



aktiv.

Bråtet 236, 5154 BØNES

**Flott tomannsbolig på populære
Bønes, med fantastisk sol- og
utsiktsforhold. Spennende
utviklingsmuligheter!**



Eiendomsmeglerfullmektig

Elise Linningsvoll

Mobil 959 38 227
E-post elise.linningsvoll@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 790 000,-
Omkostn.: Kr 146 100,-
Total ink omk.: Kr 5 936 100,-
Selger: John Magne Fosen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 116.8/125.1 kvm
Tomtstr.: 313.3 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 1028
Gnr. 20, bnr. 971
Gnr. 20, bnr. 1172
Oppdragsnr.: 1503250376

Velkommen til
Bråtet 236!

Dette er en innholdsrik og flott tomannsbolig på populære Bønes. Her bor du i et barnevennlig og hyggelig nabolag, med vestvendt hage som gir fantastiske sol- og utsikts forhold. Et hjem du kan flytte rett inn i og trives i fra dag én!

Høydepunkter:
3 soverom
Vedovn og varmepumpe
3 boder
Del av Nordre Bønes Sameie (BOB)
Garasjeplass (tilrettelagt for elbil lader)
Uinnredet loft (Mulighet for utbygging. NB! Søknadspliktig)
Busstopp like ved
Gåavstand til Bybanen & Oasen senter
Kort vei til skoler og barnehager
Nærhet til flotte turområder
Tilnærmet bilfri gate og flere lekeplasser i nærområdet



Innhold

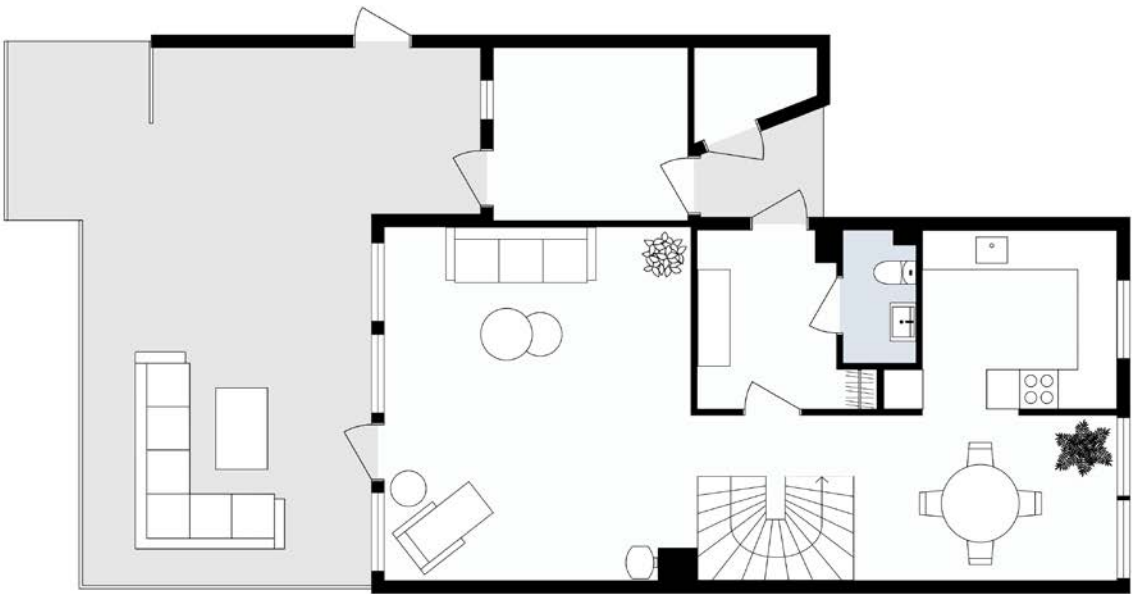
Velkommen2
Om eiendommen30
Tilstandsrapport45
Egenerklæring73
Nabolagsprofil.....79
Forbrukerinformasjon98
Budskjema99



Plantegning

1. etasje

Bråtet 236
1. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

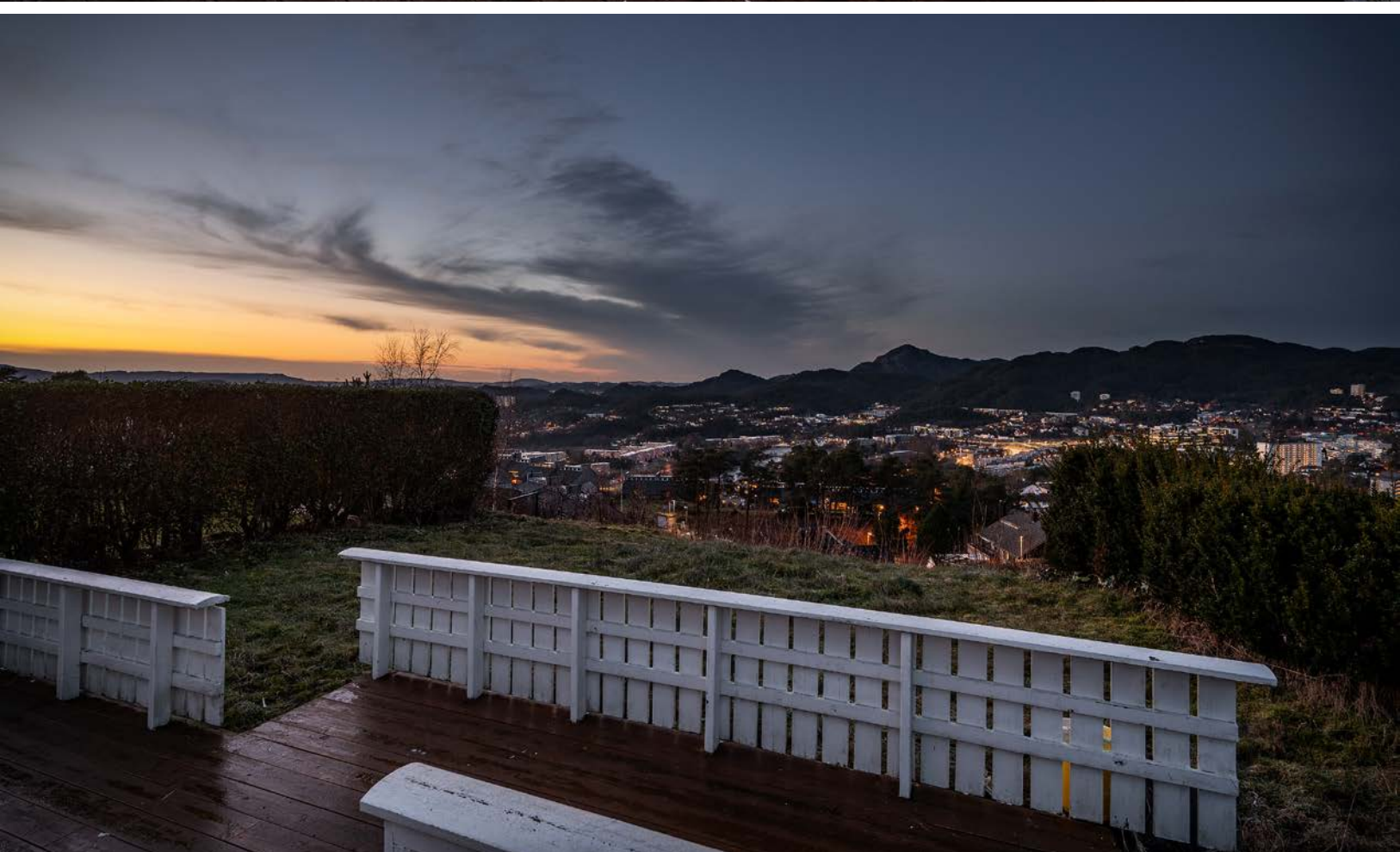
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



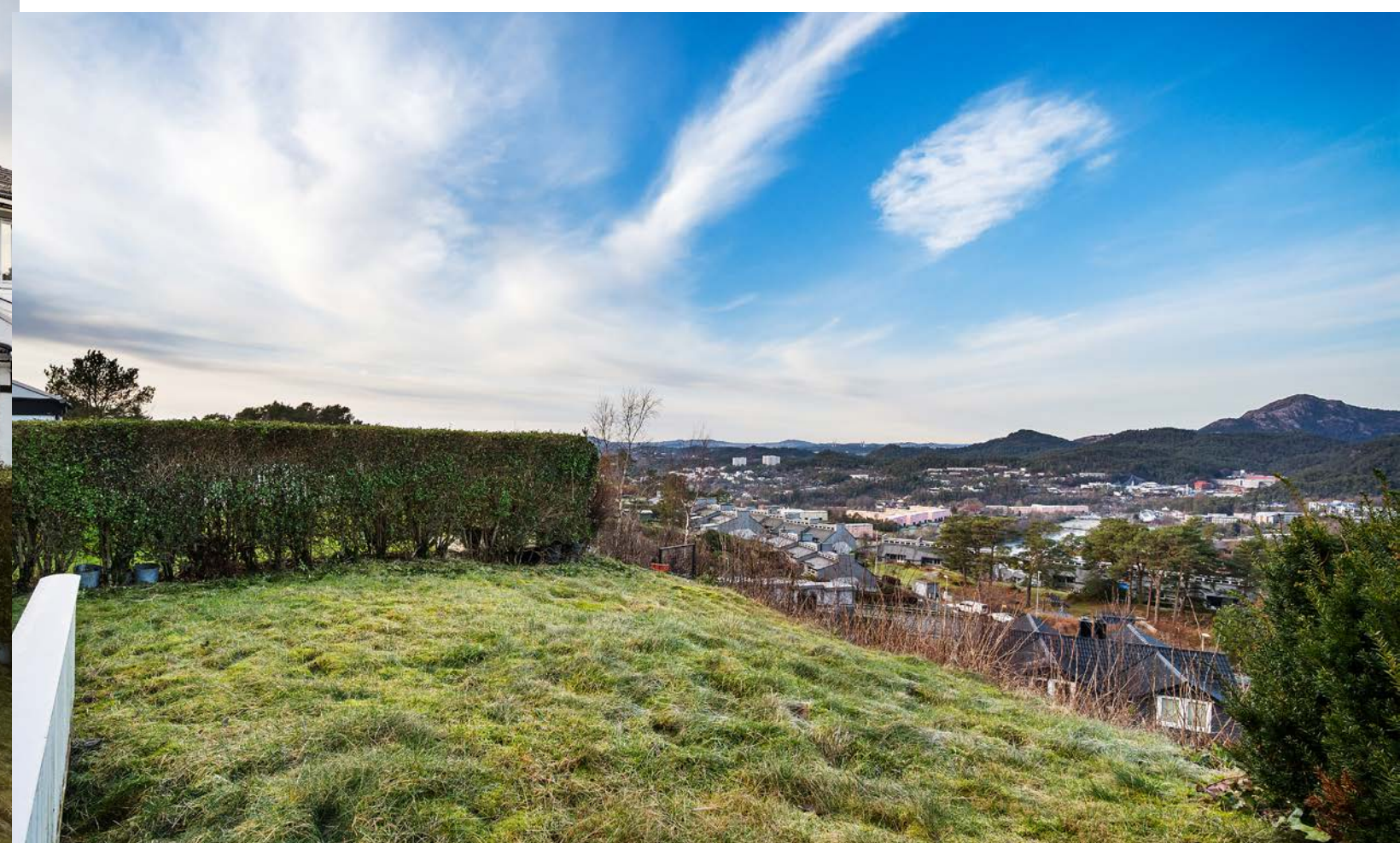












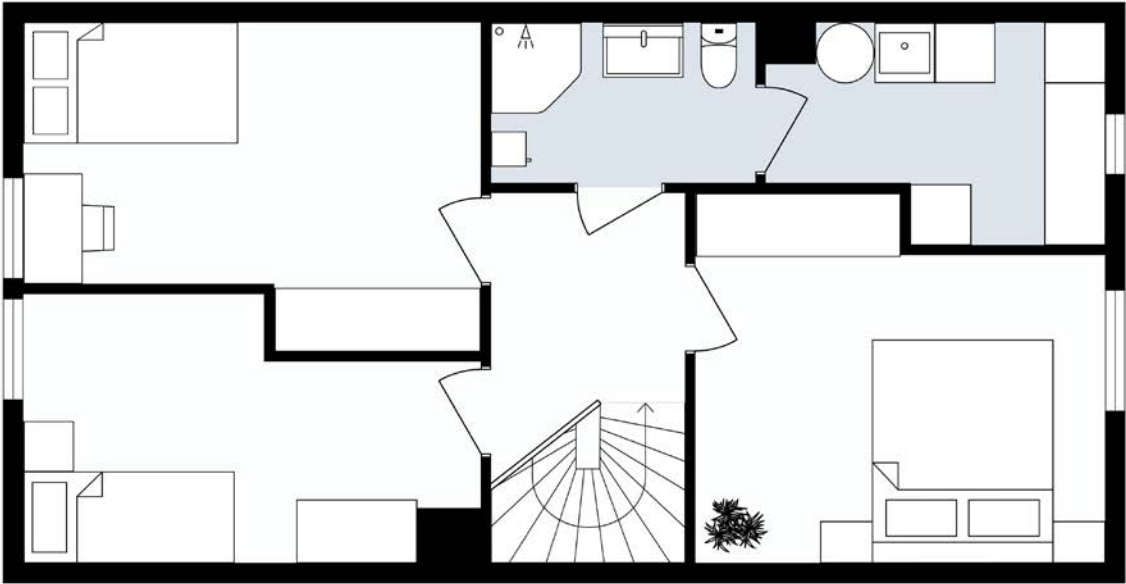
Plantegning

2. etasje

Bråtet 236



2. Etg



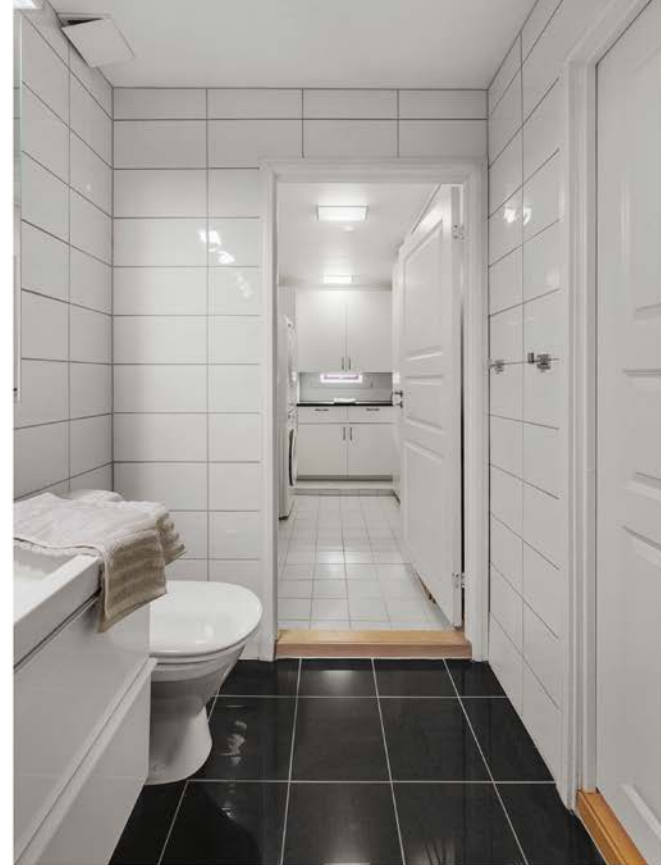
Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

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: 116.8 kvm
BRA - e: 8.3 kvm
BRA totalt: 125.1 kvm
TBA: 40 kvm

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 53 kvm Vindfang: 4,7m²
Toalettrom: 1,7m²
Spisestue: 16,5m²
Stue: 22,2m²
Kjøkken: 6,8m²
2. etasje
BRA-i: 53 kvm Gang med trapp: 6,4m²
Soverom 1: 9,8m²
Soverom 2: 12,3m²
Soverom 3: 12,2m²
Bad: 3,7m²
Vaskerom: 6,9m²
3. etasje
BRA-i: 10.8 kvm Uinnredet loft

Boder

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 6.5 1.8 kvm Ekstern utvendig bod Ekstern utvendig bod

TBA fordelt på etasje
1. etasje
40 kvm Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser og angis i

avrundet m2.
ALH er ikke beregnet/oppmålt.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

313.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Utover bebyggelsen er tomten opparbeidet med terrasse, plen, stier og diverse beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og populært boligområde på Bønes i Fyllingsdalen. Området er kjent for sitt rolige og familievennlige miljø, med en god balanse mellom natur, rekreasjon og nærhet til byens fasiliteter.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos Rema 1000 eller Bunnpris, begge beliggende i nærområdet. For et bredere servicetilbud ligger Oasen kjøpesenter kun en kort kjøretur unna, med et rikt utvalg av butikker, spisesteder og tjenester.

Kollektivtilbudet er meget godt, med nærmeste busstopp kun et par minutters gange fra boligen. Fra Fyllingsdalen terminal ved Oasen senter, går både buss og bybane med hyppige avganger mot sentrum og øvrige bydeler. Bergen sentrum nås på omtrent 10 minutter med bil.

Området rundt Bråtet byr på flotte uteområder,

lekeplasser og gode grøntarealer, noe som gjør det ideelt for barnefamilier og friluftsjinteresserte. Bønes tilbyr flotte turmuligheter med Løvestakken like ved, og Gullsteinen, Bønesparken, samt ulike stier mot Løvestien, og Nordåsvannet for å nevne noen, som alle tilbyr flotte muligheter for rekreasjon og naturopplevelser året rundt! Det er også kort vei til et av de mest populære utfartsstedene Kyrkjjetangen, som er et idyllisk badested med både svaberg og sandstrand, perfekt for sommeraktiviteter og sosialt samvær.

Bønes fremstår som et trygt, naturnært og barnevennlig område med gode oppvekstvilkår, variert friluftsliv og enkel tilgang til byens servicetilbud. Dette er det perfekte stedet for deg som vil kombinerer komfort, trygghet og trivsel i hverdagen!

For mer informasjon om nabolaget og avstander, se vedlagte nabolagsprofil.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Bønes har gjennomgått en betydelig utvikling siden tidlig 1980-tallet, og i dag består bebyggelsen for det meste av eneboliger, rekkehus og moderne småhus som tiltrekker seg særlig småbarnsfamilier, par og etablerte husholdninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:
Bønestoppen Kanvas-barnehage (1-5 år) - 5 min
Senterhagen barnehage (1-5 år) - 8 min

Lyshovden Oppveksttun barnehage (1-5 år) - 12 min

Skoler:

Fjellsdalen skole (1-7 kl.) - 6 min / 0.5 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) - 1 km
Bønes skole (1-7 kl.) - 1.5 km
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.) - 1.7 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) - 3 km
Fyllingsdalen videregående skole - 1.9 km
Rudolf Steinerskolen vgs. - 6.3 km

Bygningssakkyndig

Ole - Henrik Berg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er ukjent byggegrunn da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Grunnmur av betong. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Taktekkingen er av betongtakstein. Det er takrenner og nedløp av metall. Etasjeskiller av trebjelkelag og gulv mot grunn av betong.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 12.12.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

Spm. 2
Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, ufaglært arbeid i 2014.
Beskrivelse av arbeidet: Flising bad

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Bearbeidet etter instruks fra rørlegger

Spm. 5
Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid i 2023 av Dag Andre Espeset. Beskrivelse av arbeidet: utskifting av vinduer og ytterkledning

Spm. 20.
Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja, av faglært arbeid i 2012 av AS Varme
Beskrivelse av arbeidet: Montert peis

Spm. 23
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja, av faglært i 2014 av Eltel
Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap. Div nye kurser.

Spm. 37
Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/Elise Linningsvoll har gleden av å presentere Bråtet 236!

Dette er en flott og innholdsrik tomannsbolig som går over to etasjer, med vestvendt hage, og fantastiske sol- og utsiktsforhold. Boligen fremstår lys og trivelig, med en gjennomtenkt planløsning. Den inneholder tre soverom, kjøkken og stue i delvis åpen løsning, bad og vaskerom, eget WC-rom samt loft med spennende utviklingspotensial (NB! krever godkjenning fra kommunen).

Loftet gir i dag fleksible bruksmuligheter, og flere tilsvarende boliger i området har bygget ut med ark på begge sider og/eller etablert tilbygg som f.eks vinterhager. Eiendommen har derfor et stort utviklingspotensial for den som ønsker å videreutvikle boligen, forutsatt nødvendige godkjenninger fra kommunen. Dette gir deg en unik mulighet til å skape ditt eget uttrykk og tilpasse hjemmet etter egne behov.

Velkommen inn!

1. etasje inneholder: entrè, stue og kjøkken i delvis åpen løsning, og WC-rom.

Entrè og gang |
Entréen er lys og innbydende, med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Her finner du også WC-rom.

Stue og kjøkken |
Stue og kjøkken ligger i delvis åpen løsning, og rommet oppleves både luftig og stemningsfullt. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, og de lyse overflatene gjør det enkelt å sette sitt eget preg med møbler og tekstiler. Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass, med slette fronter og laminert benkeplate. Stuen lar seg enkelt innrede etter ønske med både

sofagruppe, TV-møbel og spiseplass, et naturlig samlingspunkt for familie og venner. Her finner du både vedovn og varmepumpe som gir en behagelig varme gjennom året. Fra stuen er det utgang til et flott uteområde med en solrik terrasse på ca. 40 m², og gressplen. Perfekt for avslappende sommerdager og hyggelige kvelder.

2. etasje inneholder: Bad og vaskerom, 3 soverom og loft på ca 11 m².

Soverom |
Rommene fremstår alle lys og trivelig, med god atmosfære. To av soverommene måler rett over 12 m², begge med god plass til stor seng, garderobeskap og og øvrig møblering. Det minste soverommet måler ca. 10 m² og har også god plass til seng, garderobeskap og nattbord.

Bad/vaskerom |
Badet er helfliset og har varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett og servantmøbel med skuffer. Vaskerommet er praktisk utformet, med rikelig skapplass og benkeplate. Her finner du opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannstank. Rommet har flislagt gulv og naturlig ventilering.

(Det gjøres oppmerksom på at deler av dagens vaskerom er oppført som loft på godkjente og byggemeldte tegninger. Dette innebærer at deler av rommet ikke er godkjent som oppholdsrom etter gjeldende dokumentasjon. Bruken av rommet avviker dermed fra godkjent formål, og tiltak for bruksendring kan være nødvendig dersom rommet skal benyttes som vaskerom permanent.)

For ytterligere oppbevaring disponerer boligen tre eksterne boder. Bodene ved huset måler hhv. 6,5 m² og 1,8 m². Boden på tunet måler ca. 6 m², men er holdt utenfor beregningen av BRA-e, grunnet manglende takhøyde i henhold til gjeldende forskriftskrav.

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

Forhold som har fått TG2:
Utvendig:
Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/ kledning har liggende bordkledning. Hjemmelshaver informerer om at kledning på yttervegg ved terrasse er skiftet i 2022.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.
Fravær av musesperre øker risikoen for inntrenging av smågnagere, som kan forårsake skader på isolasjon, elektriske installasjoner og bygningsmaterialer. Skadedyr kan også medføre lukt og hygieneproblemer.

Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales videre undersøkelser for å avdekke kilde og omfang av fuktskjolder. Sutaksplater bør tørkes ut og nødvendige utbedringer gjennomføres basert på funn. Overflateskader og misfarging bør utbedres når årsaken er eliminert.

Vinduer

Det er malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, fra byggeår og 2022. Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år. Normal levetid for trevinduer er 40 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m. Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Vurdering av avvik:

- Eldre vinduer har passert halvparten av forventet brukstid. Det er registrert slitasje i overflatebehandling og tegn på aldring i karm og ramme.

Tiltak:

Det er økt risiko for varmetap og trekk. Vinduene har lavere isolasjonsverdi og sikkerhet enn hva som anses som normalt etter dagens standard. Det må påregnes lokale utbedringer.

Innvendig:

Overflater

Det er registrert svelling i laminatgulv flere steder. Dette indikerer fuktpåvirkning eller slitasje som har redusert materialets kvalitet.

Svellede laminatbord kan miste formstabilitet, gi ujevn overflate og føre til videre deformasjon. Dersom årsaken er fukt, kan skaden utvikle seg og påvirke underlaget eller omkringliggende materialer. Anbefaler ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og vurdere riktig tiltak. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue/kjøkken og på soverom. Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak

Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: - Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Forventet levetid på kobberrør: 50 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. - I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Forventet levetid for sluk av plast: 50 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tiltak: - I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. - Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. - Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Varmtvannstank

Det er benyttet plastrør direkte inn på varmtvannsberederen. Tiltak: Dette anbefales ikke som følge av at minimumstemperaturen på varmtvannsberedere er lik makstemperatur for plastrørene. Plastrør kan miste styrke ved høy temperatur, noe som øker risikoen for deformasjon, lekkasje og redusert levetid for

rørsystemet. Dette kan i verste fall medføre vannskader. Det anbefales å etablere korrekt overgang til metallrør (kobber eller rustfritt stål) på varmtvannssiden av berederen, i tråd med gjeldende anbefalinger og leverandørens krav.

Elektrisk anlegg: Se vedlagt tilstandsrapport

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1983. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom: 1,7m² > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk/elektrisk vifte bør etableres på toalettrom.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken: 6,8m² > Overflater og innredning: Det er registrert svelling i benkeplate ved vask og oppvaskmaskin. Dette tyder på fuktinntrenging og redusert materialkvalitet. Hjemmelshaver informerer om at dette har vært slik fra kjøkkenet ble montert og ikke blitt verre med tiden. Tiltak: Fuktpåvirkning kan føre til videre oppsvelling, misfarging og svekket styrke i benkeplaten. Over tid kan skadene utvikle seg og medføre utskifting av

større
deler av innredningen. Lokal utbedring må påregnes.

Våtrom > 2.Etasje > Bad
- Overflater vegger og himling:
Over halve forventet levetid for overflatene er
overskredet.

- Overflater Gulv:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til
krav i forskrift på byggetidspunktet.
Over halve forventet levetid for overflatene er
overskredet.

Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir
mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette
kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke
ledes effektivt til sluket og redusert sklisikkerhet på
gulvet.
Som følge av alder på overflatene og overnevnt
informasjon må det påregnes oppgradering/
oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette
blir en
nødvendighet er vanskelig å si noe om.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Avvik:
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt
rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i
konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:
Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i
konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan
trengte inn gjennom utette rørgjennomføringer og

forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten
bruksvann eller lekkasjevann.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0
eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for
når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran
varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre
membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som
fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger
og gulv og fuktskader.

Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke
avviket.
Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for
dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og
utvikling av skader.

2.Etasje > Vaskerom: 6,9m²:
Over halve forventet levetid for overflatene er
overskredet.
Som følge av alder på overflatene må det påregnes
oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt
for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si
noe om.

- Overflater vegger og himling
Over halve forventet levetid for overflatene er
overskredet.
Som følge av alder på overflatene må det påregnes
oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt
for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si
noe om.

- Overflater gulv
Avvik: Alder og det mangler fuger flere steder
mellom gulv- og sokkelflis

- Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på slukløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0
eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis
må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er
imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når
dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og
særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan
medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0
eller 1 må slukløsningen og tettesjikt skiftes ut. Det
er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for
når dette er nødvendig.

- Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke
avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for
dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og
utvikling av skader

Forhold som har fått TG3:

Boligen har malt tretrapp. Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større
enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til
rekkverk i trapper.

For å tilfredsstille dagens krav og for å forhindre fall
og ulykker må avvikene utbedres.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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
integreerte.

TV/Internett/Bredbånd
Fiber innlagt. TV- og internett fra Telenor.

Parkering
Parkering i felles garasjeanlegg. Det er tilrettelagt
for elbil lader.
Elbilanlegget driftes pt. av Aneo.
Gjestparkering

Forsikringsselskap og Polisenummer
Sameiet er forsikret i Tryg Forsikring, polisenummer

7778752

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

NB! Det er pliktig medlemsskap i Nordre Bønes Sameie. Sameiet omfatter felles tekniske anlegg, fellesarealer, garasjer og parkeringsanlegg på gnr. 20, bnr. 971. Sameiet eies av de 84 eierne av rekkehusene på Bråtet 132-264, gnr. 20, bnr. 972-1055. Kontaktinfo til sameie: nordre.bones.sameie@gmail.com Sameiet har pt ingen lån. Det anbefales å sette seg inn i sameiets vedtekter.

NB! Felleskostnader tilknyttet Nordre Bønes sameie og innkreves kvartalsvis med kr 3 990. Fellsutgiftene omfatter følgende: TV og Internett kr 1467 Dugnad kr 375 Driftskostnader kr 2148 Sameiet er forsikret i Tryg Forsikring.

Forretningsfører er BOB

Energi

Oppvarming

- Vedovn og varmepumpe i stue
- Varmekabler på bad.
- Hjemmelshaver informerer om at det er varmemefolie i stue, spisestue, kjøkken og vindfang.
- Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Informasjon om strømforbruk

Strømregning pr mnd: Ca. 1500-2000 kr i følge eier.

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 790 000

Omkostninger kjøper

5 790 000 (Prisantydning)

- Omkostninger
- 144 750 (Dokumentavgift)
- 260 (Panteattest kjøper)
- 545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
- 545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
- 16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
- 2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

- 146 100 (Omkostninger totalt)
- 163 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
- 165 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

- 5 936 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
- 5 953 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
- 5 955 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 18 224 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 5 347 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5347. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 048 499 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 193 996 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi hentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

NB! Det er pliktig medlemsskap i Nordre Bønes Sameie. Sameiet omfatter felles tekniske anlegg, fellesarealer, garasjer og parkeringsanlegg på gnr. 20, bnr. 971.

Sameiet eies av de 84 eierne av rekkehusene på Bråtet 132-264, gnr. 20, bnr. 972-1055.

Årlig velforeningsavgift

Kr 15 960

Velforening

Nordre Bønes Sameie (Innkreves hvert kvartal = 3990 kr). Gjelder for parkeringsanlegg, og fellesareal.

TTilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 1028 i Bergen kommune. Gårdsnummer 20, bruksnummer 971 i Bergen kommune. Gårdsnummer 20, bruksnummer 1172 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:

4601/20/1028:
06.12.1983 - Dokumentnr: 32119 - Bestemmelse om bebyggelse
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

18.03.1983 - Dokumentnr: 7137 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:20 Bnr:971

01.01.2020 - Dokumentnr: 114290 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:20 Bnr:1028

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 29.11.1983.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Deler av dagens vaskerom er oppført som loft på godkjente og byggemeldte tegninger. Dette innebærer at deler av rommet ikke er godkjent som oppholdsrom etter gjeldende dokumentasjon. Bruken av rommet avviker dermed fra godkjent formål, og tiltak for bruksendring kan være nødvendig dersom rommet skal benyttes som vaskerom permanent.
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.11.1983.

Vei, vann og avløp

Adkomst til eiendommen via fylkesvei, kommunal vei og deretter privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp 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 innenfor reguleringsplan FYLLINGSDALEN, BØNES, PLANOMRÅDE 7, B28 (planID 5395000), endelig vedtatt 09.03.1982. Området er regulert til boligformål, og eiendommen er fullt ut omfattet av denne planen.

I kommuneplanens arealdel 2018–2030 (planID 65270000), vedtatt 19.06.2019, er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg (Ytre fortettingssone Y).

Eiendommen berøres i tillegg av hensynssone for rasfare (H310_2) og gul støysone fra veitrafikk (H220_3), som kan medføre krav til eventuelle avbøtende tiltak ved byggesaker.

Det pågår ikke kjente reguleringsendringer som direkte berører eiendommen, men det finnes planer under arbeid i nærområdet, herunder kommuneplanens arealdel KPA 2027 (planID 71740000).

Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med gjeldende planer og bestemmelser i Bergen kommunes planregister:
<https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Andre opplysninger:
Hele eller deler av eiendommen antas a° være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på° overordnede støyberegninger. DeHe vil kunne fa° betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/ forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som

er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og

disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. 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 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 15 000 kr - Grunnpakke (Kommunale, eiendomsregister, e-signering, utskrift av heftelser og servitutter) 24 900 kr - Markedspakke - Stor pakke FINN.no, Aktiv Treff, sosiale medier, smart annonsering m.m. 7 990 kr - Oppgjørshonorar 14 990 kr - Tilretteleggingsgebyr

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 0 per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler bistås av

Elise Linningsvoll
Eiendomsmeglerfullmektig
elise.linningsvoll@aktiv.no

Tlf: 959 38 227

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

30.01.2026

Tilstandsrapport

-  Tomannsbolig
-  Bråtet 236 , 5154 BØNES
-  BERGEN kommune
-  gnr. 20, bnr. 1028

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 12.12.2025 Rapportdato: 16.12.2025 Oppdragsnr.: 22438-1111 Referansenummer: JN9485

Autorisert foretak: BERG TAKST OG EIENDOM AS Sertifisert Takstingeniør: Ole Henrik Berg







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

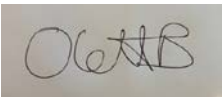
Berg Takst og Eiendom AS

Berg Takst og Eiendom AS ble startet av Ole Henrik Berg som er utdannet økonom, byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

Vi leverer tilstandsrapporter for privatpersoner, med grundige og etterprøvbare vurderinger i tråd med NS 3600 og avhendingsloven. Arbeidet utføres uavhengig og metodisk, med tydelig dokumentasjon, forståelig språk og konkrete anbefalinger der det er relevant. Vi legger vekt på forutsigbar prosess, ryddig kommunikasjon og avtalt leveringstid – slik at du får en rapport som faktisk kan brukes i salgsprosessen.

Primært opererer vi i Bergen og omegn/Vestland, men oppdrag andre steder kan avtales.

Rapportansvarlig



Ole Henrik Berg

Uavhengig Takstingeniør

ole@berg-takst.no

406 16 027



Bråtet 236 , 5154 BØNES
Gnr 20 - Bnr 1028
4601 BERGEN

BERG TAKST OG EIENDOM AS
Tertnesveien 103
5114 TERTNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1983 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Tomannsbolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte:
Det er ukjent byggegrunn da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Grunnmur av betong. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Taktekingen er av betongtakstein. Det er takrenner og nedløp av metall. Etasjeskiller av trebjelkelag og gulv mot grunn av betong.

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, fra byggeår og 2022.

Dører:
Boligen har malt hovedytterdør (ukjent alder) og malt terrassedør i tre, fra 2022.

Terrasse:
Det er markterrasse på ca 40m² med tilkomst fra stue.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:
Innvendig er det gulv av laminat. Det er fliser på bad og vaskerom. Veggene har malte og slette flater. Innvendige tak har malte og slette flater.

Oppvarming:
Det er varmekabler på bad. Hjemmelshaver informerer om at det er varmemolie i stue, spisestue, kjøkken og vindfang. Det er vedovn og varmepumpe i stue. Ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

Innvendig trapp:
Boligen har malt tretrapp.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

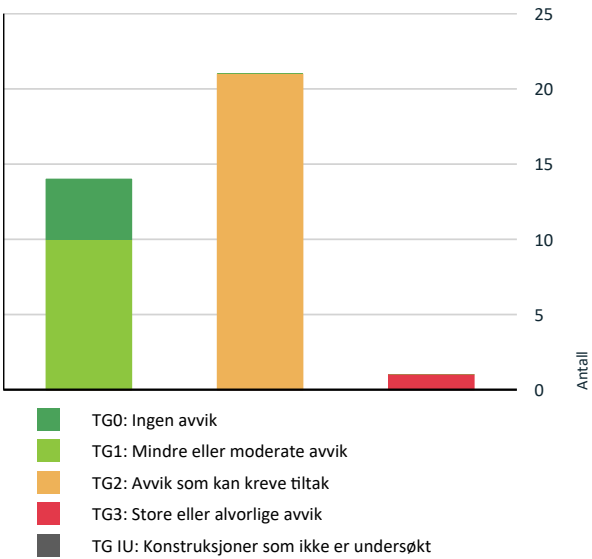
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Deler av dagens vaskerom er oppført som loft på godkjente og byggemeldte tegninger. Dette innebærer at deler av rommet ikke er godkjent som oppholdsrom etter gjeldende dokumentasjon. Bruken av rommet avviker dermed fra godkjent formål, og tiltak for bruksendring kan være nødvendig dersom rommet skal benyttes som vaskerom permanent.

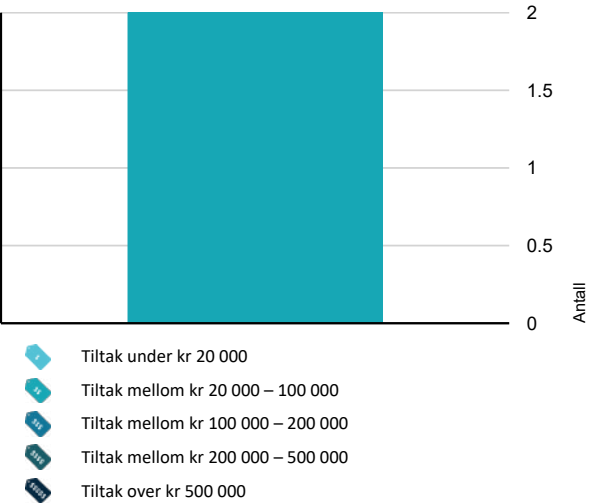
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom: 1,7m² > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken: 6,8m² > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad: 3,7m² > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad: 3,7m² > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad: 3,7m² > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad: 3,7m² > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom: 6,9m² > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom: 6,9m² > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom: 6,9m² > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom: 6,9m² > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår 1983	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.no.
------------------------	---

Anvendelse
Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Hjemmelshaver informerer om at taket ble byttet 2022 med nytt undertak(duk), lekter, yttertekking, takrenner og nedløp.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

På befaringsdagen ble det påvist utettheter/manglende dobbeltetting rundt gjennomføringer fra loft. Hjemmelshaver informerer om at dette er nå utbedret av Tak og Pris AS.

Årstall:	2022	Kilde:	Eier
-----------------	------	---------------	------

Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløp av metall.

Forventet levetid for takrenner er 30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene. Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Årstall:	2022	Kilde:	Eier
-----------------	------	---------------	------

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Hjemmelshaver informerer om at kledning på yttervegg ved terrasse er skiftet i 2022.

Vurdering av avvik:

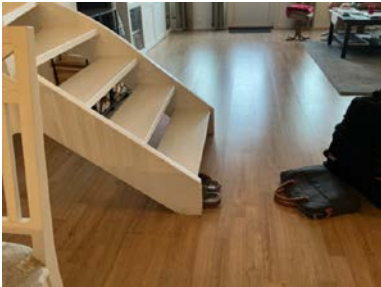
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.

Fravær av musesperre øker risikoen for inntrenging av smågnagere, som kan forårsake skader på isolasjon, elektriske installasjoner og bygningsmaterialer. Skadedyr kan også medføre lukt og hygieneproblemer.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv mot grunn av betong.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue/kjøkken og på soverom.

Merk: Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav og for å forhindre fall og ulykker må avvikene utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



VÅTROM

2.ETASJE > BAD: 3,7M²

Generell

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2.ETASJE > BAD: 3,7M²

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som følge av alder på overflatene må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

2.ETASJE > BAD: 3,7M²

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

2.ETASJE > BAD: 3,7M²

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Forventet levetid:

- Smøremembran: 20 år.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2.ETASJE > BAD: 3,7M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD: 3,7M²

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



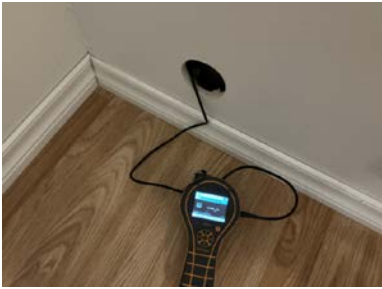
2.ETASJE > BAD: 3,7M²

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



2.ETASJE > VASKEROM: 6,9M²

Generell

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannstank.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2.ETASJE > VASKEROM: 6,9M²

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som følge av alder på overflatene må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

2.ETASJE > VASKEROM: 6,9M²

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder og det mangler fuger flere steder mellom gulv- og sokkelflis

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

h



2.ETASJE > VASKEROM: 6,9M²

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Hjemmelshaver informerer om at det er lagt flis på eldre vinylbelegg.

Forventet levetid:

- Vinylbelegg på våtrom: 20 år.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og tettesjikt skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > VASKEROM: 6,9M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannstank.

2.ETASJE > VASKEROM: 6,9M²

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



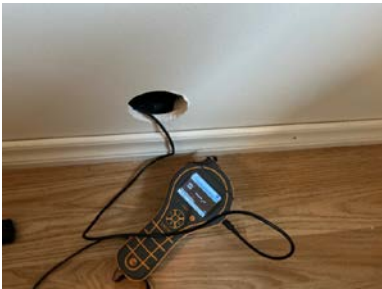
2.ETASJE > VASKEROM: 6,9M²

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN: 6,8M²

Bråtet 236 , 5154 BØNES
Gnr 20 - Bnr 1028
4601 BERGEN

BERG TAKST OG EIENDOM AS
Tertnesveien 103
5114 TERTNES

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er skvettplate på vegg over benkeplate ved vask og platetopp.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svelling i benkeplate ved vask og oppvaskmaskin. Dette tyder på fuktinntrenging og redusert materialkvalitet. Hjemmelshaver informerer om at dette har vært slik fra kjøkkenet ble montert og ikke blitt verre med tiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktpåvirkning kan føre til videre oppsvelling, misfarging og svekket styrke i benkeplaten. Over tid kan skadene utvikle seg og medføre utskifting av større deler av innredningen. Lokal utbedring må påregnes.



1.ETASJE > KJØKKEN: 6,8M²

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Bestått papirtest på befaringsdagen.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM: 1,7M²

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er toalettrom som inneholder innredning med nedfelt vask og frittstående toalett.

Gulv: Det er benyttet fliser med sokkelflis.

Vegger: Det er malte og slette flater

Det er naturlig ventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk/elektrisk vifte bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

BERG TAKST OG EIENDOM AS

Tertnesveien 103

5114 TERTNES

Bråtet 236 , 5154 BØNES

Gnr 20 - Bnr 1028

4601 BERGEN

Tilstandsrapport

TG 2

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Forventet levetid på kobberrør: 50 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Forventet levetid for sluk av plast: 50 år.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

TG 1

Varmesentral

Oppvarming:

Det er varmekabler på bad.

Hjemmelshaver informerer om at det er varmemefolie i stue, spisestue, kjøkken og vindfang.

Det er vedovn og varmepumpe i stue.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

TG 2

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Årstall:

2012

Kilde:

Produksjonsår på produkt

BERG TAKST OG EIENDOM AS
Tertnesveien 103
5114 TERTNES

Bråtet 236 , 5154 BØNES
Gnr 20 - Bnr 1028
4601 BERGEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet plastrør direkte inn på varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette anbefales ikke som følge av at minimumstemperaturen på varmtvannsberedere er lik makstemperatur for plastrørene. Plastrør kan miste styrke ved høy temperatur, noe som øker risikoen for deformasjon, lekkasje og redusert levetid for rørsystemet. Dette kan i verste fall medføre vannskader. Det anbefales å etablere korrekt overgang til metallrør (kobber eller rustfritt stål) på varmtvannssiden av berederen, i tråd med gjeldende anbefalinger og leverandørens krav.



TG 2

Elektrisk anlegg

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

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

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i vindfang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1983

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Sikringen til stekeovn har gått noen ganger da denne er defekt. Hjemmelshaver informerer om at stekeovnen er nå byttet.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Oppdragsnr.: 22438-1111

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 20 av 28

BERG TAKST OG EIENDOM AS
Tertnesveien 103
5114 TERTNES

Bråtet 236 , 5154 BØNES
Gnr 20 - Bnr 1028
4601 BERGEN

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte i eldre boliger og ved mangel av samsvarserklæring for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Generell kommentar

Takstmann har begrensede forutsetninger på å vurdere det elektriske anlegget og dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

TG 0

Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannslukningsapparat fra 2025 og tilfredsstillende antall brannvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

TG 2

Fuksikring og drenering

Dreneringen er fra 1983.

Oppdragsnr.: 22438-1111

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 21 av 28

64

65

Tilstandsrapport

Boligen er oppført uten rom under terreng, og har dermed ikke kjeller eller underetasjer med konstruksjoner mot terreng. Dette innebærer at det ikke foreligger risiko for fuktinntrenging gjennom terrengberørende vegger. Dreneringsforhold rundt "rom under terreng" vurderes derfor som ikke relevant for denne bygningen, og det er ikke observert tegn til fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmur (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Drenering er IKKE fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold i evt. fellesarealer og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

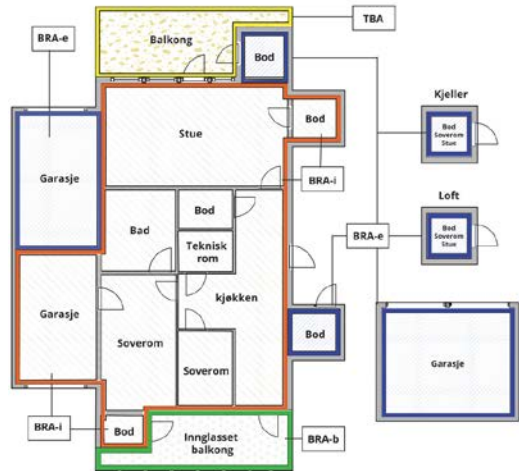
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
	Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
	GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tabellen under 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.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	106	20

Kommentar

Tomannsbolig	Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler. Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme. 1.etasje: Vindfang: 4,7m² Toalettrom: 1,7m² Spisestue: 16,5m² Stue: 22,2m² Kjøkken: 6,8m² Ekstern utvendig bod: 1,8m² Ekstern utvendig bod: 6,5m² 2.etasje: Gang med trapp: 6,4m² Soverom 1: 9,8m² Soverom 2: 12,3m² Soverom 3: 12,2m² Bad: 3,7m² Vaskerom: 6,9m² Loft: Uinnredet loft: 10,8m² Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.
--------------	---

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	53	9		62	40
2.Etasje	53			53	
Loft	11			11	
SUM	117	9			40
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang: 4,7m², toalettrom: 1,7m², spisestue: 16,5m², stue: 22,2m², kjøkken: 6,8m²	Ekstern utvendig bod: 6,5m², ekstern utvendig bod: 1,8m²	
2.Etasje	Gang med trapp: 6,4m², soverom 1: 9,8m², soverom 2: 12,3m², soverom 3: 12,2m², bad: 3,7m², vaskerom: 6,9m²		
Loft	Uinnredet loft: 10,8m²		

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m2.

ALH er ikke beregnet/oppmålt.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Deler av dagens vaskerom er oppført som loft på godkjente og byggemeldte tegninger. Dette innebærer at deler av rommet ikke er godkjent som oppholdsrom etter gjeldende dokumentasjon. Bruken av rommet avviker dermed fra godkjent formål, og tiltak for bruksendring kan være nødvendig dersom rommet skal benyttes som vaskerom permanent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Kommentar: Det er ikke registrert brannhemmende plater på vegg eller i tak mot nabo på kaldloftet. Dette er et avvik fra anbefalt brannteknisk utførelse for seksjonsskille. Fravær av brannhemmende plater kan gi redusert brannmotstand og raskere brannspredning mellom seksjoner. Det anbefales å etablere brannhemmende kledning i henhold til gjeldende krav for seksjonsskille

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Hjemmelshaver informerer om:
- Kledning på bakside av hus og utvalgte vinduer i boligen ble byttet for ca 3 år siden.
- Yttertekking, undertak(duk), lekter og renner/nedløp ble byttet i 2022.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
12.12.2025	Ole Henrik Berg			Takstingeniør			
	John Magne Fosen			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	20	1028		0	313.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Bråtet 236							
Hjemmelshaver							
Fosen John Magne							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde i Bråtet på Bønes, omgitt av grønne omgivelser og gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Beliggenheten gir kort avstand til dagligvare, barnehage, skole og idrettsanlegg, samtidig som kollektivtilbudet i området gir enkel forbindelse til både Bergen sentrum og øvrige bydeler. Området er kjent for sitt familievennlige miljø, nærhet til natur og gode hverdagsfasiliteter, noe som gjør beliggenheten både praktisk og attraktiv.
Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Om tomten
Utover bebyggelsen er tomten opparbeidet med terrasse, plen, stier og diverse beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter						
Beskrivelse	Dato	Kommentar		Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.12.2025			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	
2	08.01.2026	
3	09.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

John Magne Fosen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2012
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bråtet 236

5154 Bønes

4601-20/1028/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1503250376

1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Flising bad

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

♦ Ja

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

bearbeidet etter instruks fra rørlegger

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Dag Andre Espeset
Beskrivelse av arbeidet: utskifting av vinduer og ytterkledning

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: AS Varme

Beskrivelse av arbeidet: Montert peis.

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Eltel

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap. Div nye kurser

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Bråtet 236 - Nabolaget Bønesskogen - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hatten	2 min
Linje 14, 15, 49	0.2 km
Fyllingsdalen terminal (november 20...	20 min
Jernbanestasjonen i Bergen	14 min
Linje F4, L4, R40	8.6 km
Bergen Flesland	16 min

Skoler

Fjellsdalen skole (1-7 kl.)	6 min
409 elever, 20 klasser	0.5 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.)	11 min
219 elever, 15 klasser	1 km
Bønes skole (1-7 kl.)	22 min
390 elever, 22 klasser	1.5 km
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.)	20 min
150 elever, 15 klasser	1.7 km
Lynghaug skole (8-10 kl.)	5 min
432 elever, 33 klasser	3 km
Fyllingsdalen videregående skole	21 min
588 elever, 28 klasser	1.9 km
Rudolf Steinerskolen vgs.	11 min
90 elever, 3 klasser	6.3 km

«Dette er et trygt og stille nabolag, med hyggelige mennesker og godt samhold.»

Sitat fra en lokalkjent

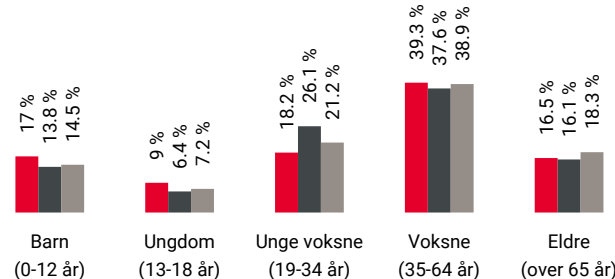


Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bønesskogen	2 348	897
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bønestoppen Kanvas-barnehage (1-5 år)	5 min
69 barn	0.4 km
Senterhagen barnehage (1-5 år)	8 min
98 barn	0.7 km
Lyshovden Oppveksttun barnehage (1-5 ...)	12 min
87 barn	1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Bønes	10 min
Bunnpris Smiberget	17 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

 Støynivået

Lite støynivå 91/100

 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

-  Bønes Fjellsdalen Kunstgressbane

7 min 

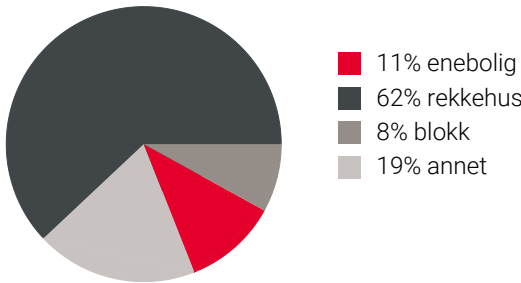
Fotball0.6 km
-  Ospeli borettslag ballbane

8 min 
-  Aktiv365 Bønes

9 min 
-  Bergen Racketsenter

9 min 

Boligmasse



«Fredelig nabolag med skogen rett utenfor. Nært skole, butikk, barnehage. God bussforbindelse.»

Sitat fra en lokalkjent



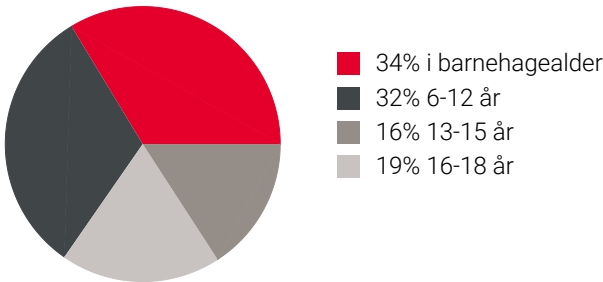
Varer/Tjenester

-  Oasen

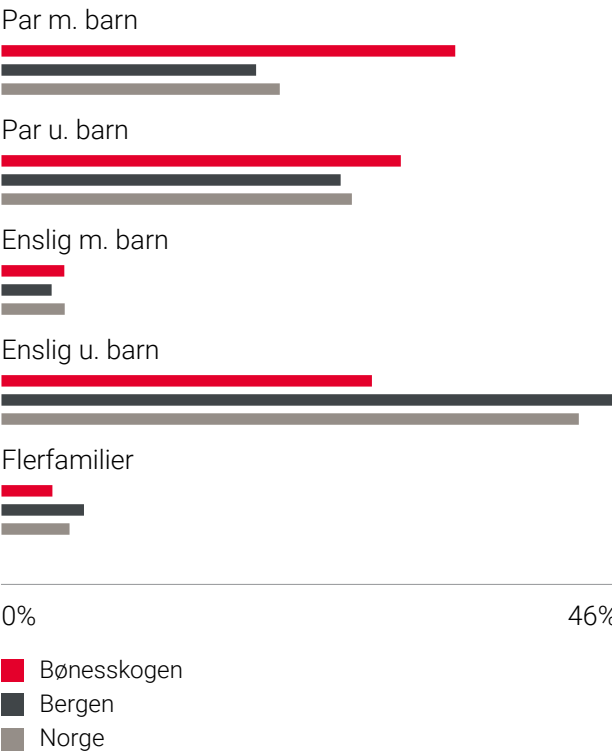
21 min 
-  Boots apotek Oasen

21 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

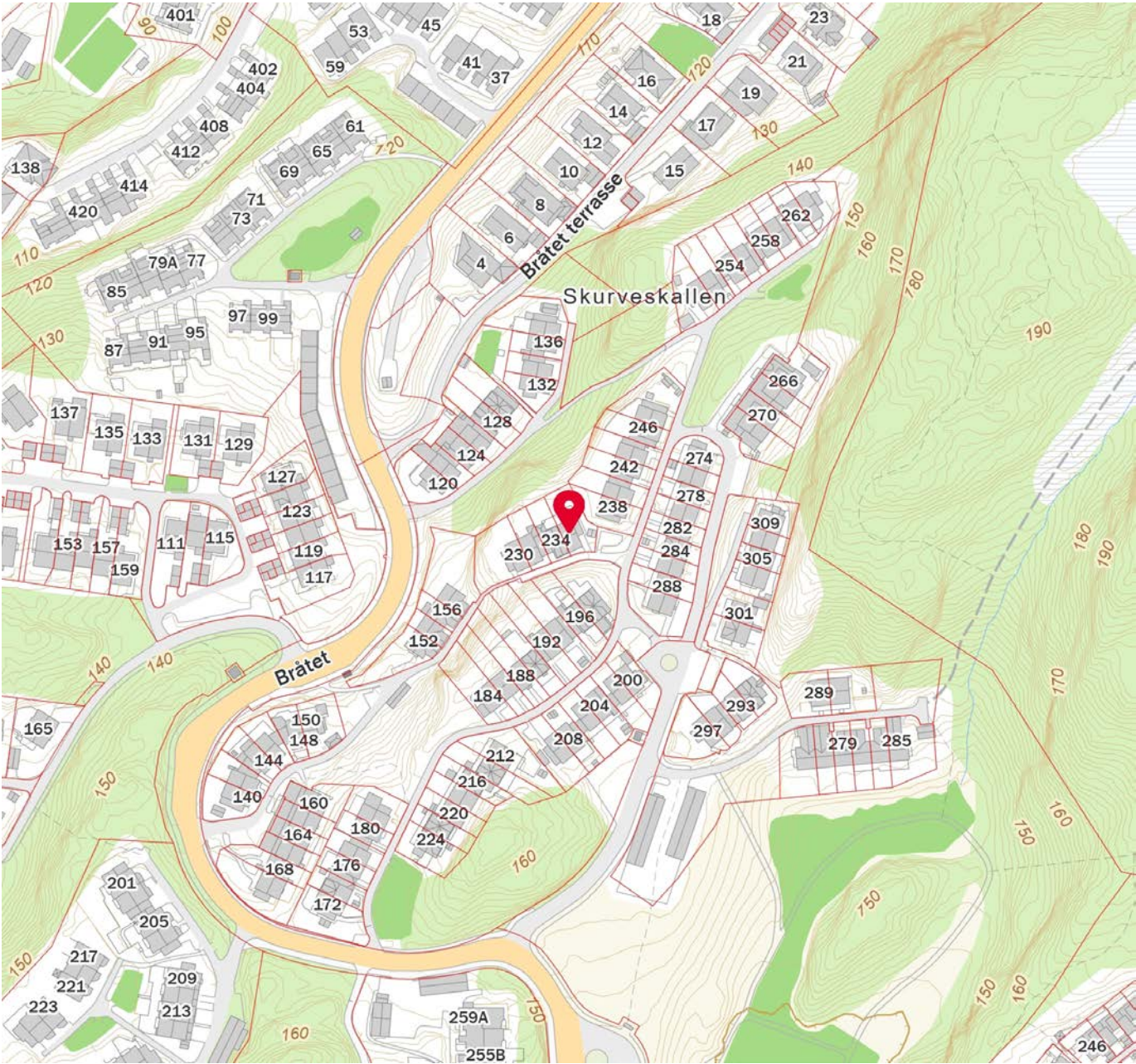
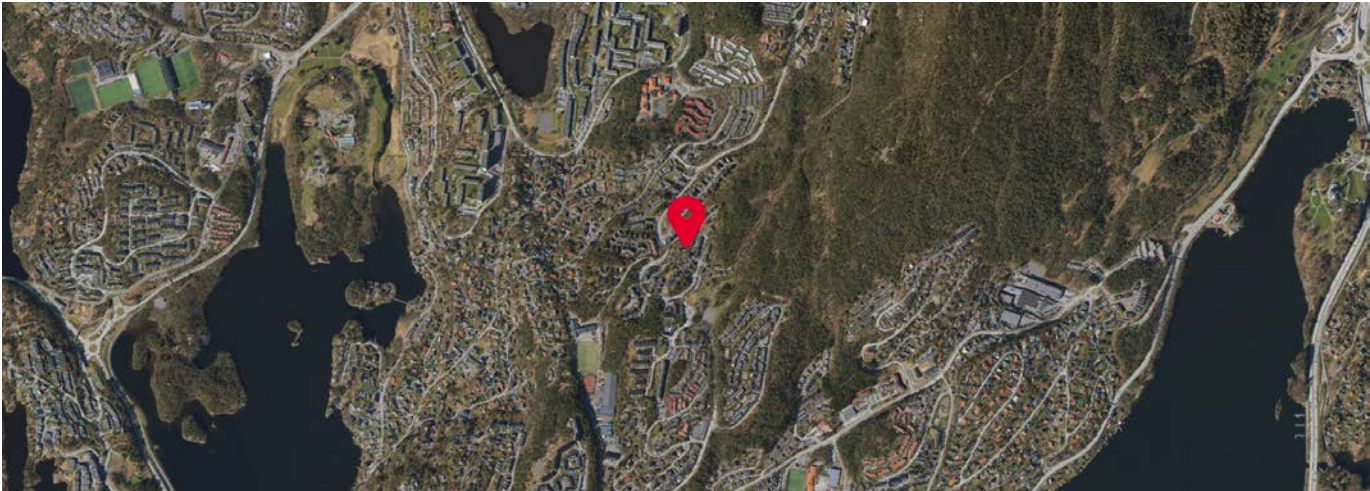


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



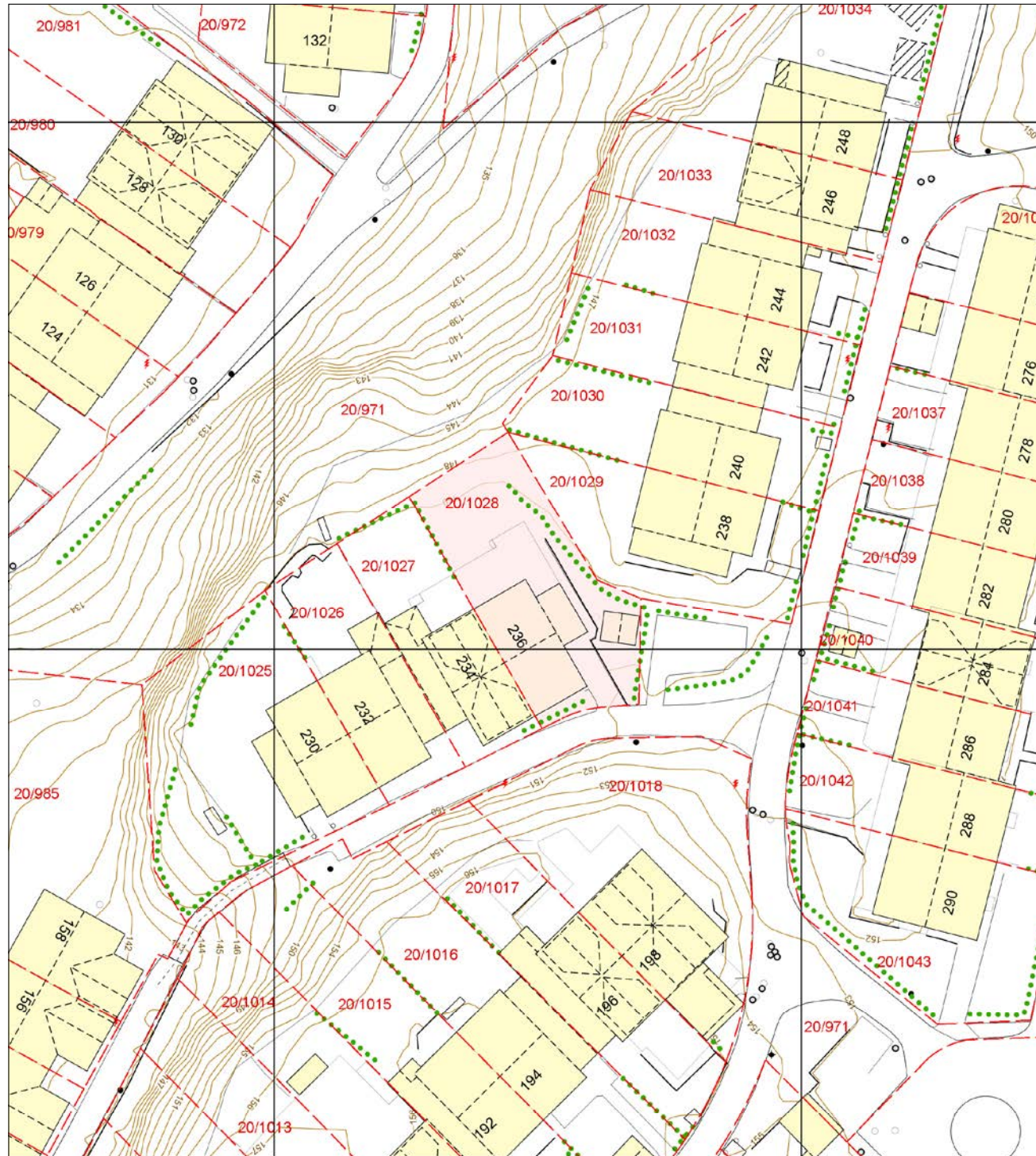


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 08.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/1028/0/0
Adresse: Bråtet 236, 5154 BØNES



- | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| — Eiendomsgrense - sikker | --- Registrert tiltak anlegg | ⊗ Allé | • Mast |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ••• Hekk | ⚡ Skap |
| ■ Bygning | --- Gangveg og sti | • EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | --- Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | ▲ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | ⊗ InnmåltTre | ○ Ledning kum | |

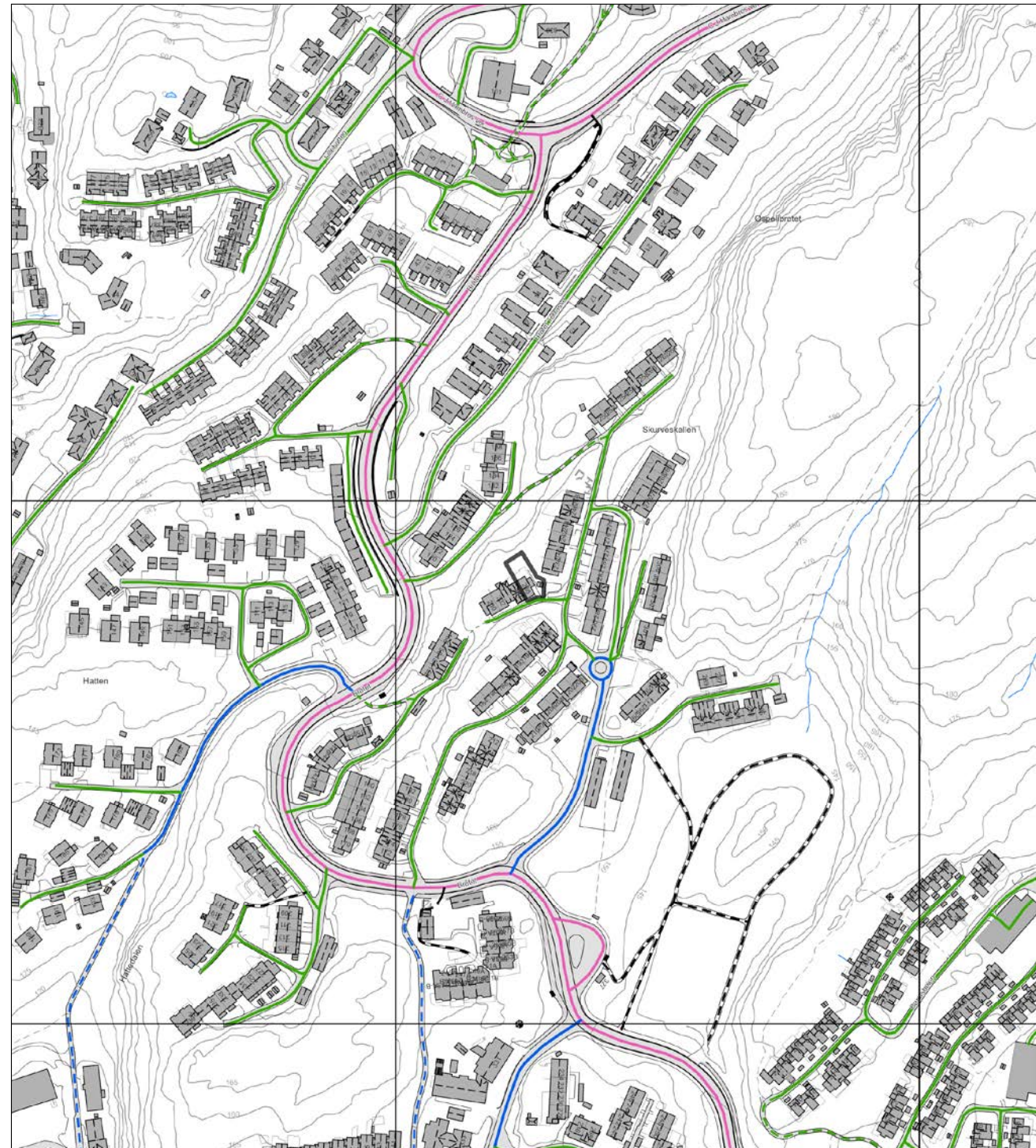


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/1028/0/0
Adresse: Bråtet 236, 5154 BØNES



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



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

BOB
STRANDGATEN 232
5011 NORDNES

Deres ref. Deres brev av 22/05/81 Vår ref. Arkiv 503.1 Snr 811231 Dato 17/11/83

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

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: BØNES FELT 28

Eiendom: 3-0020-0418

Byggherre: BOB

Ansvarshavende: BERTIN GRIMSTAD

Bygningens art: BOLIGHUS

Arbeidets art: NYBYGG R 10
hus 1 og 2

Søknad om byggetillatelse mottatt : 27/05/81
Byggetillatelse gitt : 10/06/82

Merknad:

1. Underkledning sutak ved B-30 begg må festes bedre.
2. Samtlige bod-dører må justeres.

Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Magnus Sletten
Magnus Sletten
Bygningsinspektør

KOPI TIL:

Bjørn Haaland
Bjørn Haaland
Bygningskontrollør



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

BOB
STRANDGATEN 232
5011 NORDNES

Deres ref. Deres brev av 22/05/81 Vår ref. Arkiv 503.1 Snr 811231 Dato 29/11/83

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

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: BØNES FELT 28

Eiendom: 3-0020-0418

Byggherre: BOB

Ansvarshavende: BERTIN GRIMSTAD

Bygningens art: BOLIGHUS

Arbeidets art: NYBYGG R 10
HUS 3 OG 4

Søknad om byggetillatelse mottatt : 27/05/81
Byggetillatelse gitt : 10/06/82

- Merknad: 1. Underkledning sutak ved B-30 vegg festes bedre.
2. Samtlige boddører justeres.

Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Magnus Sletten
Magnus Sletten
Bygningsinspektør

KOPI TIL:

Bjørn Haaland
Bjørn Haaland
Bygningskontrollør



AALL-LØKELAND-RAGDE
KLOPPEDALSVEGEN 5
5043 HOP

19.10.84 Arkiv 503.1
Snr 843709 6.5.1985

BYGGETILLÄTELSE

Byggeplass: BONES FELT 28 R1-14 Eiendom: 3-0020-0418
Byggherre: NORDRE BONES SAMEIGE
Anmelder: AALL-LØKELAND-RAGDE Adr.: KLOPPEDALSVEGEN 5
Bygningens art: BOLIG Arbeidets art: ALTANTILBYGG

Byggetillatelse gis i henhold til søknad og vedlagte tegninger stemplet byggesaksavdeling 22.10.84.
Tillatelsen er gitt på grunnlag av bygningslovgivningen, uten befaring på stedet.
Forholdet til naboer og gjenboere etter andre lover og bestemmelser er bygningsmyndighetene uvedkommende.

Byggherre og ansvarshavende er ansvarlige for at alle arbejder bliver planlagt og utført i samsvar gjeldende bestemmelser.

For arbeidet gjelder ALMINNELIGE BESTEMMELSER (se baksiden).

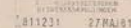
Avgjørelsen er tatt på fullmakt.

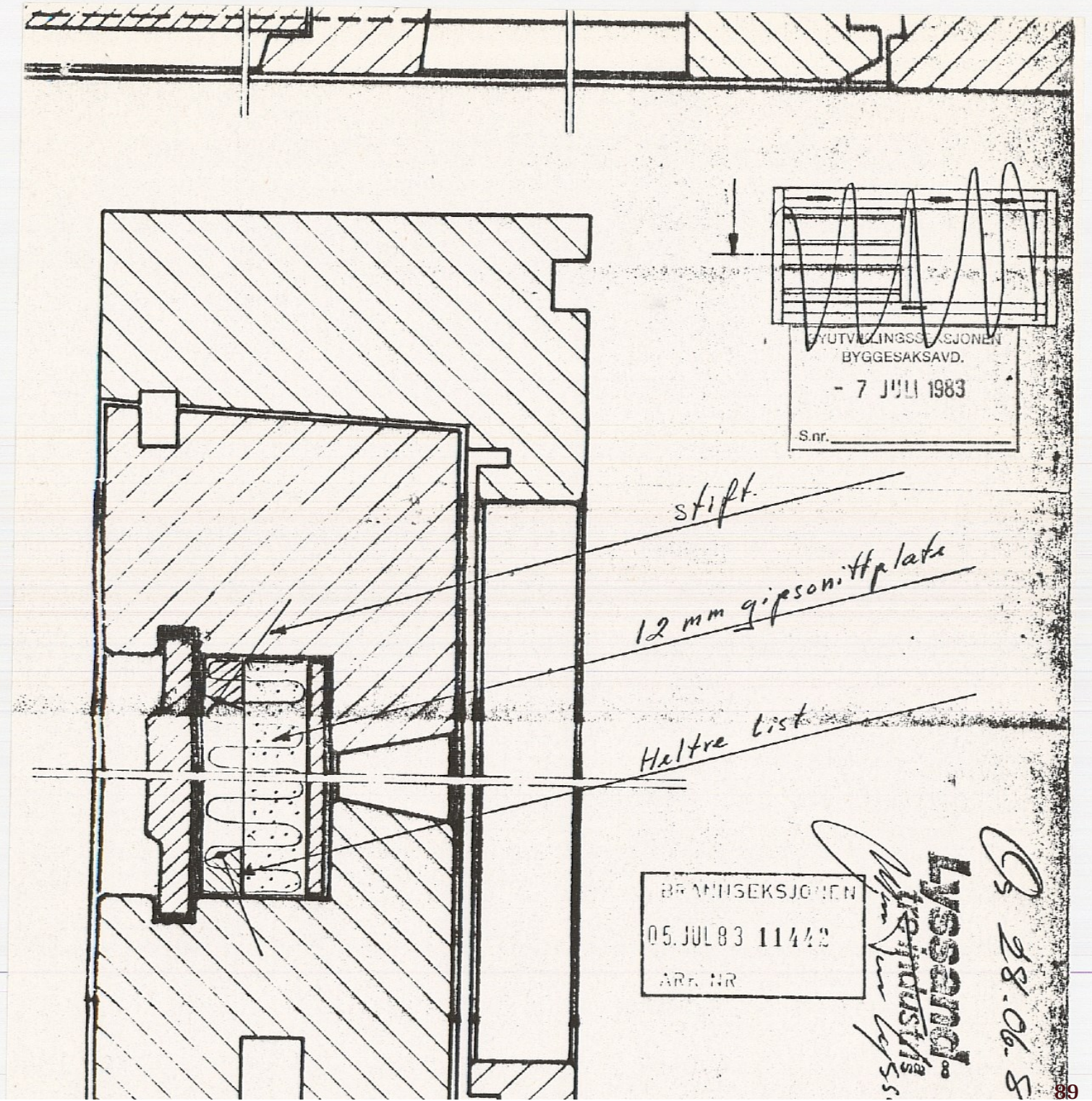
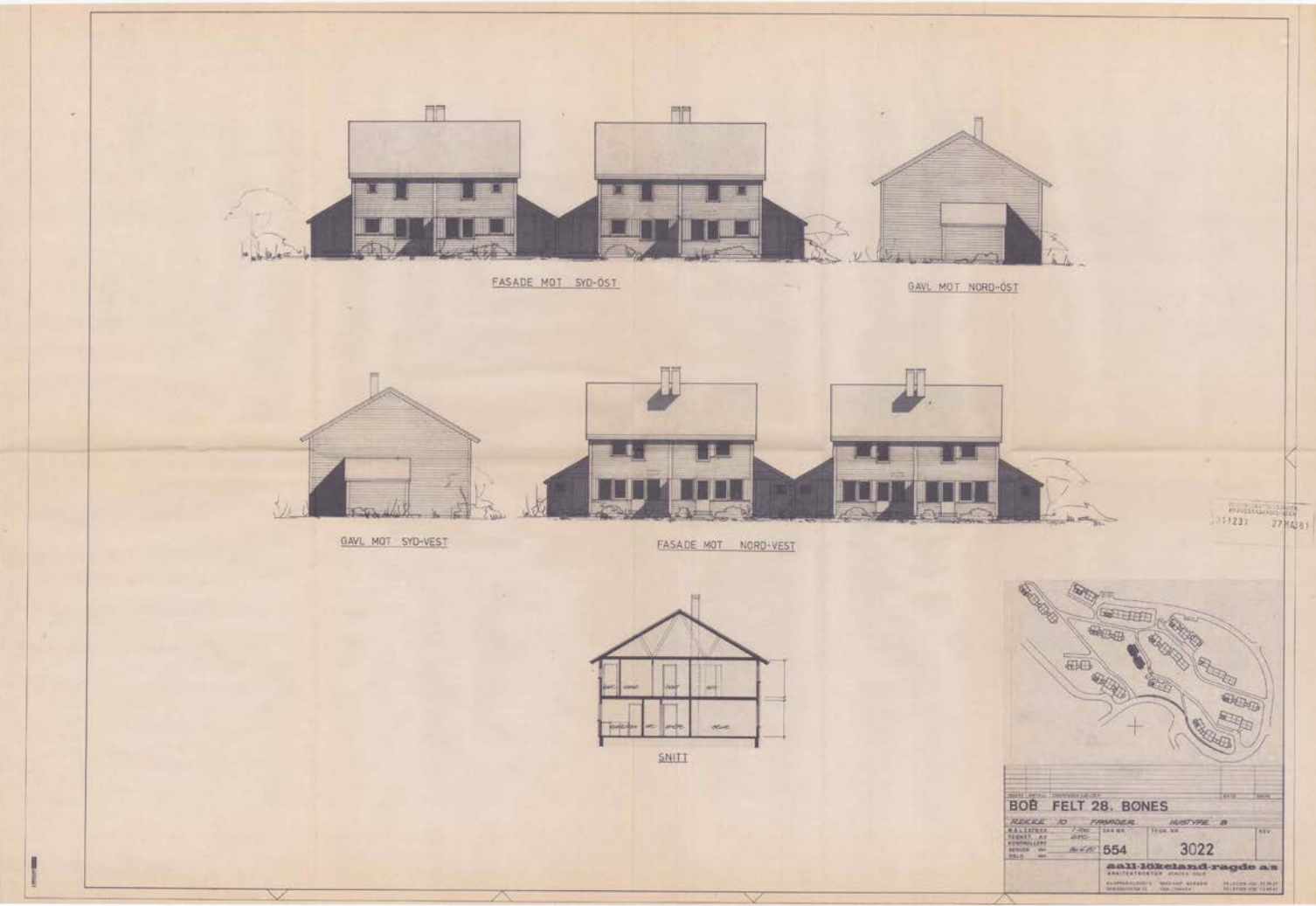
(Se baksiden for ORIENTERING OM KLAGERETT)

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Martin Bjernevoll
avd.ingeniør

Kopi: Nordre Bønes Sameie v/Jan Egil Ytrearne, Bråtet 224, 5033 Fyllingsd.
Anlegg





VEDTEKTER

FOR

NORDRE BØNES SAMEIE

§ 1

Sameiet omfatter felles tekniske anlegg, fellesarealer, garasjer og parkeringsanlegg på gnr. 20, bnr. 971 i Fana. Sameiet eies av de 84 eierne av rekkehusene på Bråtet 132-264, gnr. 20, bnr. 972-1055. Til orientering: Gnr. og bnr. Følger ikke husnummer rekkefølgen.

§ 2

Sameiet har til formål å bygge opp, drive og vedlikeholde fellesarealer og fellesanlegg som nevnt under § 1, samt å ivareta et tilfredsstillende bomiljø for sameierne.

§ 3

Overdragelse av andel i sameiet skal skriftlig meddeles styret.
Overdragelse kan kun skje sammen med rekkehus nevnt under § 1.

§ 4

Hver sameier har rett til å pantsette sin 1/84 av sameiet.
Pantsettelse kan dog kun skje sammen med bolig.

§ 5

Hver sameier hefter proratarisk for sin andel i sameiets forpliktelser, og er således ansvarlig for 1/84 av felles utgifter ved anleggets drift.
I tvilstilfeller bestemmer sameiets styre hva som skal regnes som felles utgifter.
Beløpet kan reguleres etter de faktiske løpende utgifter.

§ 6

Skade på fellesarealer og fellesanlegg som voldes av sameieren, må sameieren selv erstatte eller utbedre uten opphold etter vanlige erstatningsregler. Vanlig nabovarselsendes ut mht.bygningsmessige endringer som krever byggemelding ihht. Bygningsforskriften.

§ 7

NBS skal ha eget styre bestående av 1 formann og 4 styremedlemmer, og like mange vararepresentanter.

Funksjonstiden for formannen og de øvrige styremedlemmene er 2 år. Vararepresentantene velges for et år. Styremedlem og vararepresentanter kan gjenvelges.

Valgene av styre med vararepresentanter skjer på årsmøtet. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varaformann og sekretær.

Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer er tilstede.

§ 8

Årsmøte er NBS's øverste organ.

Årsmøte skal holdes årlig innen utgangen av april.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner dette nødvendig, eller når minst 1/4 av sameierne krever det.

På ordinært årsmøte behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret, og i den sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter
5. Godtgjøring til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen
7. Valg av revisor

Ordinært årsmøte skal innkalles med minst 8 dagers varsel til sameierne. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med minimum 4 dagers varsel.

§ 9

Årsmøtet ledes av formannen i styret. Ved formannens fravær, eller om formannen ikke ønsker å lede møtet, kan årsmøtet velge møteleder.

Saker vedrørende sameiets drift avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet. Jfr. lov om Sameie, § 7.

Saker som gjelder fornyelser og påkostninger av betydelig økonomisk belastning for sameierne, krever 2/3 -dels flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet.

I saker vedrørende vedtekter eller vedtektsendringer gjelder Lov om sameie, § 6 andre avsnitt.

På årsmøtet har sameierne 1 stemme for hvert hus. Sameier kan la seg representere med person med skriftlig fullmakt på årsmøtet. Ingen kan møte som fullmektig for mer enn en sameier.

§ 10

Styret ansetter, sier opp og avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

§ 11

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 12

Sameierne plikter å innbetale til forretningsføreren månedlige bidrag til dekning av forsikringer, vedlikeholdskostnader og andre driftsutgifter på fellesanlegget.

Styret og forretningsfører skal fastsette bidragenes størrelse på grunnlag av regnskap og budsjett.

§ 13

Manglende betaling av fastsatt bidrag etter skriftlig påkrav fra sameiet ved forretningsføreren, gir sameiet, ved styret, rett til å kreve avgjeldende sameiers andel innløst etter takst, fastsatt ved skjønn etter reglene i Skjønnloven av 1. juli 1917. Huset kan kreves fraflyttet. Det samme gjelder dersom sameier gjør seg skyldig i andre brudd på bestemmelsene i denne avtalen.

Den enkelte sameier kan ikke fremsette motkrav mot sameiet, med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved som eller forlik.

§ 14

Så lenge det hviler lån på eiendommen i Den Norske Stats Husbank, kan sameieavtalen ikke endres eller sies opp, uten etter samtykke fra banken. Bygningsmessige forandringer som medfører at det blir et mindre antall boligenheter enn opprinnelig forutsatt, krever også samtykke fra Den Norske Stats Husbank.

§ 15

Avtalen går foran regelen i lov om sameie av 18. juni 1965, nr. 6. Lovens regler gjelder hvor annet ikke er bestemt i avtalen.

§ 16

Twist om sameierens rettigheter og forpliktelser i henhold til avtalen og sameieloven blir å avgjøre ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av i alt 3 medlemmer, alle oppnevnt av justitiarius ved Bergen Byrett. Partene skal ha anledning til å uttale seg om personvalget før oppnevningen finner sted.

Reglene i Tvistmålslovens kap. 32 om voldgift gjelder tilsvarende.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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: Bråtet 236
5154 BØNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Elise Linningsvoll

Telefon: 959 38 227
E-post: elise.linningsvoll@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