



aktiv.

Brattlien 30, 5019 BERGEN

Stor tomannsbolig med to leiligheter og fantastisk utsikt utover sentrum og Bergen by!



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534
E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 790 000,-
Omkostn.: Kr 246 100,-
Total ink omk.: Kr 10 036 100,-
Selger: Gunnar Manfred Fjell
Herborg Fjell

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1933
BRA-i/BRA Total 206/222 kvm
Tomtstr.: 314.9 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 166, bnr. 83
Oppdragsnr.: 1503250202

Et godt sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Brattlien 30! En stor tomannsbolig i populære Brattlien med fantastisk utsikt ut over sentrum! Boligen går over fire plan, har egen garasjeplass, koselige uteområder og har en meget sentral beliggenhet. Dette er med andre ord en bolig du absolutt ikke vil gå glipp av!

- Litt om kvaliteter:
- Fire plan med flere store rom - inndelt med to separate leiligheter
 - Plass til flere familier
 - Sentral beliggenhet
 - Storslått utsikt ut over sentrum og omkringliggende områder
 - Egen garasjeplass
 - Flotte utearealer med god plass til utendørs møblering
 - Nærhet til fjell og natur
 - Kort vei til flere skoler og barnehager
 - Gangavstand til det meste

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding hos megler!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen32

Tilstandsrapport46

Egenerklæring92

Nabolagsprofil.....97

Forbrukerinformasjon 104

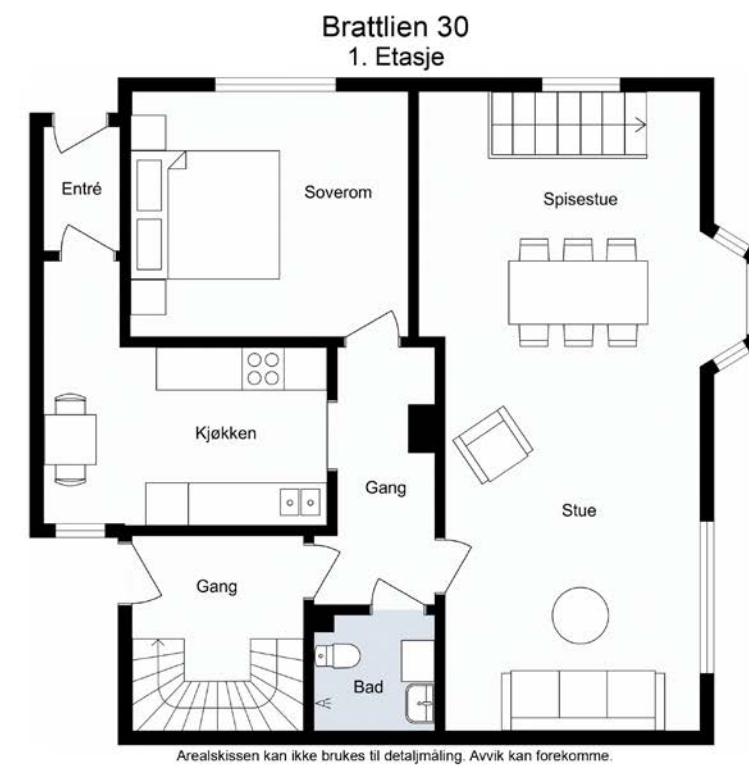
Budskjema 105



Plantegning.

1. etasje

lo
IMOTIV.NO

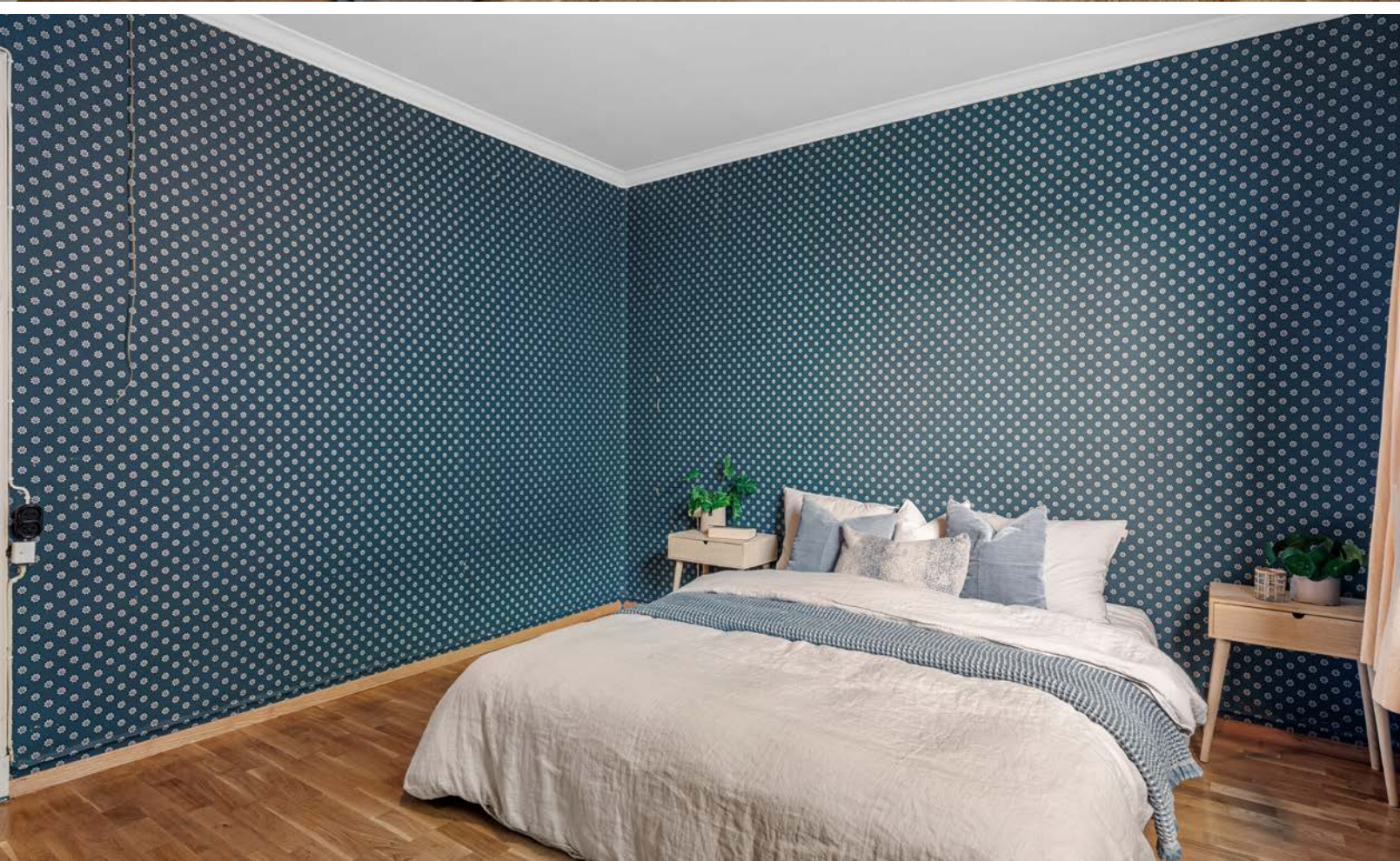


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







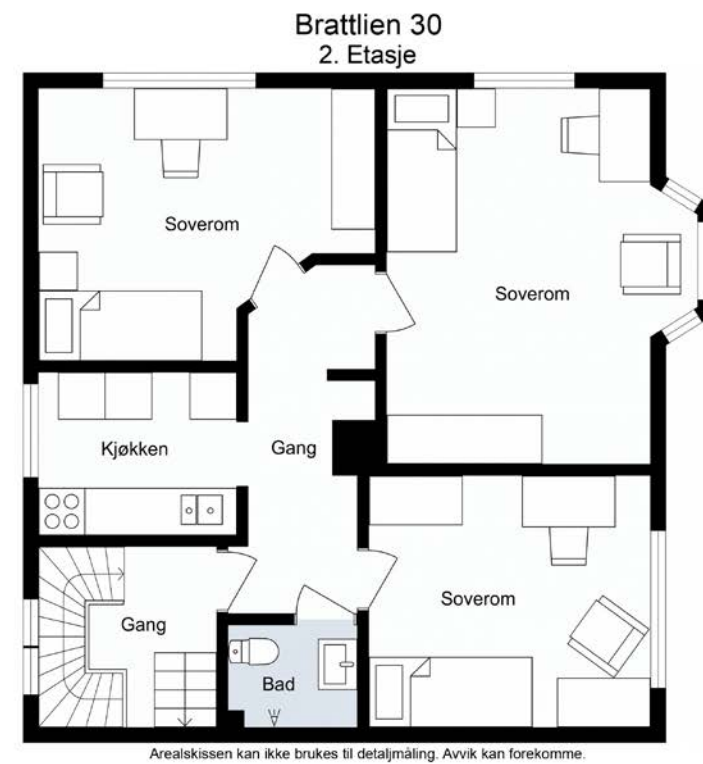




Plantegning.

2. etasje

lo
IMOTIV.NO



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

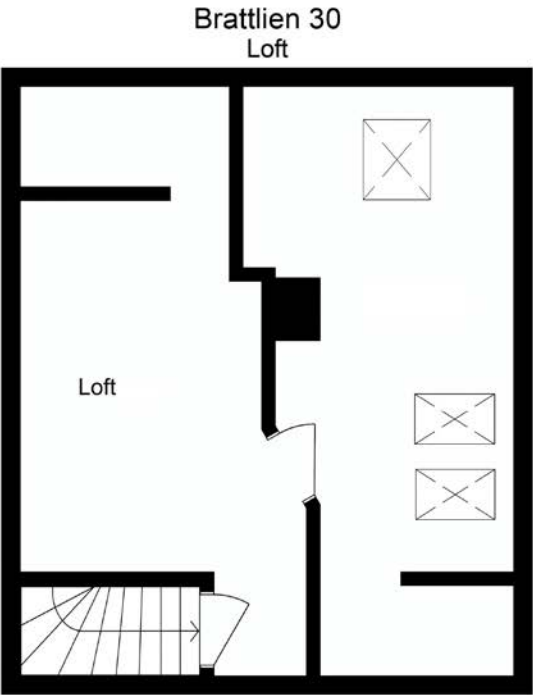






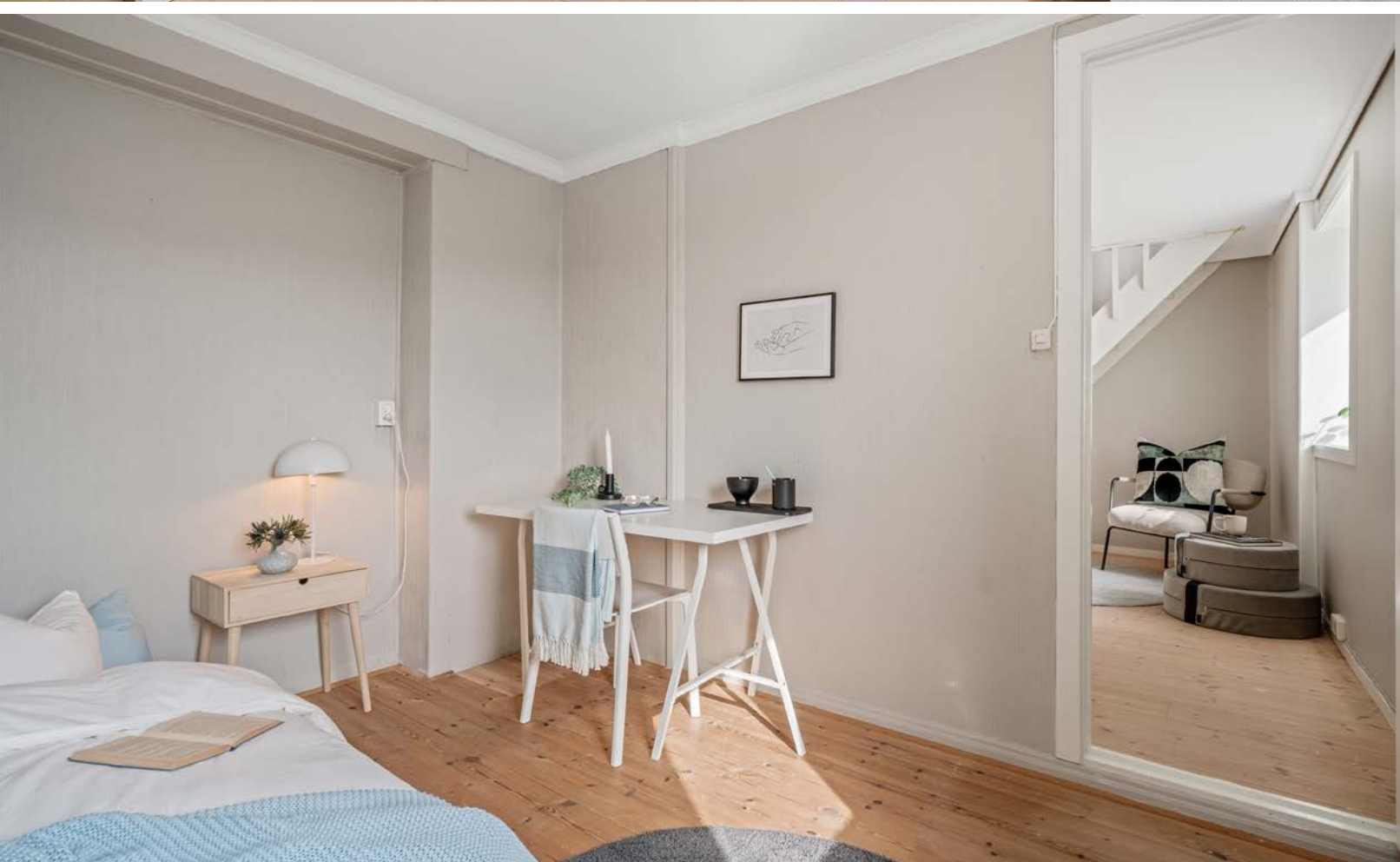
Plantegning.

Loft.



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 206 m²
BRA - e: 16 m²
BRA totalt: 222 m²

Bolig:

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 52 m² Gang/trapp, vaskerom, gang, bad, kjellerstue, soverom.
1. etasje
BRA-i: 68 m² Trapp, entre, bad, gang, kjøkken, soverom, stue.
BRA-e: 2 m² Utvendig bod (Har også tilkomst fra kjøkken).
2. etasje
BRA-i: 64 m² Trapp, entre, bad, gang, 3 stk soverom, kjøkken.
3. etasje
BRA-i: 22 m² Soverom, ellers uinnredet loft.

Garasje:

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 14 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

314.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med trivelig hage, gressplen, diverse beplantning og trapp/tilkomst til boligen.

Beliggenhet

Orkesterplass i Fjellsiden - sjelden fin beliggenhet. Tomansboligen har en attraktiv og skjermet beliggenhet øverst i Brattlien, i et rolig og veletablert nabolag på vestsiden av Fløyfjellet. Her bor du tilbaketrukket uten gjennomgangstrafikk, men samtidig gangavstand til alt Bergen sentrum. Fra eiendommen er det kort vei til både byliv, servicetilbud og fjellturer.

Du har flere dagligvarebutikker i nærheten, Rema 1000 i Korskirkeallmenningen og Coop Prix i Marken ligger begge rundt syv minutters gange unna. Begge med post i butikk. I samme område finner du også apotek og et godt utvalg spisesteder.

Området byr på gode turmuligheter året rundt. Du har kort avstand til Fjellveien, Fløysvingene og Stoltzekleiven, og det er kort vei til Fløybanen og turstiene videre mot Rundemanen og Ulriken

Det er kort vei til store arbeidsplasser, høyskoler og universitet som Universitetet i Bergen, Høyskolen på Vestlandet, Handelshøyskolen BI og Haukeland universitetssykehus.

Bratlien 30 passer for deg som ønsker en stille og tilbaketrukket hverdag med nærhet til sentrum, natur og kollektivtilbud.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Det er flere gode barnehager og skoler like i nærheten. Her kan blant annet nevnes:
Barnehager:
- Marken barnehage (1-5 år)
- Bergens Barneasyl (1-5 år)
- Kalfarveien barnehage (1-5 år)
- Skansemyren Barnehage
- Kalfarveien barnehage

Skoler:
- Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)
- Krohnengen skole (1-7 kl.)
- St Paul skole (1-10 kl.)
- Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)
- Rothaugen skole (8-10 kl.)
- Danielsen videregående skole
- Danielsen Intensivgymnas
- Universitetet i Bergen
- Høyskolen Kristiania
- Handelshøyskolen BI
- Norges Handelshøyskole NHH
- Kunst- og designhøgskolen i Bergen

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp er ved Kong Oscars gate, rundt seks minutters gange unna. Herfra går blant annet linje 5, 6, 11 og 16E. Bybanestoppet på Nonneseter ligger også åtte minutter unna, med avganger til Bergen sentrum, Haukeland, Danmarks plass, Fyllingsdalen og Flesland.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Yttervegg konstruksjoner over grunnmur er oppført som reisverk i trevirke, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer i malte trekarmer. Taket er valmet og bygget med tresperrer, tekket med sutak, lekter og skifer. Takrenner og nedløp er utført i plast.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det salg ved fullmakt?: Ja. Ståle Fjell.

- Har du kjennskap til eiendommen?: Ja.

- Når kjøpte du boligen?: 1995.

- Hvor lenge har du eid boligen?: 30 år og 10 mnd.

- Har du bodd i boligen siste 12 måneder?: Ja.

- I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/ husforsikring?: If.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom?: Nei.

- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?: Nei.

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/

kontroll på vann/avløp?: Ja, kun av faglært.
Rørfornyer fra vaskerommet i kjeller og ned til påkobling i offentlig ledning. Vitek.

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?: Ja. Det kommer litt innsig gjennom grunnmur i bod og grovkjeller.

- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?: Ja. Det kommer litt vann gjennom betongdekke i garasjetak. Det har vært fuktutslag i tak på loft. Har reparert skiferstein på tak, kjenner ikke til at det fukt nå.

- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?: Ja. Det er liten sprekke i grunnmur i bod i kjeller. Det er liten skjevt i gulv i bod/gang i kjeller.

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

- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?: Ja. det er byttet noen vindu som egeninnsats/ dugnad.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Plattform bak hus er bygget som egeninnsats.

- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?: Ja. Selges med leilighet.

- Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?: Ja. Det er separat leilighet.

Innhold
Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Brattlien 30! En stor tomannsbolig i populære Brattlien med fantastisk utsikt ut over sentrum! Boligen går over fire plan og er inndelt i 2 leiligheter, har egen garasjeplass, koselige uteområder og har en meget sentral beliggenhet. Dette er med andre ord en bolig du absolutt ikke vil gå glipp av!

Etter å ha parkert bilen trygt og fint i garasjen, møtes du av koselige trappetrinn sammen med diverse beplantning opp til boligen. Her finner du flere ulike sittegrupper med god utsikt, perfekt for fine dager.

Underetasje:
I underetasjen finner du en etasje innredet med soverom, stue, bad, vaskerom, bod og gang. Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke samsvarer med godkjente tegninger fra 1931. Se punkt om ferdigattest for mer informasjon.

Badet inneholder dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, vegghengt toalett og innredning med servant.

Første etasje:
I første etasje finner du en herlig etasje med flere store rom. Etasjen inneholder et soverom, stor stue med spisestue, bad, kjøkken og gang.

Stuen er av god størrelse og har plass til både sofa- og spisebordsgruppe. Her kan du dekke til både hverdag og fest. Rommet er malt i lyse delikate farger og lar seg enkelt innrede.

Kjøkkenet er fra IKEA og inneholder folierte skrog, profilerte fronter og laminat benkeplate. Av integrerte hvitevarer er det kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og ventilator.

Soverommet er av god størrelse og har plass til både stor seng, nattbord og ønsket garderobeløsning.

Badet inneholder gulvmontert toalett og innredning med servant.

Andre etasje:
I andre etasje kommer du til tre romslige soverom, et praktisk kjøkken, bad og gang.

Soverommene er alle av god størrelse og har plass til både stor seng, nattbord og ønsket garderobeløsning.

Kjøkkenet er fra IKEA og har folierte skrog, slette fronter og laminert benkeplate. Av integrerte hvitevarer er det ventilator og oppvaskmaskin.

Badet inneholder gulvmontert toalett og innredning med servant.

Loft:
På loftet finner du to praktiske rom, innredet til soverom og loft. Det gjøres oppmerksom på at loftetasjen ikke er er tegnet inn på godkjente tegninger fra 1931. Se punkt om ferdigattest for mer informasjon.

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.

Forhold som har fått TG2:
Drenering: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet fornår dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuksikring. Det er opplyst om noe innsig av vann, det er etablert dreneringsspalte i betonggulv i bakkant.

Radonsikring: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Yttervegger: Kledningen er av ukjent alder. Det er registrert enkelte skader og råde i de nederste bordene på vestveggen. På sørveggen er det observert noen sprekker i kledningen. Kledningen fremstår for det meste som solid, men utskiftning eller reparasjoner bør påberegnes på sikt.

Vinduer og dører: TG1 på vinduer på vestvegg i 1 og 2 etasje. Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene. Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av enkelte vinduer og dører i tiden som kommer.

Taktekking og beslag: Skifertaket antas å være fra byggeåret 1933. Det fremstår visuelt i god stand uten observerte knekte skiferstein på befaringsdagen. Taket har bord som undertak med sløyfer og lekter. TG2 settes grunnet alder og forventet restlevetid, til tross for at det ikke er registrert synlige skader eller avvik.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har

passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Bad kjeller - 6.8m2 - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad kjeller - 6.8m2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Badet er fra 1988, og teknisk levetid for våtrom er passert. Oppgradering må påregnes. For å redusere fuktbelastning på membran bør det monteres tett dusjkabinett for videre bruk. TG2 settes grunnet alder og usikkerhet knyttet til tetthetsfunksjon.

Bad kjeller - 6.8m2 - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Bad 1 etasje - 2.6m2 - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad 1 etasje - 2.6m2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Badet er fra 1989, og teknisk levetid for våtrom er passert. Oppgradering må påregnes. For å redusere fuktbelastning på membran bør det monteres tett dusjkabinett for videre bruk. TG2 settes grunnet alder og usikkerhet knyttet til tetthetsfunksjon.

Bad 1 etasje - 2.6m2 - Totalvurdering av sanitært

utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Bad 2 etasje - 2.5m2 - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad 2 etasje - 2.5m2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Gulvbelegget er av ukjent alder og vurderes å ha passert forventet teknisk levetid. Oppgradering bør påregnes. TG2 settes grunnet alder, og slitasje.

Bad 2 etasje - 2.5m2 - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Gulv på grunn: Blanding av betong gulv og trebjelkelag. I området med trapp er det noe svikt i gulvet, det er målt høy fuktighet i tregulvet flere plasser. Gulvet er antagelig bygget opp med trebjelkelag og gulv uten fuktsperre mot grunn. Det ble ved stikkprøver målt mellom 0-26 mm høydeforskjeller. Grunnet planløsning og ulik høyde på rom er det ikke målt på tvers av hele etasjen men rom for rom. Normale avvik med hensyn til alder.

Etasjeskille 2 etasje : Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble ved stikkprøver målt mellom 0-22 mm høydeforskjeller. Normalt med hensyn til alder.

Etasjeskille loft : Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble

ved stikkprøver målt mellom 0-28 mm høydeforskjeller. Normalt med hensyn til alder.

Trapp fra kjeller til 1 etasje: Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende bruk av trapp. Manglende håndløper på vegg.

Trapp : Manglende håndløper på vegg.

Kjøkken 1 etasje : Svellinger, hakk og generell bruksslitasje. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Kjøkken 2 etasje : Svellinger, hakk og generell bruksslitasje. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Manglende ventilerings av øvrige rom. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Innvendige overflater: Overflater er hovedsakelig fra 1980-/1990-tallet og bærer preg av alder og slitasje. Utskifting bør påregnes. TG2 settes grunnet passert levetid og behov for oppgradering.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger,

gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Parkering
Parkering i garasje og gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap
If

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 ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet

boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi
Oppvarming
Elektrisk via panelovner/ varmekabler.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

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

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 9 790 000

Kommunale avgifter
Kr 29 128

Kommunale avgifter år
2025

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

Formuesverdi primær
Kr 1 614 570

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 6 458 278

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi
Hentet fra skatteetaten vi Altinn.no

Andre utgifter
Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis 29 128 kr for denne boligen pr. år. Kostnadene er fordelt som følger: kommunale avgifter. Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 166, bruksnummer 83 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:

4601/166/83:
08.05.1931 - Dokumentnr: 990523 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

03.09.1935 - Dokumentnr: 910715 - Erklæring/avtale Refusjonsplikt til kommunen

25.01.1958 - Dokumentnr: 619 - Best om garasje/ parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1931 - Dokumentnr: 900260 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:166 Bnr:84
OGSÅ UTSKILT FRA GNR. 166, BNR. 193

19.06.1950 - Dokumentnr: 5445 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

ET GRUNNSTYKKE FRADELTA BRATTLIEN 28

01.01.2020 - Dokumentnr: 1905327 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:166 Bnr:83

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest vedrørende "bolig, tilbygg", datert 13.08.1981.
Det foreligger tillatelse til innflytning datert 11.04.1932.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det foreligger avvik fra godkjente tegninger datert 1931 og dagens planløsning:

1. etg:
I første etasje er rom betegnet som "soveværelse" på godkjente tegninger fra 1931 "stue" i dagens planløsning. "Dagligværelse" er "spisestue", og "spisestue" er "soverom" i dagens planløsning. Videre er det fjernet en vegg mellom dagens spisestue og stue.
Det gjøres også videre oppmerksom på at dagens kjøkken er utvidet med entré, utover opprinnelig løsning.

2. etg:
I andre etasje er rom betegnet som "dagligværelse" på godkjente tegninger fra 1931 "soverom" i dagens planløsning. Videre er "spisestue" soverom i dag. Det gjøres videre oppmerksom på at dagens gang er utvidet, sammen med ett av soverommene.

U.etg (kjeller):
I underetasjen (kjeller) er rom betegnet som "pikeværelse" på godkjente tegninger fra 1931

"soverom" i dagens planløsning. Videre er gangen utvidet og "vaskerom" og "bod" er i dag stue. Videre er en "bod" i dag "vaskerom", en annen "bod" er "bad og en "bod" er i dag "trapp". Det gjøres også oppmerksom på at det er fjernet ett vindu hvor det i dag er "trapp".

Loft:
Det gjøres oppmerksom på at loftet ikke er er tegnet inn på godkjente tegninger fra 1931.

Fasade:
På loft er det etablert takvinduer som ikke er tegnet inn på godkjente tegninger fra 17.10.1978. Videre er også flere av byggets vinduer endret i form av utseende.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen

for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har tilkomst via kommunal veg.

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.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område arealformål til boligområder iht. arealformål i kommunedelplan, med følgende planinfo:
PlanID: 15590000
Arealformål: Boligområder
Dekningsgrad: 97,3 %

PlanID: 15590000
Arealformål: LNF-område
Dekningsgrad: 2,7 %

PlanID: 15590000
Arealformål: Veiareal
Dekningsgrad: < 0,1 % (0,1 m²)

Reguleringsplaner under arbeid:
PlanID: 71720000
Plannavn: Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken

Dekningsgrad: 20,3 %

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

Arealformål i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Byfortettingssone
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Fjellsiden
Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000
Beskrivelse: Historisk sentrum
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Faresone ras
Dekningsgrad: 34,9 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Bestemmelsehjemmel: Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav
Dekningsgrad: 100,0 %

Kommunedelplan(er):
PlanID: 15590000
Plannavn: BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR
Ikrafttrådt: 19.02.2001

Dekningsgrad: 100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid:
PlanID: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 61740000 (endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: BERGENHUS. GNR 166 BNR 808, CAPPES VEI 30

PlanID: 15780000 (endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: BERGENHUS. KPD SENTRUM

PlanID: 70960000 (Planlegging igangsatt)
Plannavn: BERGENHUS. GNR 166 BNR 734, SKIVEBAKKEN

PlanID: 11670000 (Opphevet)
Plannavn: BERGENHUS. MOLLESMAUET, REGULERINGSENDRING

PlanID: 11910000 (endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: BERGENHUS. KONG OSCARS GATE 56,TOMT FOR OFFENTLIG LEKEPLASS

PlanID: 69000000 (endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: BERGENHUS. REGULERINGSPAN FOR VÅGSBUNNEN

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
166/87 - Tilbygg - Tomannsbolig, horisontaldelt - Rammetillatelse - 07.02.2025
166/808 - Andre småhus m/3 boliger el fl - Igangsettingstillatelse - 29.11.2018
166/80 - Tilbygg - Andre småhus m/3 boliger el fl - Igangsettingstillatelse - 09.05.2023

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Konferer megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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,

gjørne 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

9 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

244 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

246 100 (Omkostninger totalt)
262 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
264 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 036 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
10 052 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
10 054 800 (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 246 100

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.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- og oppgjørshonorar kr 7 990,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 40 535,-. Utleggene omfatter innhenting av kommunale avgifter, annonsering og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler
Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Ansvarlig megler bistås av
Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Oppdragstaker
Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato
31.07.2025



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse
Brattlien 30
5019 BERGEN
4601/166/0/83/0/0

Rapportdato
26.06.2025

TG 0  0

TG 1  7

TG 2  24

TG 3  0

TG IU  3

BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

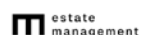
Befaring utført den 05.06.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no



Takstmann & Byggmester



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

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.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens 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. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Tilstandsgradene	
TG 0	Ingen avvik Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.
TG 1	Mindre eller moderate avvik Gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2	Vesentlige avvik - Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller - det er kort gjenværende brukstid; eller - bygningdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller - det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller - særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.
TG 3	Store eller alvorlige avvik - Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller - det er fare for liv og helse; eller - det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller - det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG IU	Ikke undersøkt - TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller - bygningdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.
Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:	

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger 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.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produkt navn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen 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.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Brattlien 30 , 5019, BERGEN

Matrikkel: 4601/166/0/83/0/0

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1933 Kilde PropCloud

Tomt: 314.90 m²

Hjemmelshaver(e): Gunnar Manfred Fjell, Herborg Fjell

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Yttervegg konstruksjoner over grunnmur er oppført som reisverk i trevirke, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer i malte trekarmer. Taket er valmet og bygget med tresperrer, tekket med sutak, lekter og skifer. Takrenner og nedløp er utført i plast.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

De fleste bygningsdeler er av eldre dato eller opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. Boligen er noe oppgradert i 1972-1993. Kilde: tidligere salgsoppgave Kjøkken er bytter rundt år 2000, noen vinduer er bytter i 2025. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligen er oppgradert i 1972-1993. Og noe rundt 2000. Kilde: tidligere salgsoppgave

Øvrig informasjon om oppdraget



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Garasje			
Primærrom 0 m ²	Sekundærrom 14 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 14 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom	

Kjeller			
Primærrom 52 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 52 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Gang/trapp, vaskerom, gang, bad, kjellerstue, soverom		Beskrivelse sekundærrom	

1 Etasje			
Primærrom 68 m ²	Sekundærrom 2 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 70 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Trapp, entre, bad, gang, kjøkken, soverom, stue		Beskrivelse sekundærrom Utvendig bod (Har også tilkomst fra kjøkken)	

2 Etasje			
Primærrom 64 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 64 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Trapp, entre, bad, gang, 3 stk soverom, kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom	

BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Loft			
Primærrom 8 m ²	Sekundærrom 14 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 22 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Soverom		Beskrivelse sekundærrom uinnredet loft.	

Totalt areal			
Primærrom 192 m ²	Sekundærrom 30 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 222 m ²	BTA 0 m ²

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

Garasje			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 14 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i	Beskrivelse av BRA-e Garasje	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Kjeller			
BRA-i 52 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang/trapp, vaskerom, gang, bad, kjellerstue, soverom	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

1 etasje			
BRA-i 68 m ²	BRA-e 2 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Trapp, entre, bad, gang, kjøkken, soverom, stue	Beskrivelse av BRA-e Utvendig bod (Har også tilkomst fra kjøkken)	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

2 etasje (leilighet)			
BRA-i 64 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Trapp, entre, bad, gang, 3 stk soverom, kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Loft			
BRA-i 22 m²	BRA-e 0 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Soverom, ellers uinnredet loft.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
Sum areal			
BRA-i 206 m²	BRA-e 16 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal 0 m²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 222 m²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Drenering: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuksikring. Det er opplyst om noe innsig av vann, det er etablert dreneringsspalte i betonggulv i bakkant.

Radonsikring: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Yttervegger: Kledningen er av ukjent alder. Det er registrert enkelte skader og råte i de nederste bordene på vestveggen. På sørveggen er det observert noen sprekker i kledningen. Kledningen fremstår for det meste som solid, men utskiftning eller reparasjoner bør påberegnes på sikt.

Vinduer og dører: TG1 på vinduer på vestvegg i 1 og 2 etasje. Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene. Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av enkelte vinduer og dører i tiden som kommer.

Taktekking og beslag: Skifertaket antas å være fra byggeåret 1933. Det fremstår visuelt i god stand uten observerte knekte skiferstein på befaringsdagen. Taket har bord som undertak med sløyfer og lekter. TG2 settes grunnet alder og forventet restlevetid, til tross for at det ikke er registrert synlige skader eller avvik.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Bad kjeller - 6.8m2 - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad kjeller - 6.8m2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Badet er fra 1988, og teknisk levetid for våtrom er passert. Oppgradering må påregnes. For å redusere fuktbelastning på membran bør det monteres tett dusjkabinett for videre bruk. TG2 settes grunnet alder og usikkerhet knyttet til tetthetsfunksjon.

Bad kjeller - 6.8m2 - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Bad 1 etasje - 2.6m2 - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad 1 etasje - 2.6m2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Badet er fra 1989, og teknisk levetid for våtrom er passert. Oppgradering må påregnes. For å redusere fuktbelastning på membran bør det monteres tett dusjkabinett for videre bruk. TG2 settes grunnet alder og usikkerhet knyttet til tetthetsfunksjon.

Bad 1 etasje - 2.6m2 - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Bad 2 etasje - 2.5m2 - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad 2 etasje - 2.5m2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Gulvbelegget er av ukjent alder og vurderes å ha passert forventet teknisk levetid. Oppgradering bør påregnes. TG2 settes grunnet alder, og slitasje.

Bad 2 etasje - 2.5m2 - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Gulv på grunn: Blanding av betong gulv og trebjelkelag. I området med trapp er det noe svikt i gulvet, det er målt høy fuktighet i tregulvet flere plasser. Gulvet er antagelig bygget opp med trebjelkelag og gulv uten fuksperre mot grunn. Det ble ved stikkprøver målt mellom 0-26 mm høydeforskjeller. Grunnet planløsning og ulik høyde på rom er det ikke målt på tvers av hele etasjen men rom for rom. Normale avvik med hensyn til alder.

Etasjeskille 2 etasje : Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble ved stikkprøver målt mellom 0-22 mm høydeforskjeller. Normalt med hensyn til alder.

BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Etasjeskille loft : Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble ved stikkprøver målt mellom 0-28 mm høydeforskjeller. Normalt med hensyn til alder.

Trapp fra kjeller til 1 etasje: Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende bruk av trapp. Manglende håndløper på vegg.

Trapp : Manglende håndløper på vegg.

Kjøkken 1 etasje : Svellinger, hakk og generell bruksslitasje. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Kjøkken 2 etasje : Svellinger, hakk og generell bruksslitasje. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Manglende ventilering av øvrige rom. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Innvendige overflater: Overflater er hovedsakelig fra 1980-/1990-tallet og bærer preg av alder og slitasje. Utskifting bør påregnes. TG2 settes grunnet passert levetid og behov for oppgradering.

Bad kjeller - 6.8m2 - Totalvurdering av fuksøk:

Bad 1 etasje - 2.6m2 - Totalvurdering av fuksøk:

Bad 2 etasje - 2.5m2 - Totalvurdering av fuksøk:

BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Kommentar:
Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?
Ikke gjennomgått

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.
På bakgrunn av boligens alder eksisterer det sannsynlig ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Ja

Kommentar:
Boenhetene er ikke utført som egen brannceller.

3

Grunnmur

TG 1

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur, Gråsteinsmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder. Grunnmuren er oppført av mur/betong. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

4

Drenering

TG 2

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Kommentar:
Støpt plate langs grunnmur med fall ut fra grunnmur

Er takvann ledet bort fra bygning?
Nei

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuktsikring. Det er opplyst om noe innsig av vann, det er etablert dreneringsspalte i betonggulv i bakkant.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Videre overvåkning av synlig innvendig grunnmur.

Levetid:
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

5

Radonsikring

TG 2

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon

Kommentar:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Usikkert når

Fasade

Liggende trekledning, Eternitt

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Kledningen er av ukjent alder. Det er registrert enkelte skader og råte i de nederste bordene på vestveggen. På sørveggen er det observert noen sprekker i kledningen. Kledningen fremstår for det meste som solid, men utskifting eller reparasjoner bør påberegnes på sikt.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Bilde



BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer på vestveggen er skiftet i 2024 og fremstår som nye. På sørveggen er vinduene datert 1978 og 2012, mens vinduene på østveggen og i kjelleren er av eldre type og ukjent alder. Eldre vinduer har begrenset isolasjonsverdi og redusert levetid.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er i hovedsak eldre heltredører, kombinert med enkelte lettdører. Alder på dørene er ukjent.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Se generell beskrivelse

Ble det registrert punkterte glass?
Ja

Kommentar:
på vinduer av eldre dato.

Totalvurdering av vinduer / dører
Kommentar:
TG1 på vinduer på vestvegg i 1 og 2 etasje.
Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene.
Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av enkelte vinduer og dører i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting på sikt.

- Levetid:**
- ⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
 - ⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
 - ⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Det er etablert en plattform/altan mellom 2. etasje og loft, trolig med formål å lette tilkomst for vedlikehold av tak og fasade. Tiltaket er trolig ikke byggemeldt.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse
Kommentar:
Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Trolig ikke byggemeldt til kommunen.

Levetid:

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Bilde



BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Takterrasse på garasje - ca 14m2

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Bilde



BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Terrasse på bakkeplan - ca 15m2

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

 Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.



BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Valmtak

Inspisert fra:
Innvendig himling , Annet

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket på takstoler eller taktro.
Takkonstruksjonen er oppført av taksperer med taktro over.

BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Annet

Taktekking:

Skiferstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Skifertaket antas å være fra byggeåret 1933. Det fremstår visuelt i god stand uten observerte knekte skiferstein på befaringsdagen. Taket har bord som undertak med sløyfer og lekter. TG2 settes grunnet alder og forventet restlevetid, til tross for at det ikke er registrert synlige skader eller avvik.

Levetid:

⚠ Normal tid før omlegging av skifer er 50-80 år.

BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Plast

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:

Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet er etabler i 1988. Kilde: Tidligere salgsoppgave.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført kontroll av våtrommets fall med laser. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt gulv.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:
Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om 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 forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Badet er fra 1988, og teknisk levetid for våtrom er passert. Oppgradering må påregnes. For å redusere fuktbelastning på membran bør det monteres tett dusjkabinett for videre bruk. TG2 settes grunnet alder og usikkerhet knyttet til tetthetsfunksjon.

Levetid:
Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Innredningen og utstyr fremstår som forventet med tanke på alder og har behov for oppgradering.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er etablert tilluft via luftehull i dørblad.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon



Kommentar:

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Da våtrommet ikke har vært i bruk over lengre tid er det ikke utført fuktmåling/ hulltaking fra tilstøtende rom.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

15 Bad 1 etasje - 2.6m2

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og våtromstapet på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er renoverert sist i 1989.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og rundt 3,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater



Kommentar:

Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om 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 forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Kommentar:

Badet er fra 1989, og teknisk levetid for våtrom er passert. Oppgradering må påregnes. For å redusere fuktbelastning på membran bør det monteres tett dusjkabinett for videre bruk. TG2 settes grunnet alder og usikkerhet knyttet til tetthetsfunksjon.

Levetid:

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredningen og utstyr fremstår som forventet med tanke på alder og har behov for oppgradering.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er etablert tilluft via luftehull i dørbled.

Sanitærutstyr:

Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

Kommentar:

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

16

Bad 2 etasje - 2.5m2

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv. våtromsplater på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Alder usikker. Badet er ifølge tidligere salgsoppgave renoveret i 1993 med baderomsplater på vegger og fliser på gulv. Det er i dag belegg på gulvet. - det er usikkert om badet er renoveret med nye baderomsplater og belegg på et senere tidspunkt eller om veggplater er fra 1993.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm. Det er målt ca 1.5cm fra dør til topp sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:

Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om 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 forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

76

31/46

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:

Gulvbelegget er av ukjent alder og vurderes å ha passert forventet teknisk levetid. Oppgradering bør påregnes. TG2 settes grunnet alder, og slitasje.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredningen og utstyr fremstår som forventet med tanke på alder og har behov for oppgradering.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg. Det er etablert tilluft via luftehull i dørblad.

Sanitærutstyr:

Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

32/46

77

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong, Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laser.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

Blanding av betong gulv og trebjelkelag.
I området med trapp er det noe svikt i gulvet, det er målt høy fuktighet i tregulvet flere plasser. Gulvet er antagelig bygget opp med trebjelkelag og gulv uten fuktsperre mot grunn.
Det ble ved stikkprøver målt mellom 0-26 mm høydeforskjeller. Grunnet planløsning og ulik høyde på rom er det ikke målt på tvers av hele etasjen men rom for rom. Normale avvik med hensyn til alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Forhold mot grunn bør avklares.

Levetid:

Bilde



BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

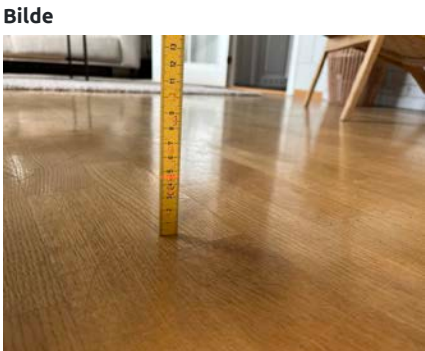
Kommentar:
Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laser.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskiller er trebjelkelag.
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
⚠ Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.



BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

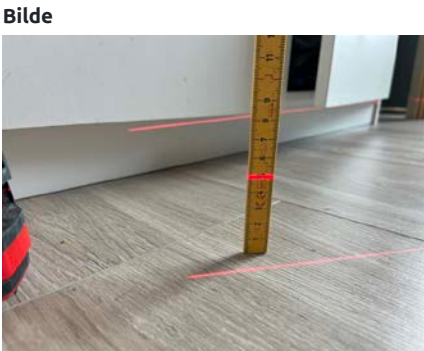
Kommentar:
Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laser.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble ved stikkprøver målt mellom 0-22 mm høydeforskjeller. Normalt med hensyn til alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
⚠ Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.



BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laser.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble ved stikkprøver målt mellom 0-28 mm høydeforskjeller. Normalt med hensyn til alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
⚠️ Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.



BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Nei

Kommentar:
Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende bruk av trapp. Manglende håndløper på vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
⚠️ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.
⚠️ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.



BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Manglende håndløper på vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Bilde



BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Ja

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

IKEA kjøkken antagelig fra rundt 2000 med folierte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Svellinger, hakk og generell bruksslitasje.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0



BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og rørøpplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

IKEA kjøkken antagelig fra rundt 2000 med folierte skrog, slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ventilator, Oppvaskmaskin

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Svellinger, hakk og generell bruksslitasje. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Rørfornyng av avløp utført av Vitek 04/2025

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Bereder i kjeller er datert 2013

Bereder på loft er datert 1993.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Manglende ventilering av øvrige rom.

Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Nevnt over.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i gang i 1 og 2 etasje.

Det er også skap på loft.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Usikkert når arbeid er utført

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Fast tilkobling av varmtvannsbereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

Bilde



1 etasje



Loft



2 etasje

27

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slukkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slukkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja, ikke funksjonstestet.

BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

28

Innvendige overflater

TG 2



Overflater gulv

Det er mange ulike overflater på gulv, betong gulv, belegg, laminat, parkett.

Overflater vegg / himling

Vegger med ulike overflater, eikeplater, tapet, strier, panelplater og panel. Himlinger har panel, takplater og slett himling.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Overflater er hovedsakelig fra 1980-/1990-tallet og bærer preg av alder og slitasje. Utskifting bør påregnes. TG2 settes grunnet passert levetid og behov for oppgradering.

29

Garasje

TG 1



De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fukttinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Ukjent byggeår. Betong gulv, vegger og tak.

Bilde



BRATTLIEN 30 - 4601/166/0/83/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.

1503250202

Selger 1 navn

Ståle Fjell

Gateadresse

Brattlien 30

Poststed

BERGEN

Postnr

5019

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Ståle Fjell

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1995

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

30

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

if

Polise/avtalennr.

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

2

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

Svar

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørfornyer fra vaskerommet i kjeller og ned til påkobling i offentlig ledning.

Arbeid utført av

Vitek

5

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det kommer litt innsig gjennom grunnmur i bod og grovkjeller.

6

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det kommer litt vann gjennom betongdekke i garasjetak. Det har vært fuktutslag i tak på loft. Har reparert skiferstein på tak, kjenner ikke til at det fukt nå.

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

Beskrivelse

Det er liten sprekk i grunnmur i bod i kjeller. Det er liten skjevt i gulv i bod/gang i kjeller.

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

Nei

12

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

☒ Nei ☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

det er byttet noen vindu som egeninnsats/ dugnad.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Plattform bak hus er bygget som egeninnsats.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Selges med leilighet.

Initialer selger: SF

2

93

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er separat leilighet.

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

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: 1503250202

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 1503250202

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ståle fjell	f25a9cb47f0087a4a3b3c dcc0a4829edd73946ec	11.06.2025 15:31:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250202

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Brattlien 30 - Nabolaget Skivebakken/Brattlien/Leitet - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

 Kong Oscars gate Linje 5, 6, 11, 16E	6 min  0.5 km
 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	8 min  0.7 km
 Nonneseter Linje 1, 2	8 min  0.7 km
 Bergen Flesland	24 min 

Skoler

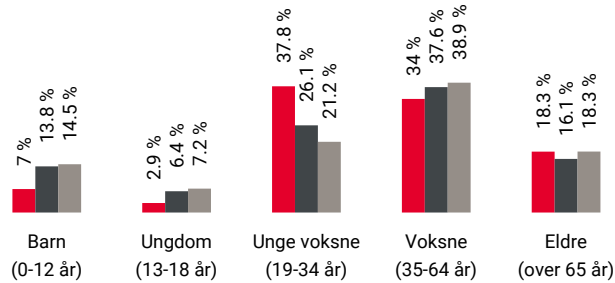
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 176 elever, 14 klasser	7 min  0.6 km
Krohnengen skole (1-7 kl.) 380 elever, 28 klasser	13 min  1 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	16 min  1.3 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	5 min  0.4 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	18 min  1.5 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	7 min  0.6 km
Danielsen Intensivgymnas	7 min 

 Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

 Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

 Naboskapet
Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skivebakken/Brattlien/Lei...	529	416
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Marken barnehage (1-5 år) 28 barn	6 min  0.5 km
Bergens Barneasyl (1-5 år) 58 barn	6 min  0.5 km
Kalfarveien barnehage (1-5 år) 46 barn	12 min  1 km

Dagligvare

Rema 1000 Marken	7 min 
Coop Prix Marken Post i butikk, PostNord	7 min  0.7 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. Gående
2. Egen bil

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået

Lite støynivå 93/100

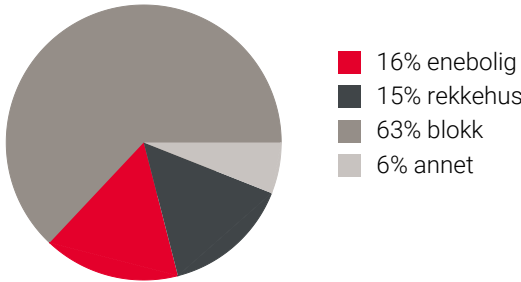
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

	Bergen katedralskole	7 min	
	Aktivitetshall	0.6 km	
	Krohnengen skole	13 min	
	Aktivitetshall	1 km	
	Barry's Bergen	11 min	
	Sammen City	12 min	

Boligmasse



«God utsikt og nærhet til både by og fjell.»

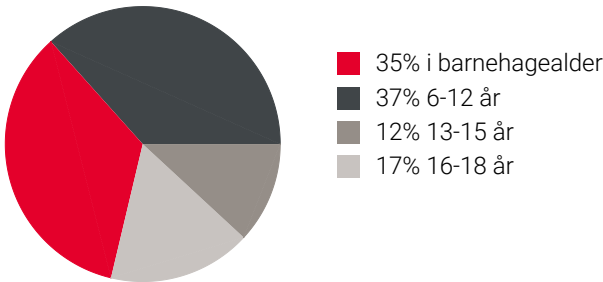
Sitat fra en lokalkjent



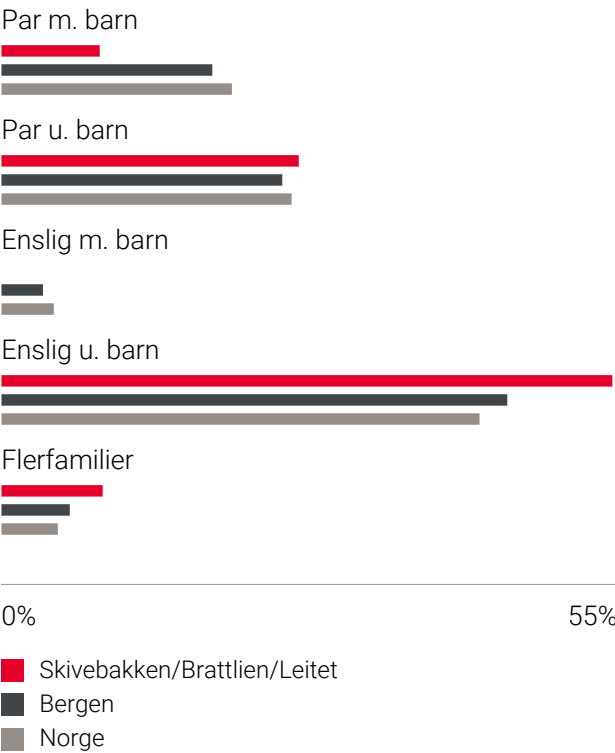
Varer/Tjenester

	Bergen Storsenter	10 min	
	Ditt Apotek Vetr lidsalmenningen	7 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

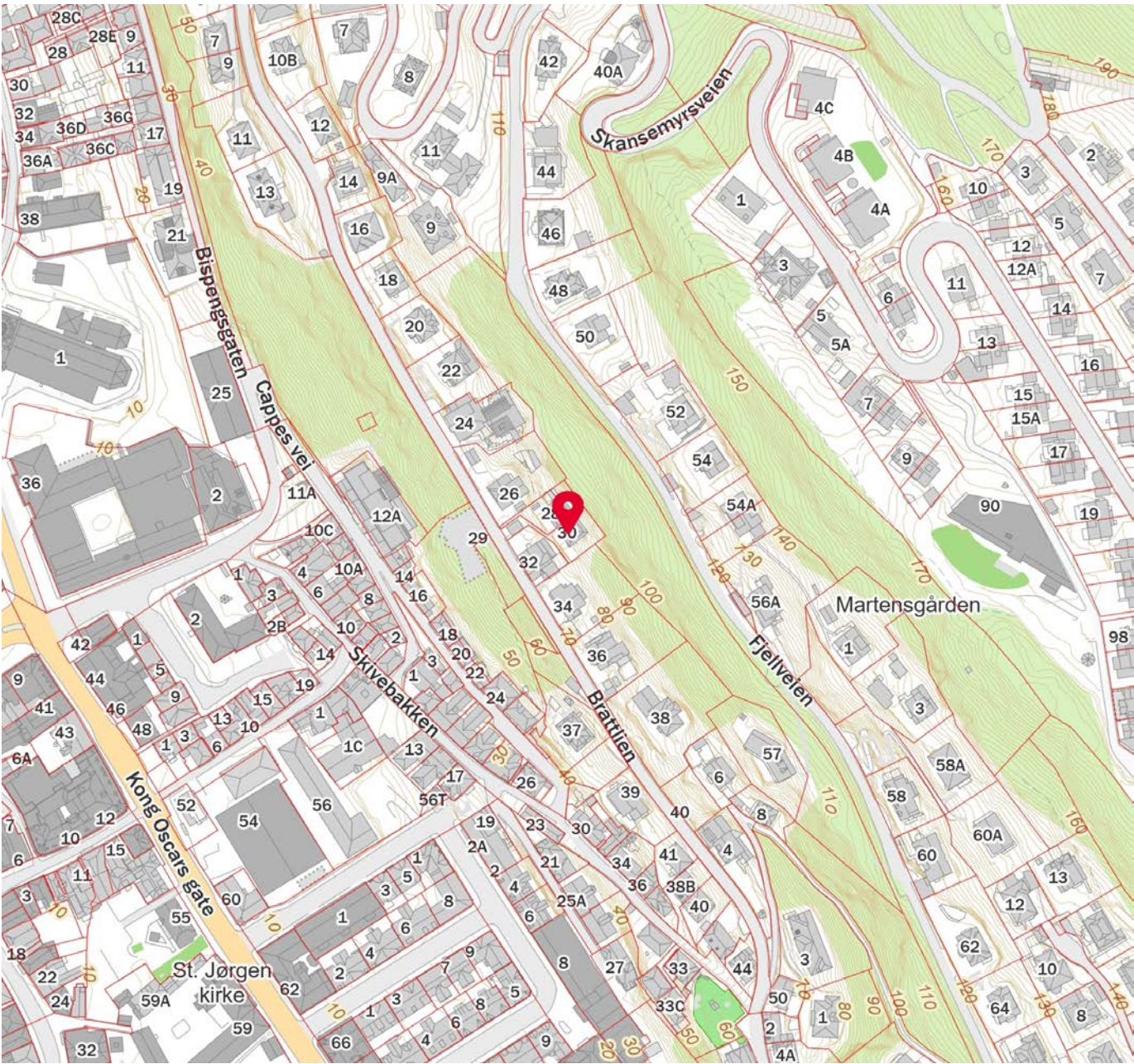
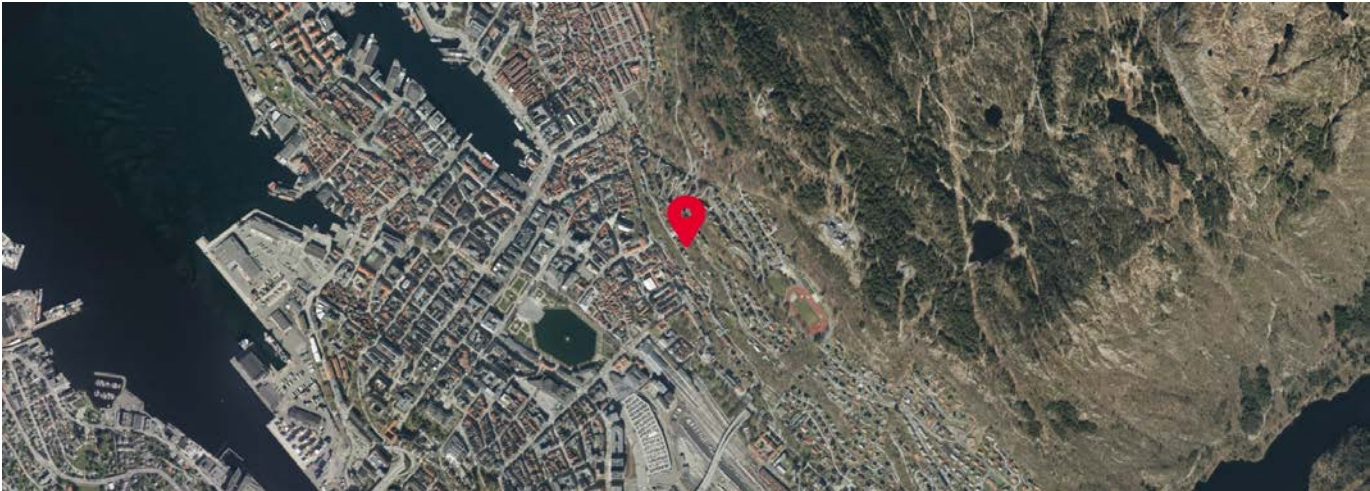


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 PLUS

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



PLUS dekker 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 kontraktsignering 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



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.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Brattlien 30
5019 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Roger Glesnes

Telefon: 916 61 534
E-post: roger.glesnes@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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