NORDVIK

Krohnåsvegen 75H

3 soverom | 120 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Krohnåsvegen 75H

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
34	Om boligen
44	Nabolagsprofil
45	Vedlegg
87	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.08.2026

Nøkkelinformasjon



Flott enderekkehus med stor og solrik terrasse | Naturskjønn utsikt | 3 soverom | Barnevennlig beliggenhet | Nær Lagunen

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**113 340,-**
Totalpris	**4 603 340,-**
BRA-i	**120 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Krohnåsvegen 75H! Et innholdsrikt og velholdt enderekkehus med familievennlig beliggenhet, flotte uteplasser og en praktisk planløsning over to etasjer. Boligen ligger i et rolig og attraktivt boligområde med kort vei til Thon senter Lagunen, bybanen, skoler, barnehager og flotte turmuligheter.

- Stort samlet balkong/terrasseareal på 73 m²
- Praktisk planløsning over to etasjer
- Tre romslige soverom
- Flotte solforhold gjennom dagen
- Varmepumpe og varmekabler på bad
- Flere boder med gode oppbevaringsmuligheter

Området:

- Kort vei til Lagunen Storsenter, bybanen og dagligvarebutikker
- Gangavstand til skoler og barnehager
- Rolig og etablert nabolag med godt miljø
- Flotte turmuligheter i nærområdet, blant annet Stendafjellet og Fanafjorden

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDISK MEDIA



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDISK MEDIA

Underetasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 67 kvm





































































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
48-0079/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Krohnåsvegen 75H, 5239 RÅDAL
Gnr 121, bnr 311 (ideell andel 1/1) / Gnr 121, bnr 231 (ideell andel 1/20) / Gnr 121, bnr 336 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selgere
Eirik Ryland
Malene Fonn

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
128 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 603 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 618 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 120 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 127 kvm
TBA: 73 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré 1,5 m², gang/trapperom 11,1 m², bad 7,3 m², vaskerom 4,2 m², soverom 11,6 m², soverom 2 8 m², hobbyrom 7,8 m², bod 3,6 m²
BRA-e: 7 kvm. Utvendig bod 7 m²
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 23 kvm. Østvendt terrasse ved inngang 22,6 m²

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Gang/trapperom 6 m², soverom 9,2 m², stue 23 m², kjøkken/spisestue 19,1 m²
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 42 kvm. Vest/nord/østvendt terrasse 41,7 m²
TBA: 8 kvm. Østvendt altan 8 m²

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig i henhold til gjeldende standard (NS 3940:2023). De oppgitte arealene er hentet fra tilstandsrapporten. Kjøper gjøres oppmerksom på at mindre avvik i arealangivelser kan forekomme som følge av målemetode og toleranser.

Standard
Boligen fremstår som et velholdt og innholdsrikt enderekkehus over to etasjer med en praktisk planløsning og gode uteplasser. Planløsningen passer godt for både familier og andre som ønsker en romslig bolig i et etablert og attraktivt boligområde.

Boligen har et bruksareal på 127 m² og inneholder entré, stue, kjøkken og spisestue, tre soverom, bad, vaskerom, hobbyrom samt utvendig bod. Fra stuen er det utgang til altan, mens kjøkkenet har direkte adkomst til en stor terrasse med pergola. I tillegg har boligen terrasse ved inngangspartiet.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2014 og har moderne innredning med integrerte hvitevarer. Boligen har rentbrennende peisovn fra 2018, varmepumpe, varmekabler på badet og innlagt fiberbredbånd. Det er

gjennomført flere oppgraderinger de senere årene, blant annet nye gulv og overflater, LED-spotter i stuen, pergola på terrassen samt oppgraderinger av det elektriske anlegget.

Parkering
Parkering langs vei.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser følgende moderniseringer og påkostninger:
2025:
- Oppgradering av elektrisk anlegg
2021:
- Nytt gulv i gang
2019:
- Malt fasader
2018:
- Nytt gulv i stue/kjøkken
- Ny peisovn

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:
Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Usikker

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Beskrivelse:
- Jeg har har bygget pergola på terrassen

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Usikker

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Beskrivelse:
- Det er montert egen sikring til varmepumpe samt ny sikring til kjøkken, arbeidet ble utført januar 2025

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Svigerfar har montert nye blandebatterier på kjøkken og bad. Han er autorisert rørlegger og jobber for seg selv

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Ikke noen av delene

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
Beskriv:
- Ikke relevant

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv:
- Sprekker i noen fliser på baderom

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Ikke noe problem

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja
Beskriv:
- Ved takstmannens første fuktmåling 24.06.2026 ble det registrert forhøyede fuktverdier på innsiden av kjellerveggen. På bakgrunn av målingene ble det gjennomført nærmere undersøkelser for å avklare fuktforholdene og vurdere behovet for tiltak. Den innvendige kjellerveggen ble åpnet og delvis revet for å undersøke konstruksjonens oppbygning og fjerne materialer som kunne være påvirket av fukt. Ved åpningen ble det avdekket plast i veggkonstruksjonen. Dette ble tatt med i vurderingen av hvilke tiltak som skulle gjennomføres. Veggen ble deretter bygget opp på nytt med fukttilpassede materialer i henhold til relevante anvisninger fra SINTEF. Det ble samtidig installert et EPS-system basert på elektroosmose for å bidra til å redusere fuktbelastningen i murkonstruksjonen og legge til rette for videre uttørking. Ved målinger foretatt i forbindelse med installasjonen av EPS-systemet og ved etterkontroll ble det registrert betydelig reduksjon i måleverdiene i murkonstruksjonen. Etter 24 dager med systemet tilkoblet viste ingen av målepunktene verdier over 250 RH. Ifølge dokumentasjonen viser resultatene at EPS-systemet fungerer etter sin hensikt. Elektroosmoseprosessen pågår kontinuerlig så lenge systemet er tilkoblet strøm, og det er opplyst at ytterligere reduksjon i måleverdiene vil skje videre. Tiltakene ble gjennomført som følge av de registrerte fuktverdiene og funnene i veggkonstruksjonen. Formålet med arbeidene har vært å håndtere de registrerte fuktforholdene og redusere risikoen for videre fuktproblematikk. Dokumentasjon på fuktmålinger, undersøkelser, utførte arbeider, EPS-installasjon og etterkontroll kan fremlegges.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv:
- Ingen skader

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja
Beskriv:
- Ingen feil

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Ingen skader

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Ingen feil

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv:
- Har oppdaget et par skjeggkre på bad ved innflytting.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Ingen feil

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja
Beskriv:
- Ingen feil

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall:
- Takstrapport ved salg av bolig 2023

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Tilstandsrapport mener jeg

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Ja
Beskriv:
- Ingen mangler

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja
Beskriv:
- Det er sendt ut nabovarsel på nabotomt for bygging av rekkehus

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Ja
Beskriv:
- Byggeplaner på nabo tomt

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Ja
Beskriv:
- Ingen tank

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Trond Bertelsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Taksperrer er tekket med sutak og takbelegg
- Gesims av trekledning
- Renner og nedløp i sort plast
- Beslag/takhetter i aluminium/stål
- Yttervegger er utført i murkonstruksjoner/lecablokker
- Ytterveggene er utført som bindingsverk
- Ytterkledning av liggende/stående trekledning
- Vinduer: isolerglass i malte trekarmer
- Ytterdør bod: malt tredør
- Ytterdør: malt tredør
- Altandør stue: malt tredør med felt av isolerglass
- Terrassedør kjøkken: dørblad i isolerglass, hvite trekarmer
- Etasjeskille av trebjelkelag

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3 (TG 3):
- Bad
- Vaskerom

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Taktekking
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

- Takkonstruksjon/loft
- Yttervegger/veggkonstruksjon
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Ytterdører
- Østvendt altan med utgang fra stue
- Vest/nord/østvendt terrasse med utgang fra kjøkken/spisestue
- Østvendt terrasse v/boligens inngangsparti
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Krypkjeller
- Innvendige dører
- Innvendige vannledninger
- Innvendige avløpsrør
- Varmepumpe
- Varmtvannsbereder/tank
- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Terrengforhold

Følgende bygningsdeler har ikke blitt undersøkt (TG IU):
- Forstøtningsmur
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
- Oljetank

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om ovennevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger handelen:
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøleskap

Følgende hvitevarer medfølger ikke handelen:
- Fryser
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Luft-til-luft varmepumpe
- Rentbrennende Nordpeis peisovn
- Panelovn
- Varmekabler på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 13 790,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 13 790,- i 2026. I dette inngår gebyr for vann og avløp. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.
Hovedforfall for kommunale gebyr er 20.02, 20.05, 20.08 og 20.11.

Velavgift
Eiendommen er tilknyttet Krohnåsen Vel, org.nr. 828761072.
Styreleder opplyser at det er ingen faste kostnader i forbindelse med tilknytningen til velforeningen. Arbeidet med velforeningen finansieres av private midler og forskjellige fond.
Eventuelle innbetalinger skal være frivillig.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kabel-tv/internett fra Telenor kr. 1 000,- pr. mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 6 101,- pr. 01.01.2026
Prognosen for eiendomsskatt er kr. 6 101,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 106 037,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 424 147,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for

kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
IF
Polisenr: 1265919

TV/Internett/Bredbånd
Det er innlagt fiber i boligen. Leverandør er Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 337 kvm (Eiertomt)
Gnr. 121 bnr. 311: 299 m²
Gnr. 121, bnr. 336: 38 m²
Gnr. 121, bnr. 231 (realsameie, ideell andel 1/20): 990 m²

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved fellesvisninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Krohnåsvegen 75H!

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og familievennlig boligområde på Krohnåsen i Rådal. Her bor du i rolige omgivelser med kort avstand til både flotte turområder, skoler, barnehager og et bredt utvalg av servicetilbud. Området er populært blant både barnefamilier, førstegangskjøpere og pendlere som ønsker en kombinasjon av naturnære omgivelser og nærhet til byen.

Fra boligen er det kort vei til Thon senter Lagunen, et av Vestlandets største kjøpesentre, med et stort utvalg av butikker, dagligvareforretninger, restauranter, kaféer, apotek, Vinmonopol og øvrige servicetilbud. I tillegg ligger flere dagligvarebutikker som Kiwi, Rema 1000, Extra og Meny i nærområdet.

For den aktive byr området på flotte turmuligheter i blant annet Smøråsfjellet, Langeskogen og Siljustøl, med godt tilrettelagte turstier året rundt. Det er også kort vei til idrettsanlegg, treningssentre og badeplasser.

Kollektivtilbudet er svært godt, med bussholdeplasser og Bybanen i kort avstand fra boligen. Bybanen gir enkel forbindelse til Bergen sentrum, Haukeland universitetssjukehus, Flesland og øvrige bydeler. Med bil tar det om lag 15 minutter til Bergen sentrum og rundt 10 minutter til Bergen lufthavn Flesland, avhengig av trafikk.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Jeg kommer til å savne utsikten, den korte veien til buss, det gode nabolaget, de hyggelige naboene, den korte avstanden til skole, den store uteplassen og de gode turmulighetene.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Nabolaget består av både barnefamilier og eldre, og naboene oppleves som veldig hyggelige. Boligen har en sentral beliggenhet med kort vei til det meste.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- Det er svært gode turmuligheter rett i nærheten. Barnehage, barne-, ungdoms- og videregående skole ligger i området, og det er gode bussforbindelser til sentrum, Lagunen, Åsane, flyplassen og øvrige deler av byen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.11.1974, denne gjelder for boligblokker.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning avviker fra det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- Bad og wc i underetasje er slått sammen til et stort bad, dette er i tillegg noe bygget ut. Tiltaket er ikke søknadspliktig, dersom det ikke er endret på bærende konstruksjoner eller andre tekniske installasjoner.

- Rom som er betegnet som mat og klær i underetasje er slått sammen og forstørret, rommet er i dag definert som disponibelt rom. Tiltaket er ikke søknadspliktig, da det er tilleggsdel til tilleggsdel.
- Vegg mellom gang og disponibelt rom i kjeller er fjernet. Tiltaket er søknadspliktig ettersom man går fra tilleggsdel til hoveddel.

Det gjøres oppmerksom på at tegninger er mottatt for nabohuset, da det før var normalt å ikke tegne inn romfordeling på alle enheter i et prosjekt. Det kan derfor være andre avvik enn de ovennevnte.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Vei: eiendommen har adkomst via privat vei.

Vann og avløp: eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, men arealformål i kommuneplanen er avsatt til sentrumsformål, byfortettingssone.

Reguleringsplaner på grunnen:
- PlanID 30710000 - Fana. Gnr 121 bnr 5 med tilgrensede veger, Nordås, Nedre Kronåsen - ikrafttrådt 20.03.1958 - dekningsgrad 100%
Planen omhandler at bebyggelsen i regulert område skal være åpen, villamessig med våningshus i inntil 2 etasjer foruten kjeller og loft og med garasjer eller uthus i 1 etasje.

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID 62900000 - Fana. Gnr 121 bnr 63, Øvre Krohnåsen - saksnr. 201103379
Planen regulerer et område i nærheten av eiendommen som blant annet inneholder bestemmelser om bebyggelse, som utnytting, plassering, byggehøyde, parkering osv.

- PlanID 17010001 - Fana, Gnr 119 bnr 9 mfl., Rådal nord, endring - saksnr. 200706611
Planen regulerer et område i nærheten av eiendommen, med fokus på området Rådalslien og utbyggingen av dette. Planen inneholder bestemmelser om bebyggelse, som plassering, parkering, avkjørsler osv.

- PlanID 65710000 - Ytrebygda/Fana. Gnr 119 mfl., E39/RV 580 Rådal-Sørås - saksnr. 202220518
Planlegging er igangsatt, saken gjelder oppstart av planarbeid for Rv 580/E39, sykkelstamvei Skeie-Rådal. Det skal etableres en sykkeltrase med høy standard fra Bergen sør mot sentrum. Strekningen fra Flesland til kryss med Kokstadvegen er ferdig utbygget. Prosjektet ble lansert i Nasjonal Transportplan 2018-2019 og skal finansieres ved hjelp av statlige programområdemidler. I henhold til Statens vegvesen sine normaler skal sykkelstamvegen legge til rette for adskilt løsning for gående og syklende og tilstrebe tilrettelegging for uhindret fremkommelighet og høy gjennomsnittsfart for syklister. Som for andre delstrekninger av sykkelstamvegen som nå er under regulering, er hovedprinsippet en 3,5m bred sykkelveg med 2,5 m bredt fortau så langt det lar seg gjøre. Kryss skal i størst mulig grad saneres og utbedres, og man tilstreber planfri kryssing mellom gang- og sykkelveg og bilveg.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 121/118 - Øvre Krohnåsen 23 - nytt bygg, boligformål. Saksnr.: 202312265. Dette kan medføre noe økt trafikk og byggestøy.
- 121/929 - Øvre Krohnåsen 8 - nybygg av to rekkehus med syv boenheter og riving av bolig. Saksnr.: 202612928. Dette er en av nabotomtene ved siden av denne eiendommen, og kjøper må derfor påregne økt trafikk og byggestøy, samt at det kommer nybygg i umiddelbar nærhet.
- 121/309 - Krohnåsvegen 27 - bruksendring, sportsbod, lysthus. Saksnr.: 202612935.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper plikter å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet for gnr. 121, bnr. 231.

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

4601/121/311 og 4601/121/231:
Tinglyst 09.12.1968 - Dokumentnr: 908143 - Urådighet
BEGRENSING I RÅDERETT
BNR. 311 OG 336 KAN BARE OVERDRAS/PANTSETTES SAMLET
Gjelder denne registerenheten med flere
Avtale som tilsier at gnr 121/311 og 121/231 kan kun overdras og pantsettes sammen.

Tinglyst 09.09.1974 - Dokumentnr: 19400 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om at ferdselen skal holdes åpen
Eldre skjøte som omhandler at eier av gnr./bnr. 121/311 ikke har adgang til å sperre eller på annen måte hindre ferdsel e.l. av de på fellesarealet beliggenede adkomstveier. Eier er også forpliktet, sammen med de andre eierne og brukere av fellesarealet, å vedlikeholde de på dette beliggende veier, vann- og kloakkledninger osv.

Tinglyst 09.12.1968 - Dokumentnr: 908143 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:121 Bnr:231
Målebrev som forklarer eiendommens grenser.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person

som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 590,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura foto kr. 1 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Gjelder kun for annonserte visninger kr. 1 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 16 500,-

Samlet skal selger betale kr. 139 690,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. oktober 2026

Ansvarlig megler
Finn Kristian Kraakenes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46970631

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Krohnåsvegen 75H

Nabolaget Apeltun/Krohnåsen - vurdert av 142 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Apeltun skole (1-7 kl.) 313 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Skjold skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	17 min 1.5 km
Skeie skole (1-7 kl.) 363 elever, 22 klasser	22 min 1.8 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 366 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	12 min 0.9 km
Nordahl Grieg videregående sko... 280 elever	14 min 1.1 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	6 min 3 km

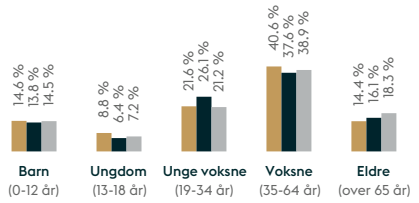
Offentlig transport

Lagunen terminal Totalt 14 ulike linjer	8 min 0.6 km
Lagunen terminal Linje 1	9 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 11.5 km
Bergen Flesland	10 min

Barnehager

Espira Rå barnehage (0-6 år) 255 barn	12 min 0.9 km
Råtun barnehage (0-5 år) 87 barn	12 min 1 km
Apeltun barnehage (0-5 år) 73 barn	15 min 1.2 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Rå skole	10 min
Rådalslihallen	10 min
SATS Lagunen	6 min
Yogaloftet Fana	17 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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 2026

Tilstandsrapport

Enderekkehus

Krohnåsvegen 75 H, 5239 RÅDAL

BERGEN kommune

gnr. 121,121, bnr. 311,336, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 08.10.2026 **Rapportdato:** 10.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2831 **Eiendomsverdi ref nr:** FO1691

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 10000 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Takstobjektet:
Enderekkehus over to plan, bygget i 1970.
Østvendt altan på 8 m² med utgang fra stue, hvorav 2,7 m² er overbygd.
Vest/nord/østvendt terrasse på 41,7 m² med utgang fra kjøkken/spisestue, hvorav 13,8 m² er overbygd.
Østvendt terrasse på 22,6 m² v/boligens inngangsparti, hvorav 6,4 m² er overbygd.
Tilhørende utvendig bod på eiendommen, byggeår er ukjent.

Eiendommen ble etablert 09.12.1968 og har gnr. 121 og bnr. 311 i Bergen Kommune. Tilleggstomt har bnr. 336. I 1970 ble enderekkehuset oppført: Rekkehuset går over to plan og har pulttak med takbelegg. Nåværende eiere kjøpte eiendommen i 2023, tinglysningsdato: 05.07.2023. Det er gjort flere oppgraderinger over tid. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Boligen har flere eldre bygningsdeler og det er påpekt flere punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes oppgraderinger/ev. utbedringer v/ behov. TG 3 avvik må prioriteres først for å unngå ytterligere forringelse av de forskjellige bygningsdelene. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1970 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 som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Enderekkehus - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak og takbelegg. Gesims av trekledning. Renner og nedløp i sort plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Taktekking er av eldre årgang.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er utført i murkonstruksjoner/lecablokker, pusset og malt. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende/stående trekledning. Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter etc. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov.

Ytterkledning er hovedsakelig av eldre årgang. Fasadene ble malt i 2019.

Vinduer og dører:
Vinduer: Isolerglass i malte trekarmer.
Ytterdør bod: Malt tredør.
Ytterdør: Malt tredør.
Altandør stue: Malt tredør med felt av isolerglass.
Terrassedør kjøkken: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmer.

Stuevindu i endevegg ble skiftet på 1990-tallet. Vindu i bakkant av u-etg er fra byggeår. Øvrige vinduer ble skiftet på slutten av 1990-tallet/begynnelsen av 2000-tallet. Altandør i stue ble skiftet i 1992. Øvrige dører ble skiftet på slutten av 1990-tallet/begynnelsen av 2000-tallet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, vinyl laminat, malt parkett, malte furubord, flislaminat.
Vegger: Malt platekledning, mdf panel, malt panel, dekortapet.
Himling: Takplater, malt platekledning, malt panel.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Nye walls to paint veggplater i stue i 2018.
- Nytt laminatgulv i stue, kjøkken, gang/trapperom i hoved-etg i 2018.
- Nytt laminatgulv i gang/trapperom i u-etg i 2021.
- Flere av overflatene ble oppgradert i 2010 - 2020 i regi av tidligere eier.
- Malt trapp og gang 2023.
- Hovedsoverom, walls to paint plater på bakvegg 2025. Malt alle overflater 2025.
- Barnerom, montert gipsvegger med listfrie overganger mellom tak og vegg. Og montert eikelister langs gulv vindu og dører 2023.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid.

Eier opplyser at det er utført følgende arbeider i underetasjen etter første befaring:
Eksisterende innvendig påforingsvegg av MDF-plater er revet, helt inn til vaskerommet.
Ny påforingsvegg er bygget med stålstendere og 2 cm luftespalte langs alle yttervegger.
Veggene er isolert og kledd med gipsplater. Gips er sparklet og malt.
Gulv er revet og nytt gulv montert (6 mm klikkvinyl på 8 mm egnet underlag).
Gulv på vaskerommet er malt med egnet maling.
Ny elektrisk ventil er montert på vaskerommet.
Det er kjerneboret for ny ventil i oppholdsrom og montert ny ventil for bedre lufting.
Deler av skillevegg mellom rom er revet.
Eier opplyser videre at det gjenstår å montere nye lister (gulv og tak) i aktuelle rom, samt dør inn til vaskerommet.

Pipe og ildsted:
Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Nordpeis. Fra 2018. Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i bod.

Innvendig trapp:
Malt tretrapp med åpne trinn. Buet teppe i trinnene.

Trappen er av eldre årgang. Trappen ble malt i 2023.

Innvendige dører:
Formpresset profilert dørblad, furu fyllingsdører.

Beskrivelse av eiendommen

Dørblad med glassfelt mellom entre - gang/trapperom. Dørblad mellom bod - vaskerom er fjernet.

En innerdør i u-etg er av nyere årgang. Eller er øvrige innerdører fra 1990-tallet/begynnelsen av 2000-tallet.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 7,3 m².
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malt panel på vegger, malt panel m/halogen spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, to høyskap, toalett, innfelbar dusjvegg i glass, dusjgarnityr, badekar.
Avtrekksventil i himling (3 stk).

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Badet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert. Det er sprekker i flere gulvfliser. Baderomsinnredning med servant, speil og to høyskap er av nyere årgang. Nytt blandebatteri på bad i 2025.

Vaskerom. Areal: 4,2 m².
Malt betong på gulv, mdf panel/malt platekledning på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank, hyller.
Avtrekksventil i vegg/himling. Ny el. avtrekksventil i 2026.

Vaskerom har ikke tettesjjikt/membran på gulv og det er behov for oppgraderinger. Det er benyttet mdf panel på deler av vaskerom. Mdf panel er ikke fuktbestandig.

Vaskeromsgulv er malt i 2026.

KJØKKEN Gå til side

Åpen spisestue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 19,1 m². Ny kjøkkeninnredning i 2014.
Laminat på gulv, dekortapet/malt panel/malt mur/keramiske fliser på vegger, malt platekledning i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter i høyglans. Takhøy innredning.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (IKEA).
- Gasstopp (ukjent produsent).
- Oppvaskmaskin (Grundig). Fra 2024.
- Kjøleskap/frys (IKEA).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Noen integrerte hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Gasstank er plassert i kjøkkenskap. Nye veggfliser på kjøkken i 2024. Nytt blandebatteri ble montert i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert på bad.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Varmtvannstank på vaskerom (inni skap/kott). Volum: 194 liter. Eldre modell. Produsent: Evalet/Norema.

Vann- og avløpsrør er av eldre årgang.

Ventilasjon:
Bad og vaskerom har naturlig avtrekk. Ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal/takhette. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i flere vinduer og flere ventiler i yttervegger/himling, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør/terrassedør.

El.anlegg:
Sikringsskap i hobbyrom.
Inneholder: Automatsikringer, strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter, overspenningsvern.
Overbelastningsvern på 40 ampere. Inntaksikring på 63 ampere (skrusikringer).

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 4 stk.
15 ampere. 1 stk.
13 ampere. 3 stk.
10 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i juli 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte halogen spotlights i himling på bad og innfelte led spotlights i himling i stue. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom. Nye led spotlights i stuehimling i 2018.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
En vegghengt panelovn.
Varmepumpe med uttak i gang/trapperom i u-etg. Produsent: Toshiba.

Pga varmepumpes alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen. Leverandør: Telenor.

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning. Parkering langs vei.

Beskrivelse av eiendommen

Mur langs tilkomstvei og utvendig inngangsparti. Samt alle toppbord, malt overflater 2026.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enderekkehus

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

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Rominndeling er delvis endret ihht. opprinnelige plantegninger.
Bakre del er inntegnet som vaskerom og bodareal. Bad er utvidet ihht. opprinnelig størrelse.
Det er ikke fremlagt dokumenter som tilsier at det er søkt om bygging av terrasse på siden av boligen.

Tiltak: Avklar om bruken er i tråd med godkjente tegninger. Dersom bodarealet skal brukes som boligformål
og terrasse ikke er byggesøkt, bør det sendes søknad til kommunen for bruksendring/godkjenning.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

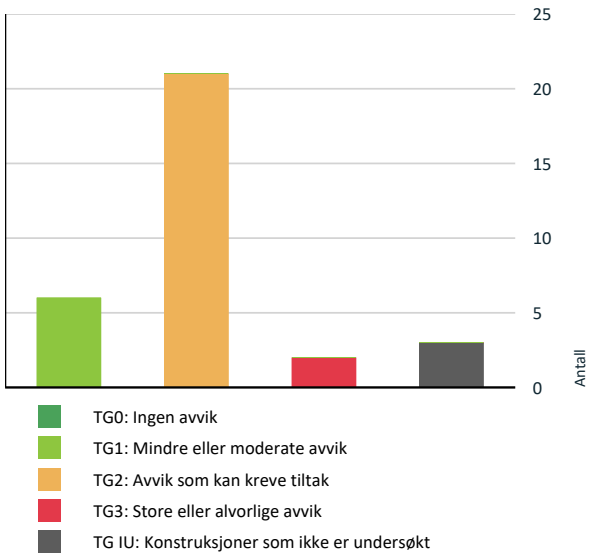
For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Utvendig bod

• Det foreligger ikke tegninger

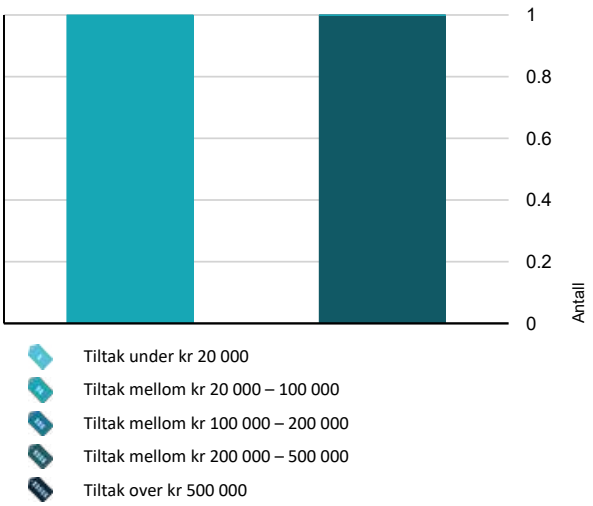
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

REVIDERING/ENDRING AV TAKSTRAPPORT:
Denne rapporten er basert på befaring av eiendommen den 24.06.2026 og en gjennomgang av hobbyrom og vaskerom den 09.10.2026 i forbindelse med at eier har gjort utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > U-etg > Bad (7,3 m²) > Generell** Gå til side
- **Våtrom > U-etg > Vaskerom (4,2 m²) > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Østvendt altan med utgang fra stue** Gå til side
- **Utvendig > Vest/nord/østvendt terrasse med utgang fra kjøkken/spisestue** Gå til side
- **Utvendig > Østvendt terrasse v/boligens inngangsparti** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmepumpe** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på vest/nord/østvendt terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Rekkverket på østvendt terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er store åpninger i rekkverk oppå forstøtningsmur.

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS



Byggeår
1970

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Boliger har jevnlig behov for vedlikehold.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taksperrer er tekket med sutak og takbelegg.
Gesims av trekledning.

Taktekking er av eldre årgang.

Generelt:
Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Forventet brukstid:
Takbelegg har en normal en brukstid på 15 til 35 år.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er utelukkende basert på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå. Jeg har ikke inspisert konstruksjonen fra en stige eller beveget meg rundt på taket, da dette ville krevd særskilte sikringstiltak. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres under sikre forhold, med klatresele, stillas eller. liknende.

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Noe ujevnheter ble observert i takbelegg i nedre del av taket.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak
- Taktekking bør jevnlig kontrolleres av fagperson. Dersom takbelegg har forvitringer og ikke holder tett og undertak etc. er i dårlig forfatning må taktekking skiftes.



Taktekking sett fra bakkenivå.



Taktekking sett fra bakkenivå. Ujevnheter i taktekking fører til noe vannansamling i nedre del.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Renner og nedløp i sort plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Renner, nedløp, beslag og takhetter er av eldre årgang.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:
- Renner, nedløp og beslag bærer preg av elde/slitasje.
- Pipe har slitasje utvendig.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må renner, nedløp og beslag skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Pipen anbefales rengjort, overflatebehandlet og utbedret ved behov for å hindre videre nedbrytning og sikre tilfredsstillende levetid. For å redusere fremtidig vedlikeholdsbehov og beskytte pipekonstruksjonen mot værpåvirkning, bør det også vurderes å montere pipebeslag. Dette vil kunne gi en mer robust og vedlikeholdsvennlig løsning over tid.



Nedløpsrør under altan v/ inngangsparti fører til unødvendig fuktpåvirkning på trevirke. Løsning bør utbedres.



Pipe utvendig. Tetting rundt pipe er et særlig utsatt og kritisk punkt. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Montering av pipebeslag bør vurderes.



Eldre takhetter.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pulttak.
Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra loftsluke i overbygd altandel.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Takkonstruksjon har vanskelig tilkomst og er kun inspisert fra område rundt loftsluke.

Takkonstruksjonen i stuedel er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse. Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand den delen av takkonstruksjonen har.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er misfarging/soppdannelse flere steder i sutak. Det er ikke tegn til plast/dampsperre under isolasjon, noe som øker faren for kondens på vinterstid.

• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

• Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

• Takkonstruksjon må undersøkes nærmere og utbedring av overnevnte avvik må påregnes. Vedr. manglende dampsperre/plast: Det vil være utfordrende å gjennomføre tiltak, siden dampsperre skal ligge på varm side av bjelkelag/isolasjon mot det kalde område. Dette betyr at overflaten (vegg/himling) mot kaldt sone må rives og bygges opp igjen med dampsperre.



Misfarging i sutaksbord.



Misfarging i sutaksbord.

Tilstandsrapport



Misfarging i sutaksbord.



Slitasje og avskalling på murfasade.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er utført i murkonstruksjoner/lecablokker, pusset og malt.
Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende/stående trekledning.

Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter etc. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov.

Ytterkledning er hovedsakelig av eldre årgang. Fasadene ble malt i 2019.

Kommentar:
Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Flere kledningsbord har væroppsprukket trevirke. Lokal råte ble observert. Det er riss, noe malingsflass og slitasje på murfasader.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc. Riss og avflassing i murfasader bør repareres og overflatebehandles for å hindre videre nedbrytning og fare for fuktinntrengning.

Dersom det skal foretas fasadeoppgradering må det tillages musebånd bak nederste kledningsbord og etablere god lufting mellom kledning - vindtetting.



Begynnende råte i kledningsbord. Kledningsbord med mest slitasje bør skiftes.



Slitasje på murfasade mot nabo. Denne delen må vedlikeholdes fra naboens side.



Misfarging og gliper på innside av kledning v/ takkonstruksjon. Kledning bør vedlikeholdes, ev. skiftes v/ behov.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Isolerglass i malte trekarmer.

Stuevindu i endevegg ble skiftet på 1990-tallet. Vindu i bakkant av u-etg er fra byggeår. Øvrige vinduer ble skiftet på slutten av 1990-tallet/begynnelsen av 2000-tallet.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:
• Enkelte vinduer tar i karm. Vindu i hobbyrom er vanskelig å åpne.
• Ett soveromsvindu i u-etg har punktert isolerglass.
• Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.
• Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak
• Enkelte vinduer tar i karm ved åpning og lukking. Forholdet kan medføre redusert funksjon, økt slitasje på beslag og karmer, samt risiko for at vinduene ikke lukker tett. Det anbefales justering av rammer og beslag. Årsaken til skjevheten bør vurderes dersom problemet er av nyere dato eller økende omfang.
• Ett soveromsvindu i u-etg har punktert isolerglass. Dette medfører redusert isolasjonsevne og kan gi kondens eller slørdannelse mellom glassene. Forholdet er også skjemmende og påvirker vinduets funksjon og energiegenskaper. Det anbefales utskifting av isolerglassruten. Alternativt kan hele vinduet skiftes dersom alder og generell tilstand tilsier dette.
• Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc. Det anbefales å montere vinduer med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike vinduer har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.


Slitasje i vinduskarm på stuevindu i endevegg.


Punktert isolerglass på soveromsvindu i u-etg.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør bod: Malt tredør.
Ytterdør: Malt tredør.
Altandør stue: Malt tredør med felt av isolerglass.
Terrassedør kjøkken: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmer.

Altandør i stue ble skiftet i 1992. Øvrige dører ble skiftet på slutten av 1990-tallet/begynnelsen av 2000-tallet.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:
• Enkelte dører tar i karm, spesielt altandør.
• Eldre dører bærer preg av elde/slitasje. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.
• Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører tar i karm ved bruk. Forholdet medfører redusert funksjon og kan føre til økt slitasje på dør og beslag. Det anbefales kontroll og justering av døren for å gjenopprette normal funksjon.
• Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc. Det anbefales å montere altandør/terrassedør med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike dører har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.


Slitasje i nedre del av altandør i stue.

Tilstandsrapport

TG 2 Østvendt altan med utgang fra stue

Beskrivelse

Østvendt altan på 8 m² med utgang fra stue, hvorav 2,7 m² er overbygd.
Trebjelkelag belagt med plater, takbelegg og pvc tremmer. Profilerte plater under altan.
Rekkverk av liggende trespiler og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,02 m - 1,05 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Nytt rekkverk ble montert i 2020.
Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Utvendig trevirke har slitasje flere steder.

• Det er påvist andre avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

• 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.

• Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

TG 2 Vest/nord/østvendt terrasse med utgang fra kjøkken/spisestue

Beskrivelse

Vest/nord/østvendt terrasse på 41,7 m² med utgang fra kjøkken/spisestue, hvorav 13,8 m² er overbygd.
Trebjelkelag belagt med terrassebord. Profilerte plater under deler av terrasse.
Rekkverk av liggende/stående bord og toppbord. Rekkverk v/trapp har liggende bord og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,84 m - 1,01 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Pergola del ble bygd i 2025. Det er profilerte plastplater på tak. Det er oppbevaringsmuligheter under terrasse.
Tidligere eier la ny platting bak huset i 2015, samt bygde bod under terrasse for oppbevaring av dekk o.l. i 2018.

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

• Det er noe vannansamling på terrassebord på terrasse på baksiden. Skyldes at terrassebord er lagt for tett.

• Utvendig trevirke har en del slitasje.

• Profilerte takplater under terrasse er ikke tette alle steder. Det er liten takvinkel på pergola del mtp type taktekking.

• Det er slark i levegg mot nabo på baksiden av boligen.

• Det er påvist andre avvik:

• Rekkverket på vest/nord/østvendt terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

• Profilerte takplater under terrasse bør lokal utbedres v/ behov.

• Rekkverket på terrassen har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Dette kan medføre økt risiko for fall, særlig for barn og ved bruk av møbler eller lignende inntil rekkverket. Tiltak: Det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens rekkverkshøyde for eldre konstruksjoner som var lovlige ved oppføringstidspunktet. Av sikkerhetsmessige hensyn kan det likevel vurderes å forhøye rekkverket dersom terrassen skal oppgraderes.



Oppbevaringsdel under terrasse.

TG 2 Østvendt terrasse v/boligens inngangsparti

Beskrivelse

Østvendt terrasse på 22,6 m² v/boligens inngangsparti, hvorav 6,4 m² er overbygd.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av liggende bord og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,93 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

• Utvendig trevirke har en del slitasje. Råte ble observert flere steder.

• Det er påvist andre avvik:

• Rekkverket på østvendt terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Utvendig trevirke med råte bør skiftes. Overvåk tilstanden på øvrig trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

• Rekkverket på terrasse har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Dette kan medføre økt risiko for fall, særlig for barn og ved bruk av møbler eller lignende inntil rekkverket. Tiltak: Det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens rekkverkshøyde for eldre konstruksjoner som var lovlige ved oppføringstidspunktet. Av sikkerhetsmessige hensyn kan det likevel vurderes å forhøye rekkverket dersom terrasse skal oppgraderes.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat, vinyl laminat, malt parkett, malte furubord, flislaminat.
Vegger: Malt platekledning, mdf panel, malt panel, dekortapet.
Himling: Takplater, malt platekledning, malt panel.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Nye walls to paint veggplater i stue i 2018.
- Nytt laminatgulv i stue, kjøkken, gang/trapperom i hoved-etg i 2018.
- Nytt laminatgulv i gang/trapperom i u-etg i 2021.
- Flere av overflatene ble oppgradert i 2010 - 2020 i regi av tidligere eier.
- Malt trapp og gang 2023.
- Hovedsoverom, walls to paint plater på bakvegg 2025. Malt alle overflater 2025.
- Barnerom, montert gipsvegger med listfrie overganger mellom tak og vegg. Og montert eikelister langs gulv vindu og dører 2023.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid.

Eier opplyser at det er utført følgende arbeider i underetasjen etter første befaring:
Eksisterende innvendig påforingsvegg av MDF-plater er revet, helt inn til vaskerommet.
Ny påforingsvegg er bygget med stålstendere og 2 cm luftespalte langs alle yttervegger.
Veggene er isolert og kledd med gipsplater. Gips er sparklet og malt.
Gulv er revet og nytt gulv montert (6 mm klikkvinyl på 8 mm egnet underlag).
Gulv på vaskerommet er malt med egnet maling.
Ny elektrisk ventil er montert på vaskerommet.
Det er kjerneboret for ny ventil i oppholdsrom og montert ny ventil for bedre lufting.
Deler av skillevegg mellom rom er revet.
Eier opplyser videre at det gjenstår å montere nye lister (gulv og tak) i aktuelle rom, samt dør inn til vaskerommet.

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder ol. er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag. Betonggulv i deler av bakkant av u-etg.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 30 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at trinnlyd etc. vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Etasjeskiller med bjelkelag av heltre bjelker intervall på 40-80 år før tiltak bør iverksettes. Tiltak: Reparasjon. Utskiftning av ødelagte deler.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

Vurdering av avvik:
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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



Bilder viser skjevheter i gulv i stue.

Tilstandsrapport



Bilder viser skjevheter i gulv i stue.

Radon

Beskrivelse

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig i grunnen og kan trenge inn i bygninger gjennom utettheter i konstruksjonen, særlig via grunnmur, gulv mot grunn og rørgjennomføringer. Gassen er luktfri, fargeløs og usynlig, og kan derfor ikke oppdages uten måling.

Langvarig eksponering for forhøyede radonkonsentrasjoner øker risikoen for sykdom. Dette gjør radon til en viktig helsefaktor i boliger, spesielt i områder med radonutsatt grunn.

Det anbefales at radonnivået i inneluft måles, særlig i oppholdsrom i de laveste etasjene. Måling bør utføres i fyringssesongen (høst/vinter) for å gi et mest mulig representativt resultat. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at radonnivået i boliger ikke overstiger 200 Bq/m³, og at tiltak vurderes ved nivåer over 100 Bq/m³.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på gjennomført radonmåling, gir dette usikkerhet knyttet til radonkonsentrasjonen i boligen. Ved påviste forhøyede verdier kan tiltak som forbedret ventilasjon, tetting av konstruksjoner mot grunnen eller installasjon av radonreduserende tiltak være aktuelle.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad middels.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Nordpeis. Fra 2018.
Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i bod.

Til informasjon:
Pipen over tak er vurdert under punktet 'Nedløp, beslag og skorsteiner over tak'. Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke tilstandsvurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Vurdering:
Dersom jeg har satt tilstandsgrad, er dette basert på opplysninger fra eier/oppdragsgiver og eventuelt tilsyn fra feiervesenet. Dersom pipen er eldre, kan det også settes avvik basert på generell alder og levetid.

Kommentar:
Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

Vurdering av avvik:

• Eldre teglsteinspipe fra byggeår er registrert. Alder og konstruksjonsutførelse gir grunn til jevnlig kontroll og overvåking av pipens tilstand.

• Pipe er delvis gjenkledd, bl.a. i hobbyrom. Alle sider på eldre piper skal være tilgjengelig/synlige. Poenget med synlige sider er å kunne føre tilsyn og sjekke etter riss/sprekker i pipe.

• Det er påvist andre avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Teglsteinspipe er fra byggeår. Eldre pipeløp bør kontrolleres jevnlig med hensyn til tilstand, tetthet og brannsikkerhet. Dersom det registreres forvitrede fuger, oppsprekking eller andre tegn til nedbrytning, bør nødvendige utbedringstiltak eller piperehabilitering vurderes for å opprettholde funksjon og sikkerhet.

• Pipevanger bør gjøres tilgjengelig, spesielt om dette blir kommentert/påpekt av feier.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater i rom under terreng er beskrevet i punkt «Overflater».

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, gjenkledd på innside. Ny påforingsveggen med stålstendere og luftesjikt på 2cm langs alle yttervegger i 2026.

Gulv mot grunn:
Uisolert betonggulv i deler av bakkant av u-etg.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble registrert fuktverdier i betonggulv på tilfeldig valgte punkter. Erfaringsmessig kan et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen p.g.a manglende fuktsperre under gulvstøp forekomme.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt. Sted for hulltaking: Hobbyrom.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 74,4 % ved en temperatur på 15,5 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Pga alder kan ikke utelukkes at det er feil/mangler andre steder i påforede kjellervegger. Påforede kjellervegger fra denne tidsperioden har høy skadefrekvens. Kun demontering/åpning av påforet kjellervegg kan avdekke feil/mangler og gi fullstendig tilstandsvurdering på trevirke og mur.

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.

Det ble påvist fuktskade i påforet kjellervegg under befaring i juni 2026. Eier opplyser at følgende arbeider er utført etter dette:

Innvendig påforingsvegg av MDF-plater er revet, helt inn til vaskerommet.
Ny påforingsvegg er bygget med stålstendere og 2 cm luftespalte langs alle yttervegger.
Veggene er isolert og kledd med gipsplater. Gips er sparklet og malt.
Gulv er revet og nytt gulv montert (6 mm klikkvinyl på 8 mm egnet underlag).
Gulv på vaskerommet er malt med egnet maling.
Ny elektrisk ventil er montert på vaskerommet.
Det er kjerneboret for ny ventil i oppholdsrom og montert ny ventil for bedre lufting.
Deler av skillevegg mellom rom er revet.
EPS-basert fuktsikringssystem er montert.

Vurdering av avvik:

• Det er utført fuktmåling i påforet yttervegg mot terreng i hobbyrom i underetasjen. Veggen er oppført med innvendig stålstenderverk og isolasjon mot grunnmur. Konstruksjonen er erfaringsmessig utsatt for fuktproblemer fordi materialer ligger mot en kald murkonstruksjon med begrensede uttørkingsmuligheter. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe inne i konstruksjonen til 74,4 % RF ved 15,5 °C, noe som tilsvarer et duggpunkt på ca. 11 °C. Dette er forhøyet og ligger i et område hvor risiko for kondens på kalde flater og muggvekst kan oppstå over tid. Eier har fått montert et EPS-basert fuktsikringssystem. Systemet har ikke SINTEF-godkjenning, og det er usikkert hvilken effekt det har på uttørking av grunnmuren. Fuktpåkjenningen fra grunn og grunnmur er sannsynligvis ikke fjernet. Tiltak: Tilstanden bør overvåkes med jevnlige fuktmålinger, og rommet bør ha god ventilasjon. Dersom fuktverdiene øker, eller det oppstår lukt, misfarging eller muggvekst, bør årsaken undersøkes nærmere av fagkyndig, og drenering og utbedring av grunnmuren utvendig må vurderes. Inntil videre bør overvann ledes bort fra grunnmuren, og taknedløp og terrengfall bør kontrolleres.
• Det er påvist andre avvik:



Måling av relativ luftfuktighet.



EPS-fuktsikring system.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller mangler tilkomst.

Det er ventiler i nedre del av grunnmur v/inngangsparti. Det indikerer at det er krypkjeller under deler av u-etg.

Risikokonstruksjon:
Krypkjeller er en risikokonstruksjon som jevnlig bør besiktiges å kontrolleres. Det er viktig å unngå fuktinnsig i krypkjeller ettersom et fuktig miljø vil kunne føre til mugg, sopp og råteskader i trevirke. Dersom det er høy luftfuktighet i krypkjeller så bør man forsøke å hindre fuktinnsig og eventuelt montere en luftavfukter for å holde luftfuktigheten på ett akseptabelt nivå. På sommerstid så kan varm temperatur utvendig føre til kondens når varmluft møter kald luft i krypkjeller. Det er derfor viktig å inspisere krypkjeller når det er varmt ute for å se om kondens er ett problem. Hvis det er kondensproblemer så bør man eventuelt stenge ventiler i grunnmur på sommerstid for å hindre skader. Dersom det er problemer med kondens/fukt i krypkjeller kan montering av isolasjon/vintermatte mot grunn gjøre at kondens/fuktproblemer blir mindre.

Vurdering av avvik:
• Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

• Det er ikke tegn til fuktsikring inntil grunnmuren, noe som øker faren for fuktinnsig i krypkjeller. Pga. fuktproblematikk i bakkant av u-etg er det påregnelig at det kan være tilsvarende fuktproblematikk i krypkjeller.

• Det er påvist andre avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages tilkomstluke til krypkjeller.

• Det bør lages tilkomstluke til krypkjeller. Å foreta utbedringer av fuktproblemer i krypkjeller kan være utfordrende da det ofte er vanskelig å fjerne fuktinnsig i fjellgrunn og fuktvandring i grunnmur. Dersom boligen skal oppgraderes/renoveres kan tiltak som å fjerne bjelker og fylle krypkjeller med pukk eller leca kuler med påstøp være den beste løsningen.

Krypkjelleren bør inspiseres grundig minst én gang i året, helst vår eller høst. Sjekk for fukt, mugg, dårlig lukt, skadedyr, råte i bjelkelag, og om ventilasjonen fungerer. Ved tegn på problemer bør tiltak iverksettes raskt.



Ventil i grunnmur på fremsiden indikerer at det er krypkjeller under deler av u-etg.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Malt tretrapp med åpne trinn. Buet teppe i trinnene.

Trappen er av eldre årgang. Trappen ble malt i 2023.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, og rekkverkshøyden er under dagens krav, noe som medfører økt fallrisiko, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at det er i tråd med dagens krav.

• Det bør monteres barnesikringslist mellom trinnene. Barnesikringslist reduserer åpningen mellom trinnene, og hindrer små barn i å komme mellom trinnene.



Innvendig trapp i boligen.

Tilstandsrapport



Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm. Avvik registrert i HMS punkt.



Åpninger mellom trinnene er større enn 10 cm. Barnesikringslist bør monteres. Avvik registrert i HMS punkt.



Rekkverkshøyde er under 90 cm. Avvik registrert i HMS punkt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset profilert dørblad, furu fyllingsdører.
Dørblad med glassfelt mellom entre - gang/trapperom. Dørblad mellom bod - vaskerom er fjernet.

En innerdør i u-etg er av nyere årgang. Eller er øvrige innerdører fra 1990-tallet/begynnelsen av 2000-tallet.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Eldre innerdører bærer preg av elde/slitasje.
- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Innerdørene bærer preg av alder og bruksslitasje. Konsekvensen er hovedsakelig av estetisk karakter, men slitasjen kan også påvirke funksjonaliteten over tid. Det bør påregnes løpende vedlikehold samt eventuell utskifting av dører som følge av alder og tilstand.

VÅTROM

U-ETG > BAD (7,3 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad. Areal: 7,3 m².
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malt panel på vegger, malt panel m/halogen spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, to høyskap, toalett, innfelbar dusjvegg i glass, dusjgarnityr, badekar.
Avtrekksventil i himling (3 stk).

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Badet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert. Det er sprekker i flere gulvfliser. Baderomsinnredning med servant, speil og to høyskap er av nyere årgang. Nytt blandebatteri på bad i 2025.

Hva betyr tilstandsgrad 3 på bad/våtrom?
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. I flere tilfeller kan bad/våtrom fortsatt benyttes hvis det er gjort tiltak som feks. montering av dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Feil type dørterskel på bad. På bad skal dørterskel være flat slik at det blir tilluftspalte under dørblad.

Tilstandsrapport



Eldre plastsluk i gulv.



Sprekker i gulvfliser.



Røropplegg under servant.

U-ETG > BAD (7,3 M²)

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på vaskerom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 60,9 % ved en temperatur på 20,7 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Mrk. Det er plastfolie i innvendig vegg mellom bad - vaskerom. Det er unødvendig med plastfolie i innervegg. Plastfolie bør fjernes v/ oppgradering.

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.



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.

U-ETG > VASKEROM (4,2 M²)

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerom. Areal: 4,2 m².
Malt betong på gulv, mdf panel/malt platekledning på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannstank, hyller.
Avtrekksventil i vegg/himling. Ny el.avtrekksventil i 2026.

Vaskerom har ikke tettesjjikt/membran på gulv og det er behov for oppgraderinger. Det er benyttet mdf panel på deler av vaskerom. Mdf panel er ikke fuktbestandig.

Vaskeromsgulv er malt i 2026.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Sluk må skiftes og våtromsbelegg/tettesjiikt må monteres for å lukke TG 3 avvik. Kostnadsestimat gjelder for dette.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eldre plastsluk i gulv.

U-ETG > VASKEROM (4,2 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på vaskerom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 60,9 % ved en temperatur på 20,7 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

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.



Måling av relativ luftfuktighet.

KJØKKEN

HOVED-ETG > KJØKKEN/SPISESTUE (19,1 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen spisestue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 19,1 m². Ny kjøkkeninnredning i 2014.
Laminat på gulv, dekortapet/malt panel/malt mur/keramiske fliser på vegger, malt platekledning i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter i høyglans. Takhøy innredning.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (IKEA).
- Gasstopp (ukjent produsent).
- Oppvaskmaskin (Grundig). Fra 2024.
- Kjøleskap/frys (IKEA).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Noen integrerte hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Gasstank er plassert i kjøkkenskap. Nye veggfliser på kjøkken i 2024. Nytt blandebatteri ble montert i 2025.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.

Tilstandsrapport



Røropplegg under vask.



Sår på skapfront pga. skrue på bakside av skapdør til hjørneskap.
Det bør monteres møbelknotter på skrue på bakside av skapdør til hjørneskap for å unngå ytterligere slitasje.

HOVED-ETG > KJØKKEN/SPISESTUE (19,1 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i børstet stål. Produsent: IKEA. Fra 2014. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal/takhette.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende bruksfunksjon.
Tilstandsvurderingen gjelder i hovedsak løsningen for avtrekks- og ventilasjon over kokesone, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren. Levetid/funksjonstid for ventilatoren er derfor ikke lagt til grunn ved vurderingen av denne bygningsdelen.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert på bad.

Vannrørene er av eldre årgang.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

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



Stoppekran på bad.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast/støpejern.

Avløpsrørene er av eldre årgang.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• 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.



Stakeluke på vaskerom.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad og vaskerom har naturlig avtrekk. Ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal/takhette. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i flere vinduer og flere ventiler i yttervegger/himling, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør/terrassedør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe med uttak i gang/trapperom i u-etg. Produsent: Toshiba.

Vurdering av avvik:

• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Varmepumpen har nådd en alder hvor det må forventes økt risiko for driftsstans, redusert effekt og økende vedlikeholdsbehov. Gjenværende levetid er usikker. Det bør påregnes utskifting av varmepumpen på kortere eller lengre sikt. Eventuelle funksjonsavvik bør følges opp av fagkyndig.



Varmepumpe med uttak i gang/trapperom i u-etg.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank på vaskerom (inni skap/kott). Volum: 194 liter. Eldre modell. Produsent: Evalet/Norema.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger med elektrisk anlegg utført etter NEK 400:2010 eller nyere skal varmtvannstank ha fast tilkobling når effekten overstiger 2000 W. Kravet om fast tilkobling ble innført i NEK 400:2010. I NEK 400:2014 ble kravet skjerpet, og grensen ble senket til 1500 W. Varmtvannstanker over 1500 W skal dermed ha fast tilkobling (eventuelt industrikontakt iht. standard). Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt dersom varmtvannstanken skal byttes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres ved å ta ut og sette inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging eller varmgang (brunsvidd kontakt), må stikkontakten skiftes umiddelbart.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Varmtvannstanken er over 20 år gammel og har derfor en usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som kan medføre vannskader på omkringliggende bygningsdeler.
Tiltak: Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken på grunn av alder og usikker restlevetid. Eventuell utskifting bør utføres av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank på vaskerom (inni skap/kott).



Ingen tegn til varmgang i stikkontakt til varmtvannstank. Stikkontakt bør allikevel skiftes til fast el. tilkobling for å unngå varmgang og brannfare.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i hobbyrom.
Inneholder: Automatsikringer, strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter, overspenningsvern.
Overbelastningsvern på 40 ampere. Inntaksikring på 63 ampere (skrusikringer).

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 4 stk.
15 ampere. 1 stk.
13 ampere. 3 stk.
10 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i juli 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte halogen spotlights i himling på bad og innfelte led spotlights i himling i stue. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.
Nye led spotlights i stuehimling i 2018.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
En vegghengt panelovn.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen. Leverandør: Telenor.

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.

Vedr. manglende samsvarserklæring:
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Tilstandsrapport

• Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de siste fem årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.



Sikringsskap i hobbyrom.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ingen åpenbare avvik registrert.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.

Det er ukjent om det er drenering eller hvilken type drenering som er benyttet rundt eldre boliger og erfaringsmessig er det i fra 1970 kun brukt drenerende masser med påsmurt masse (hydong) på utvendig vegger.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

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

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, pusset og malt.
Deler av grunnmur ligger bak påforede kjellervegger og under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

• Skjevheter i etasjeskille kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

• Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

• Boligen har sannsynligvis satt seg over tid. Det anses ikke som nødvendig med tiltak med mindre det kommer riss og sprekker.

TG IU Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er oppført i murkonstruksjoner/betong.
Rekkverk i stålkonstruksjoner.

Forstøtningsmurer er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

• Det er store åpninger i rekkverk oppå forstøtningsmur.

Konsekvens/tiltak

• Det er store åpninger i rekkverk oppå forstøtningsmur, større enn 10 cm. Dette medfører risiko for at barn kan falle gjennom eller klatre i rekkverket, og fallhøyden øker risikoen for personskade. Rekkverket bør utbedres.



Store åpninger i rekkverk oppå forstøtningsmur.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke synlig knotteplast/fuktsikring inntil grunnmuren. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.

• Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

• På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.

Det har vært utbedret lekkasje på felles avløpsrør hos nabo i 75E i 2022. Det ble utført rørinspeksjon av Vitek Miljø AS på avløpsnett desember 2022, Tilstand vurdert til å være akseptabel. Opplysninger er gitt i tidligere eiers egenerklæringsskjema.

Utvendige vann- og avløpsrør er skjult, og deres tilstand kan ikke vurderes visuelt. Tilstandsvurdering må derfor utføres av et kvalifisert spesialfirma. Det er derfor satt tilstandsgrad TGIU.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Ukjent type tank.

Info fra tidligere eier om at avkoblet oljetank er nedgravd mellom hus og bod, dispensasjon gitt fra brannvesenet om at den ikke trenger å fjernes. Opplysninger er oppgitt i tidligere eiers egenerklæringsskjema.

Oljetank er skjult, og tilstand kan ikke vurderes visuelt. Tilstandsvurdering må derfor utføres av et kvalifisert spesialfirma. Det er derfor satt tilstandsgrad TGIU.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på vest/nord/østvendt terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket på østvendt terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er store åpninger i rekkverk oppå forstøtningsmur.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverket på terrassen har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Dette kan medføre økt risiko for fall, særlig for barn og ved bruk av møbler eller lignende inntil rekkverket. Tiltak: Det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens rekkverkshøyde for eldre konstruksjoner som var lovlige ved oppføringstidspunktet. Av sikkerhetsmessige hensyn kan det likevel vurderes å forhøye rekkverket dersom terrassen skal oppgraderes.

• Rekkverket på terrasse har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Dette kan medføre økt risiko for fall, særlig for barn og ved bruk av møbler eller lignende inntil rekkverket. Tiltak: Det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens rekkverkshøyde for eldre konstruksjoner som var lovlige ved oppføringstidspunktet. Av sikkerhetsmessige hensyn kan det likevel vurderes å forhøye rekkverket dersom terrasse skal oppgraderes.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, og rekkverkshøyden er under dagens krav, noe som medfører økt fallrisiko, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at det er i tråd med dagens krav.

• Det bør monteres barnesikringslist mellom trinnene. Barnesikringslist reduserer åpningen mellom trinnene, og hindrer små barn i å komme mellom trinnene.

Tilstandsrapport

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.

Vedr. manglende samsvarserklæring:
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

• Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de siste fem årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det er store åpninger i rekkverk oppå forstøtningsmur, større enn 10 cm. Dette medfører risiko for at barn kan falle gjennom eller klatre i rekkverket, og fallhøyden øker risikoen for personskade. Rekkverket bør utbedres.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse
Lagringsplass

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent.

Standard
Bygningen fremstår med enkel standard.

Vedlikehold
Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Beskrivelse
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende tømmerkledning.
Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak og asfalt takshingel.

Utvendig bod er kun besiktiget fra utsiden pga. manglende nøkkel under befaringen.

Mrk.
Råte ble observert flere steder. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

Enderekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg	60			60	23
Hoved-etg	60			60	50
SUM	**120**				**73**
SUM BRA	**120**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg	Entré (1,5 m²), gang/trapperom (11,1 m²), bad (7,3 m²), vaskerom (4,2 m²), soverom (11,6 m²), soverom 2 (8 m²), hobbyrom (7,8 m²), bod (3,6 m²)		
Hoved-etg	Gang/trapperom (6 m²), soverom (9,2 m²), stue (23 m²), kjøkken/spisestue (19,1 m²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4,6 m² av bruksarealet i u-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,4 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden på høyeste punkt i stue er 2,80 m.

AVVIK DAGSLYSFLATE:
Vindu i hobbyrom tilfredsstiller ikke dagens forskrifter med hensyn til krav om dagslys.
Dvs. at det er mindre enn 10 % lysinnslipp i forhold til gulvareal.

Mrk.
Areal på vaskerom er inkludert areal som opptas av skap/kott.
Det er åpen løsning mellom kjøkken/spisestue - stue.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Rominndeling er delvis endret ihht. opprinnelige plantegninger.
Bakre del er inntegnet som vaskerom og bodareal. Bad er utvidet ihht. opprinnelig størrelse.
Det er ikke fremlagt dokumenter som tilsier at det er søkt om bygging av terrasse på siden av boligen.

Tiltak: Avklar om bruken er i tråd med godkjente tegninger. Dersom bodarealet skal brukes som boligformål og terrasse ikke er byggesøkt, bør det sendes søknad til kommunen for bruksendring/godkjenning.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under de enkelte punkter for nærmere informasjon om oppgraderinger.

Utvendig bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Utvendig bod (7,4 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
24.6.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Malene Fonn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	121	311	0	0	299 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Krohnåsvegen 75 H

Hjemmelshaver
Eirik Ryland & Malene Fonn

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	121	336	0	0	38.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Krohnåsvegen 75 H

Hjemmelshaver
Eirik Ryland & Malene Fonn

Kommentar
Tomteareal til sammen 337,20 m².

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Krohnåsen.
Fra boligen er det utsikt over nærområde/nabolaget, Appeltunvannet, Apeltun, Skjold og omkringliggende fjell mm.
Området er hovedsakelig bebygd med rekkehus og eneboliger. Det skal bygges syv rekkehus ved siden av eiendommen.

Gangavstand til Thon senter Lagunen med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt flere dagligvare butikker i nærområde.
Gode turmuligheter med bla flere turstier i nærområde.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Fana Stadion, Gneist Arena, Zinken Hopp Idrettshall, Sandsli Idrettshall og Slåtthaug Idrettsanlegg, samt skoler som Skeie Skole, Zinken Hopp Skole, Rå Skole, Nordahl Grieg Videregående Skole, Aurdalslia Skole, Søråshøgda Skole, Søreide Skole og Sandsli Videregående Skole.
Bybanestopp ligger ved Lagunen Storsenter. Kort vei til buss stopp i hovedvei.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (30710000). Formål: Bolig.
Planid: 30710000.
Planens navn: FANA. GNR 121 BNR 5 MED TILGRENSENDE VEGER, NORDÅS, NEDRE KRONÅSEN.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 20.03.1958.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning.
Parkering langs vei.

Mur langs tilkomstvei og utvendig inngangsparti. Samt alle toppbord, malt overflater 2026.

Mrk.
Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

Kommentar:
Eldre forstøtningsmurer og eldre utvendige trapper bærer preg av elde/slitasje. Sprekk ble observert i eldre forstøtningsmur.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter.
En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:
1974/19400-1/106 09.09.1974 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelser om at ferdselen skal holdes åpen

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Notatark til takstmann kommer på befaring			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Besvart pr. tlf.	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Byggetegninger		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Tidligere salgsannonser		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere egenerklæringsskjema		Lagret	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring fra 2025		Lagret	Innhentet		Nei
Div. dokumenter vedr. utbedring av vegg i bakkant		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Malene Fonn	9578-5993-4-2726243	2026-10-19 16:21:01
Eirik Ryland	9578-5993-4-2198169	2026-10-19 16:05:42

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
19. okt. 2026

Oppdragsnummer
48-0079/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Krohnåsvegen 75H, 5239 RÅDAL

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Eirik Ryland, Malene Fonn

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. juli 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 1265919
Forsikret i: if

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: usikker

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Jeg har har bygget pergola på terrassen.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: usikker

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er montert egen sikring til varmepumpe samt ny sikring til kjøkken, arbeidet ble utført januar 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Svigerfar har montert nye blandebatterier på kjøkken og bad. Han er autorisert rørlegger og jobber for seg selv

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: ikke noen av delene

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: ikke relevant

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Sprekker i noen fliser på baderom

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: ikke noe problem

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Ved takstmannens første fuktmåling 24.06.2026 ble det registrert forhøyede fuktverdier på innsiden av kjellerveggen. På bakgrunn av målingene ble det gjennomført nærmere undersøkelser for å avklare fuktforholdene og vurdere behovet for tiltak. Den innvendige kjellerveggen ble åpnet og delvis revet for å undersøke konstruksjonens oppbygning og fjerne materialer som kunne være påvirket av fukt. Ved åpningen ble det avdekket plast i veggkonstruksjonen. Dette ble tatt med i vurderingen av hvilke tiltak som skulle gjennomføres. Veggen ble deretter bygget opp på nytt med fukttilpassede materialer i henhold til relevante anvisninger fra SINTEF. Det ble samtidig installert et EPS-system basert på elektroosmose for å bidra til å redusere fuktbelastningen i murkonstruksjonen og legge til rette for videre uttørking. Ved målinger foretatt i forbindelse med installasjonen av EPS-systemet og ved etterkontroll ble det registrert betydelig reduksjon i måleverdiene i murkonstruksjonen. Etter 24 dager med systemet tilkoblet viste ingen av målepunktene verdier over 250 RH. Ifølge dokumentasjonen viser resultatene at EPS-systemet fungerer etter sin hensikt. Elektroosmoseprosessen pågår kontinuerlig så lenge systemet er tilkoblet strøm, og det er opplyst at ytterligere reduksjon i måleverdiene vil skje videre. Tiltakene ble gjennomført som følge av de registrerte fuktverdiene og funnene i veggkonstruksjonen. Formålet med arbeidene har vært å håndtere de registrerte fuktforholdene og redusere risikoen for videre fuktproblematikk. Dokumentasjon på fuktmålinger, undersøkelser, utførte arbeider, EPS-installasjon og etterkontroll kan fremlegges.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: ingen skader

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: ingen feil

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: ingen skader

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: ingen feil

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: har oppdaget et par skjeggkre på bad ved innflytting.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: ingen feil

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: ingen feil

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: takstrapport ved salg av bolig 2023

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? tilstandsrapport mener jeg

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: ingen mangler

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det er sendt ut nabovarsel på nabotomt for bygging av rekkehus

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Ja

Beskriv: byggeplaner på nabo tomt

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: ingen tank

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

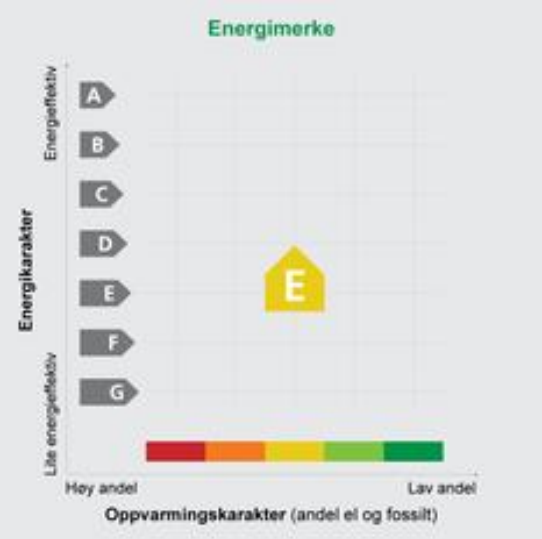
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 48-0079/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Krohnåsvegen 75H
Postnr	5033
Sted	Bergen
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	121
Bnr.	311
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2023-1481393
Dato	13.03.2023



Innmeldt av	Nicolay Brusegard

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Krohnåsvegen 75H
Postnr/Sted: 5033 Bergen
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 13.03.2023 20:23:53
Energimerkenummer: A2023-1481393
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Nicolay Brusegard

Gnr: 121
Bnr: 311
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

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

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

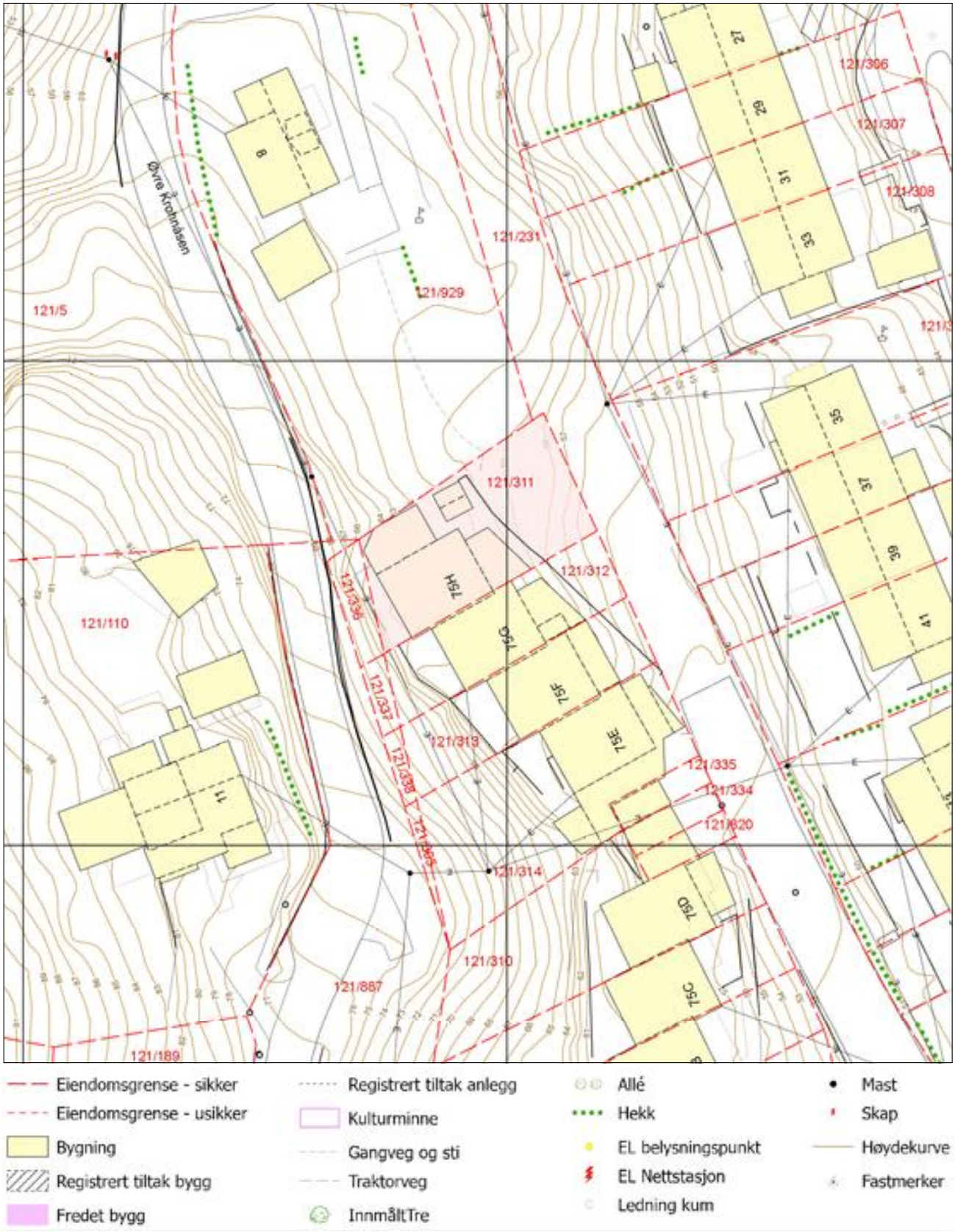
Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 09.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 121/311/0/0
Adresse: Krohnåsvegen 75H, 5239 RÅDAL



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 121/311/0/0
Adresse: Krohnåsvegen 75H, 5239 RÅDAL

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 121/311/0/0
Utlistet 09. juni 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260219470	Grunneiendom	0	Ja	299,0 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
30710000	30	FANA. GNR 121 BNR 5 MED TILGRENSENDE VEGER, NORDÅS, NEDRE KRONÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.03.1958		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
62900000	35	FANA. GNR 121 BNR 63, ØVRE KROHNÅSEN	3	201103379
17010001	31	FANA. GNR 119 BNR 9 MFL., RÅDAL NORD, ENDRING	3	200706611
65710000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., E39/RV 580 RÅDAL-SØRÅS	1	202220518
71210000	35	FANA. GNR 121 BNR 889 MFL., KROHNÅSVEGEN	10	202224351

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 09. juni 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

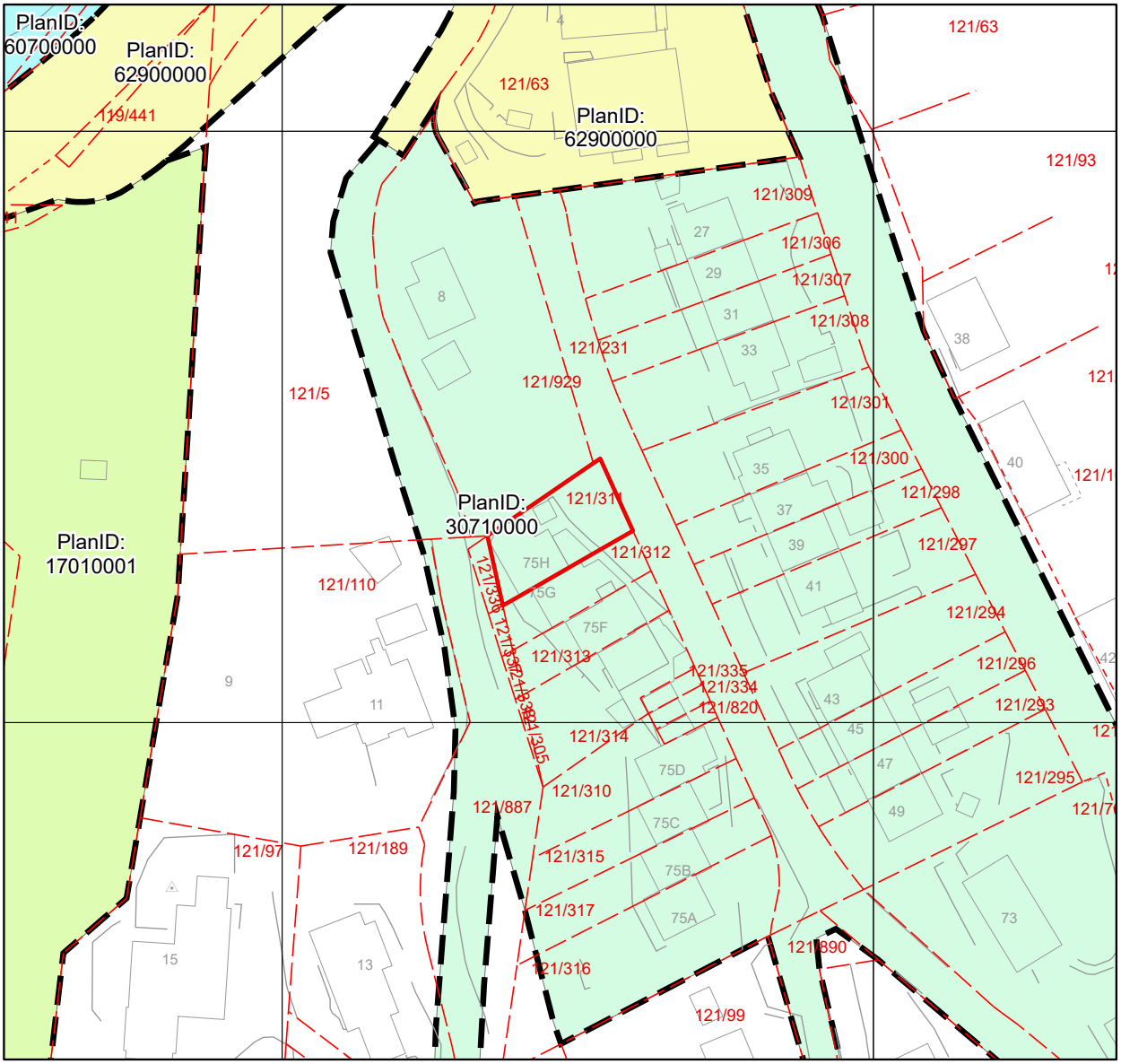
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 121/311
Dato: 09.06.2026 Adresse: Krohnåsvegen 75H

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 30710000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 121/311
Dato: 09.06.2026 Adresse: Krohnåsvegen 75H

N

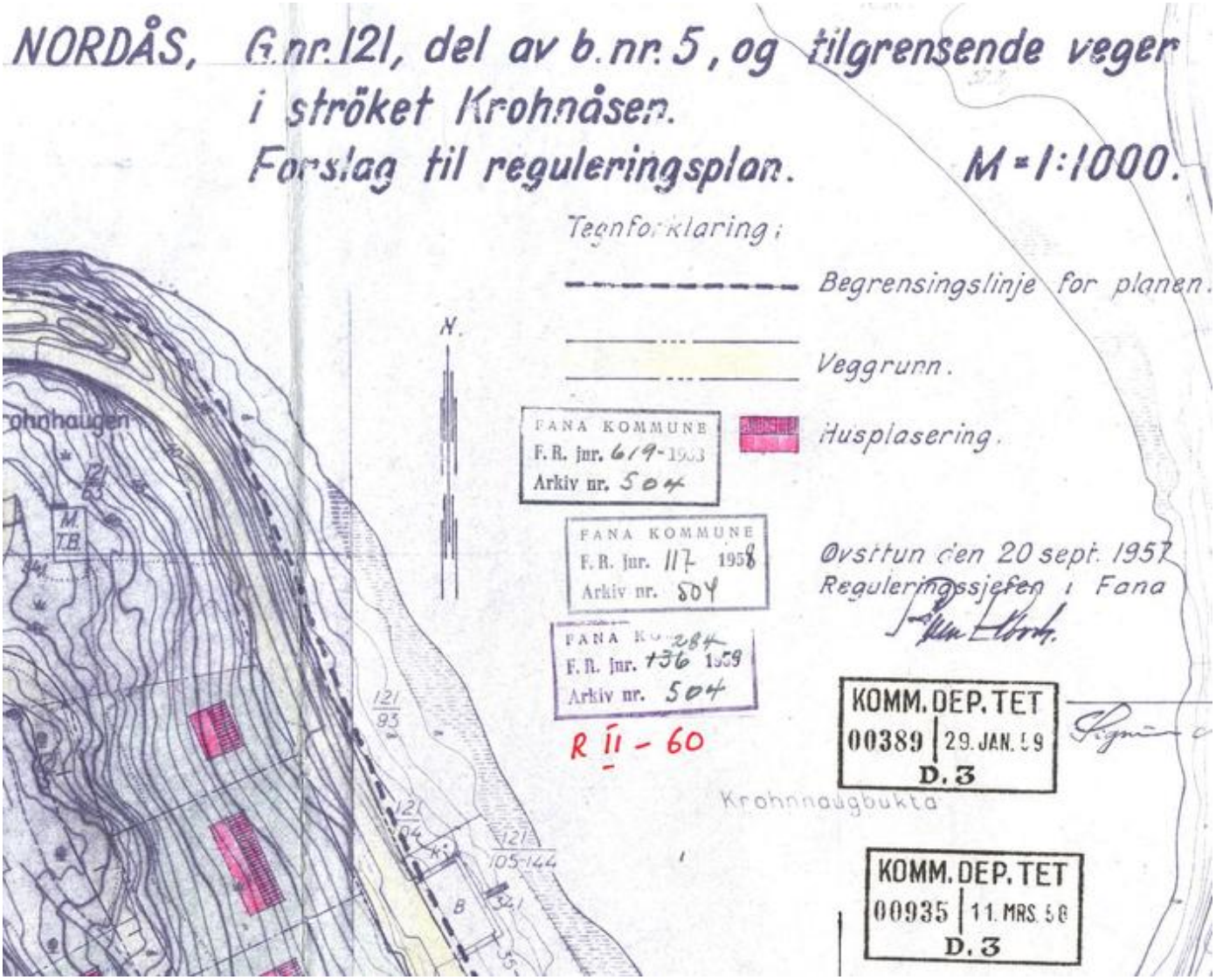
PlanID(er): 30710000

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

Eiendomsflate



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


NORDÅS, G.nr.121, del av b.nr.5, og tilgrensende veger i ströket Krohnåsen.
Forslag til reguleringsplan.
M = 1:1000.
Tegnforklaring:
Begrensingslinje for planen.
Veggrunn.
Husplasering.
N.
FANA KOMMUNE
F. R. jnr. 619-1953
Arkiv nr. 504
FANA KOMMUNE
F. R. jnr. 117 1958
Arkiv nr. 504
FANA KOMMUNE
F. R. jnr. 136 1959
Arkiv nr. 504
R II - 60
Øvsttun den 20 sept. 1957
Reguleringssjefen i Fana
KOMM. DEP. TET
00389 | 29. JAN. 59
D. 3
KOMM. DEP. TET
00935 | 11. MRS. 58
D. 3
Krohnaugbukta
121/93
121/105-144
M/TB

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

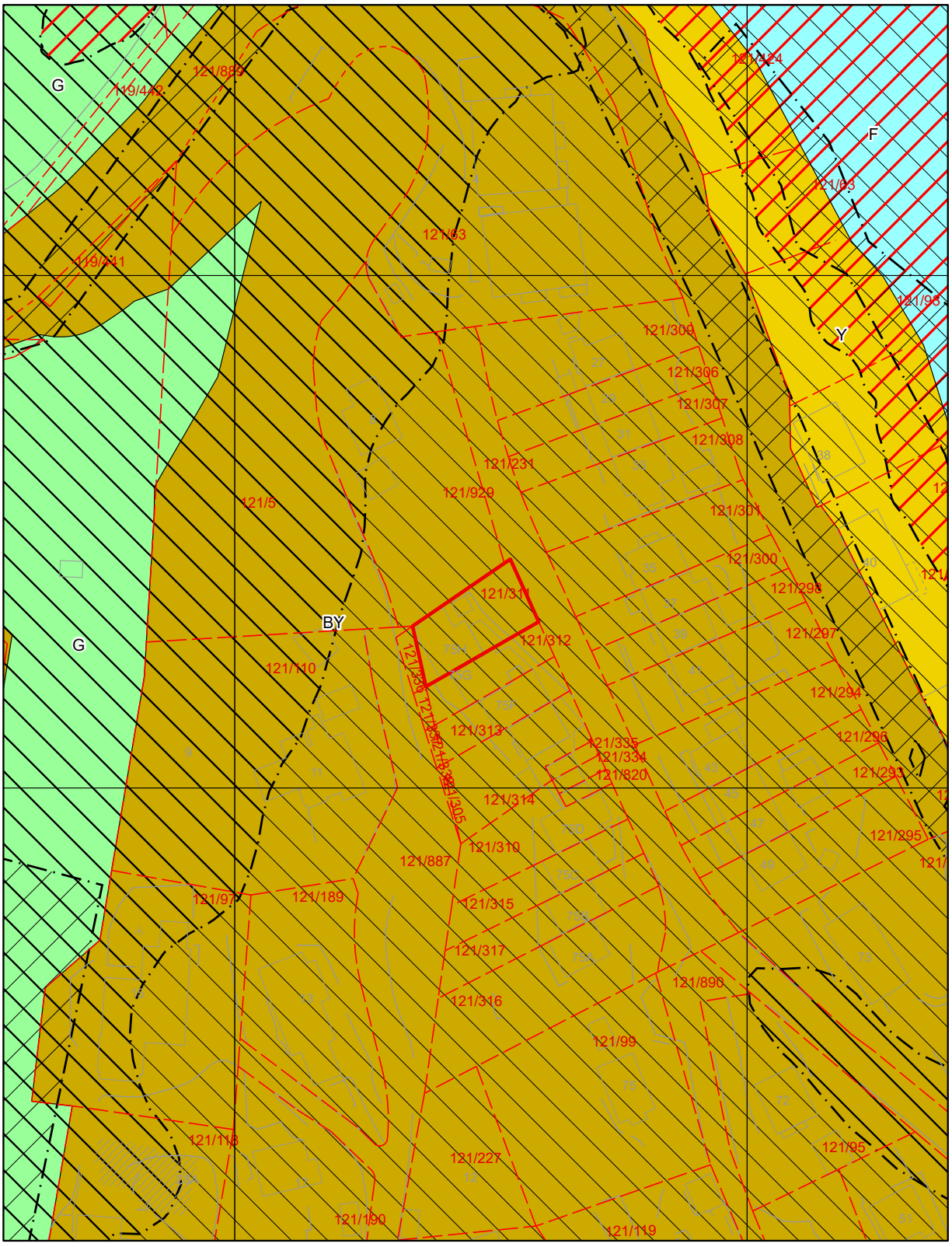
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 09.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 121/311
Adresse: Krohnåsvegen 75H

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn naturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

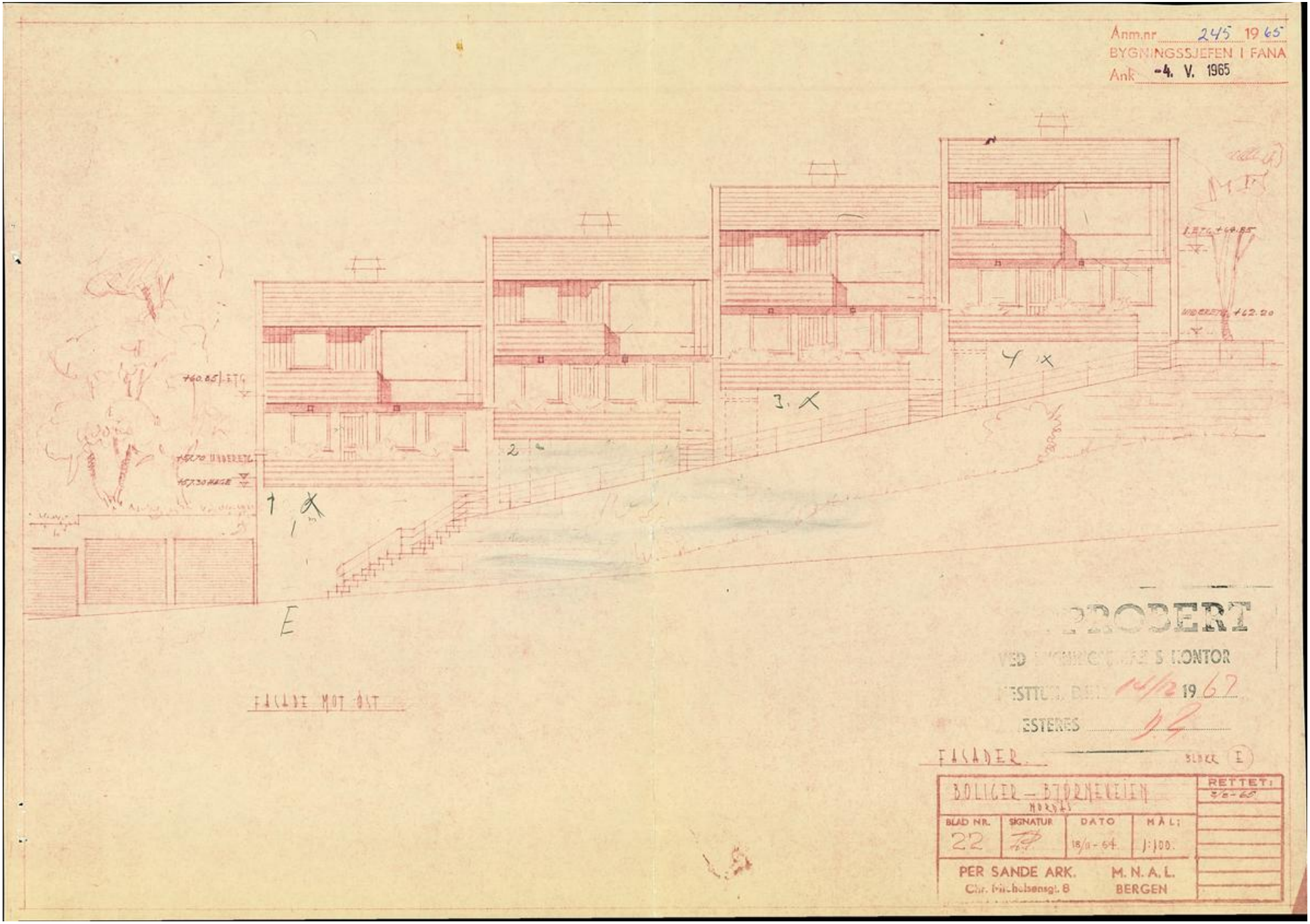
KPA2018 Arealformål

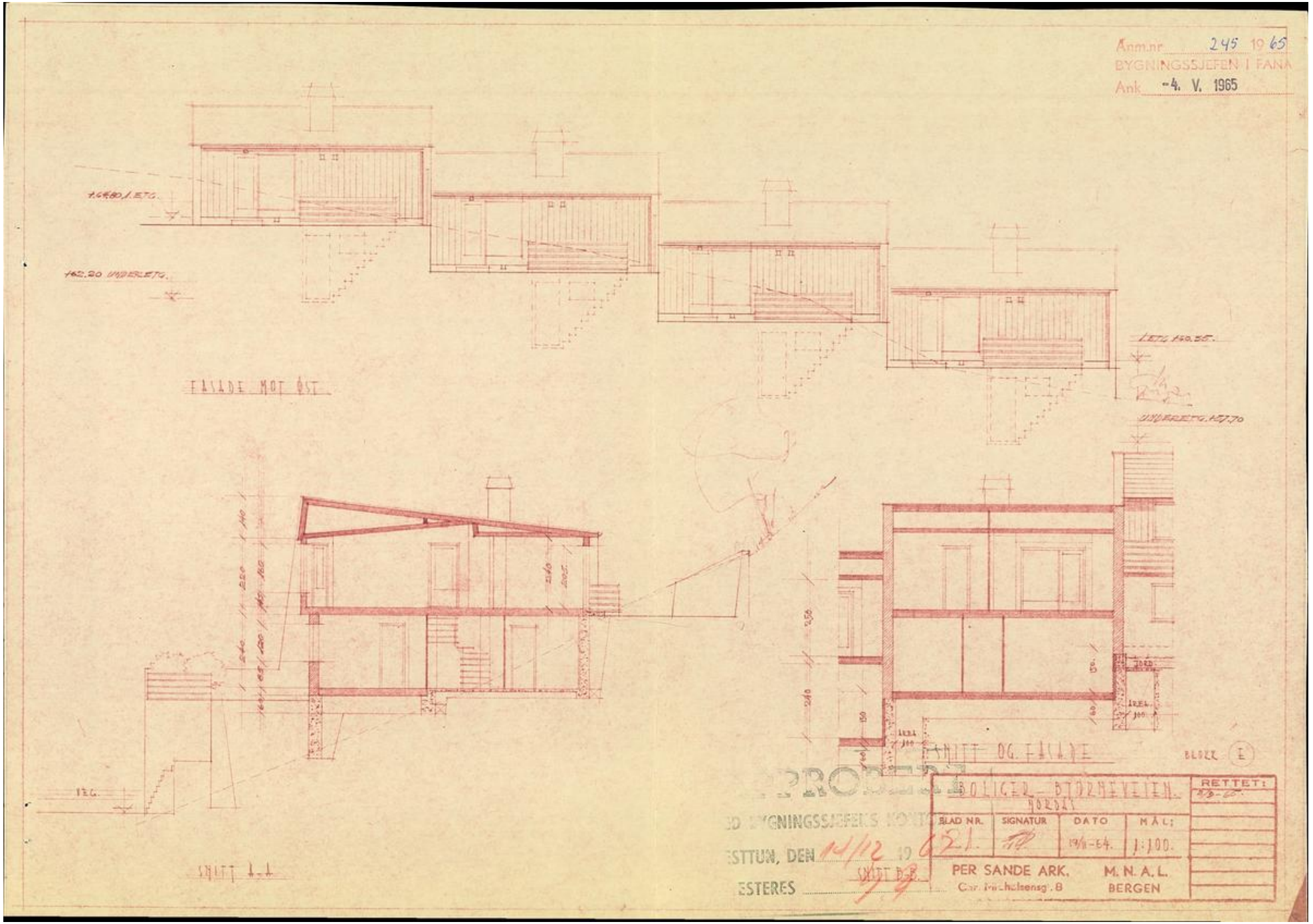
Byfortettingssone

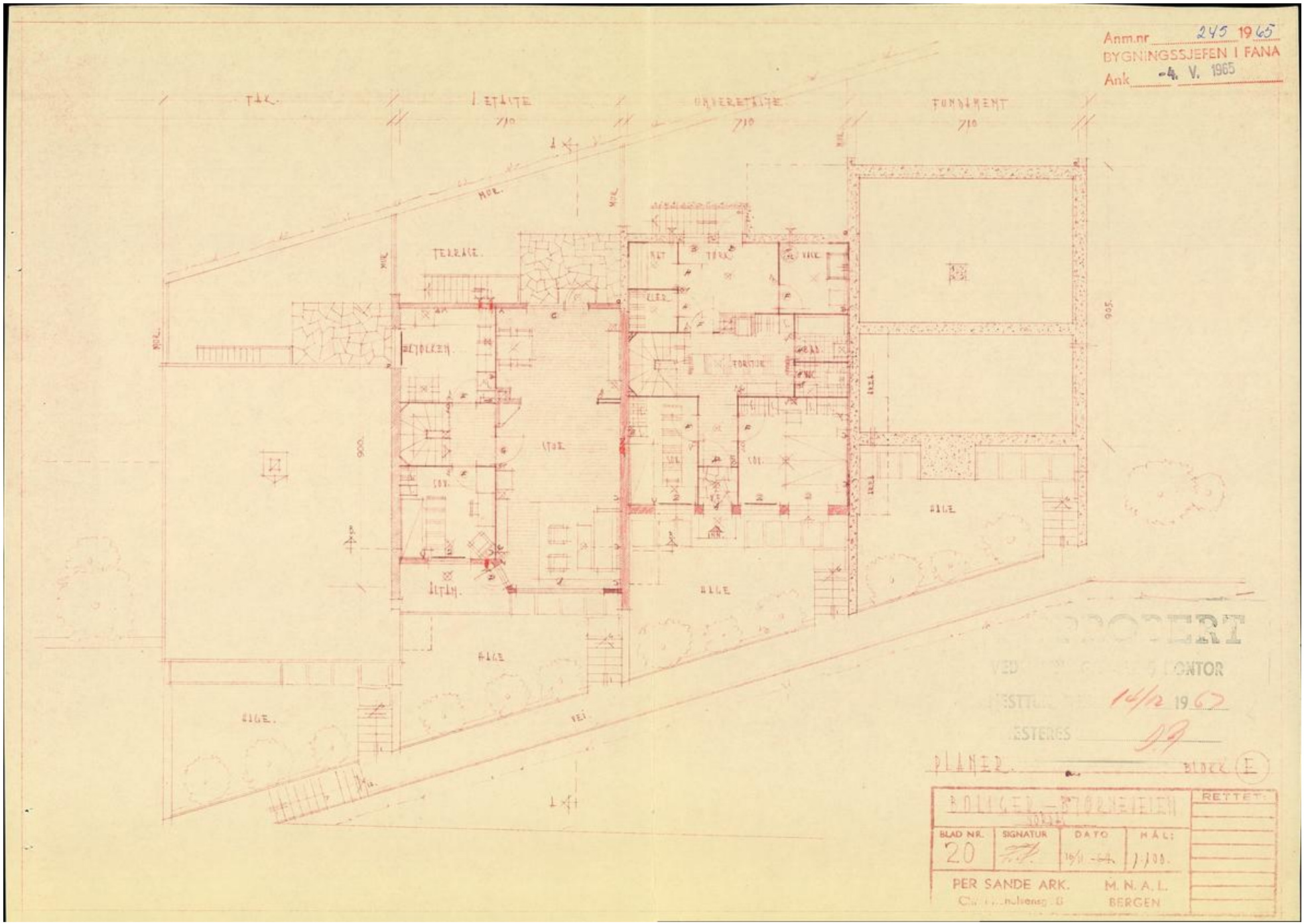
Ytre fortettingssone

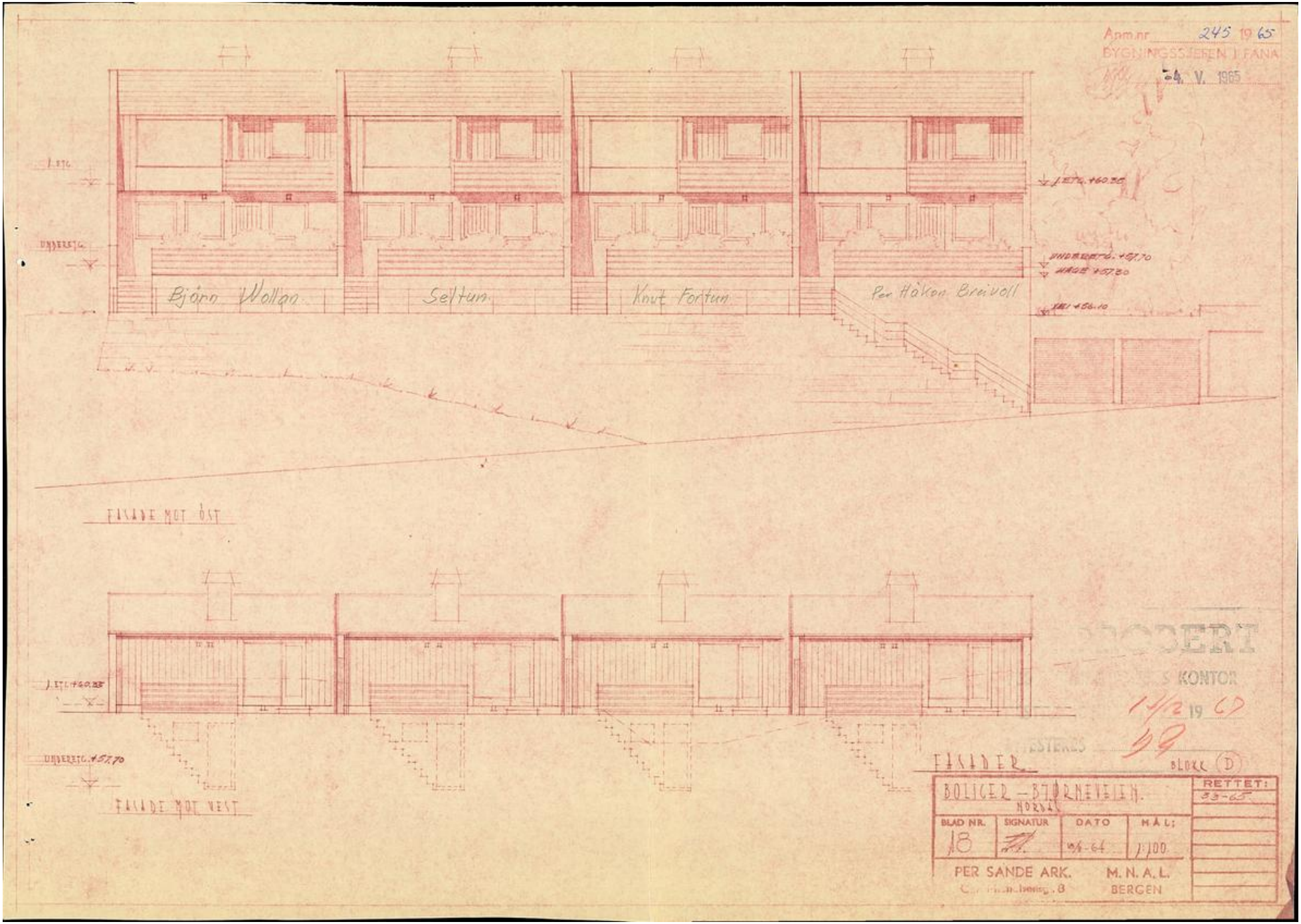
Grønnstruktur

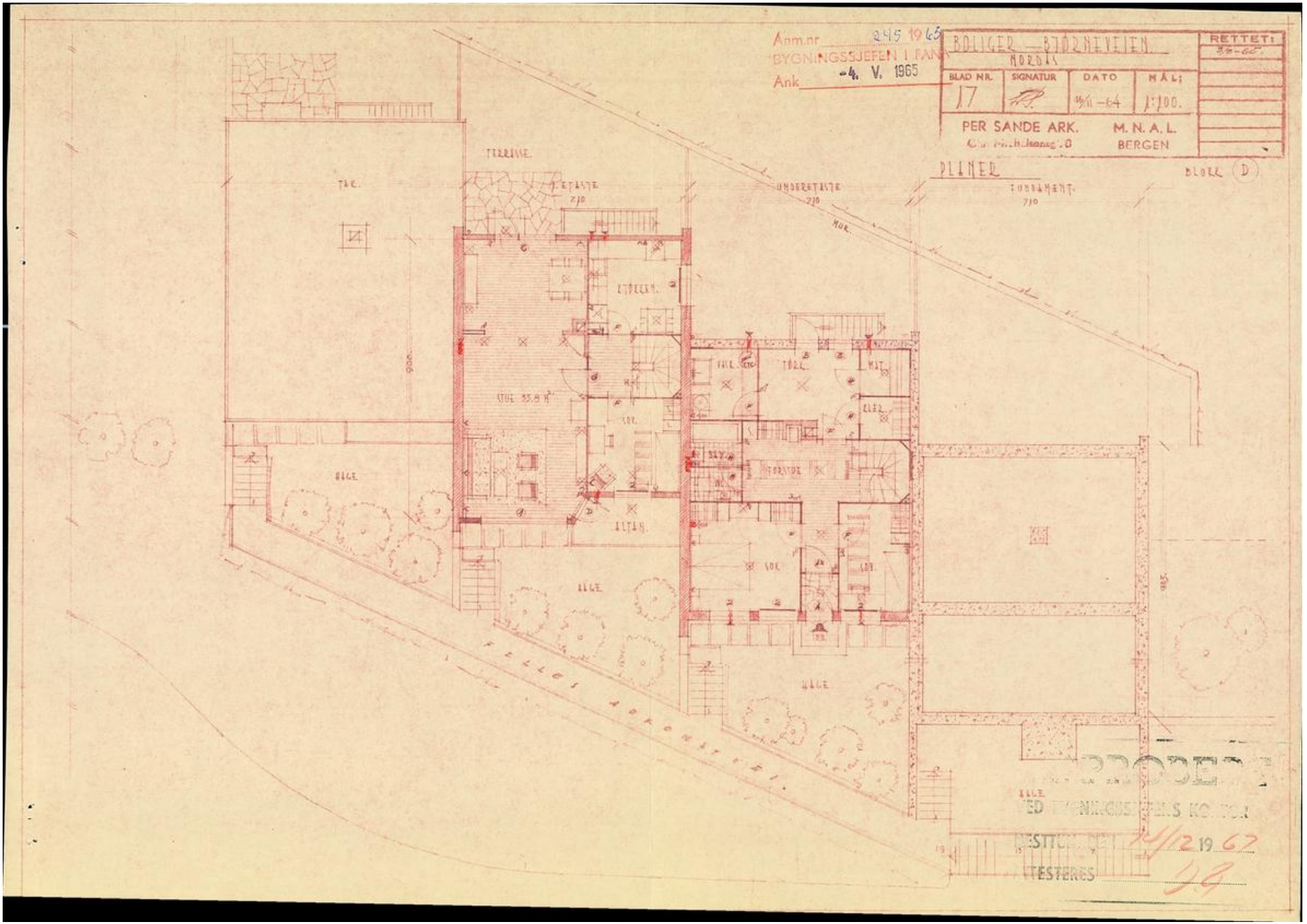
Friluftsområder


Anm.nr 245 1965
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank -4. V. 1965
460.85 1.ETG
460.70 UNDERKANT
457.30 HAGE
1.ETG +464.85
UNDERKANT 462.20
1
2
3
4
E
FASADE MOT ØST
PROBERT
VED BYGNINGSSJEFEN'S KONTOR
MOTTATT DATO 14/12 1967
GODKJENNES
FASADER
SKALA 1:100
BOLIGER – BJØRNEVEIEN
NORVIK
BLAD NR. 22
SIGNATUR
DATO 18/8 - 64
MÅL: 1:100
RETTET: 5/10-65
PER SANDE ARK. M.N.A.L.
Chr. Michelsensgt. 8 BERGEN


Anm.nr 245 1965
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank -4. V. 1965
FASADE MOT ØST
SNITT 1.1
SNITT OG FASADE
BOLIGER BJØRNEVEIEN
NORDÅS
RETTET:
BLAD NR. 1.
SIGNATUR
DATO 13/5-64.
MÅL: 1:100.
PER SANDE ARK. M.N.A.L.
Chr. Michelsensg. 8 BERGEN


Anm.nr 245 1965
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank 4. V. 1965
TAK.
1. ETASJE
7/10
UNDERETASJE
7/10
FUNDAMENT
7/10
TERRASE.
VEI
VEI
VEI


Bjørn Wollan
Seltun
Knut Fortun
Per Håkon Breivoll
FASADE MOT ØST
FASADE MOT VEST
BOLIGER – BJØRNEVEIEN.
NORDAL
FASADER
BLOKK (D)
PER SANDE ARK.
M.N.A.L.
BERGEN


Anm.nr 245 1965
BYGNINGSSJEFEN I FANA
Ank -4. V. 1965
BOLIGER BJØRNEVEIEN
NORDÅS
RETTET:
BLAD NR. 17
SIGNATUR
DATO 15/11-64
MÅL: 1:100.
PER SANDE ARK. M.N.A.L.
BERGEN
PLENER
BLOKK D
TERRASSE
UNDERETASJE 210
1. ETASJE 210
TURNAMENT 710
TAK
STUE 33.8 M²
KJØKKEN
SOV.
ALTAN
GANG
SOV.
SOV.
BAD
BAD
WC
ELEK.
SKY.
GARASJE
HUK
FELLES ADKOMSTVEI
ELLE
ELLE
ELLE

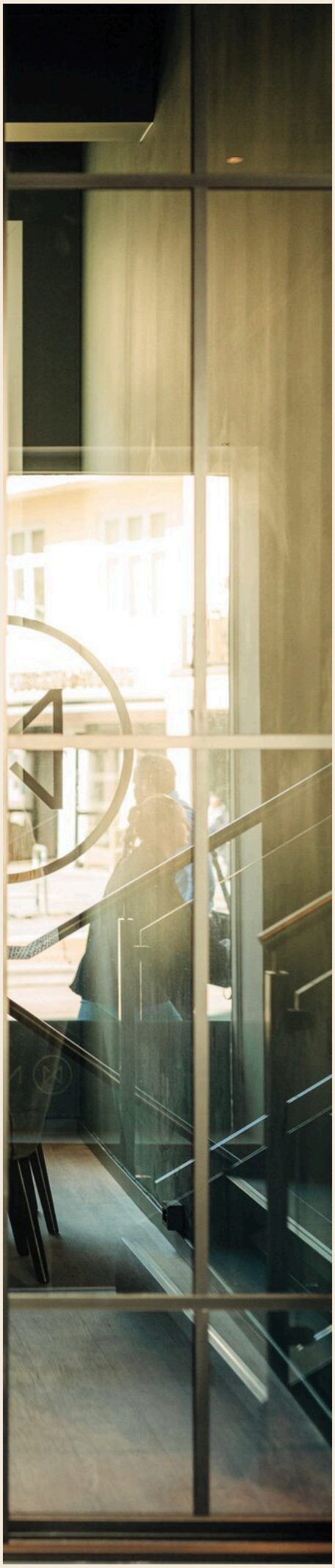
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.

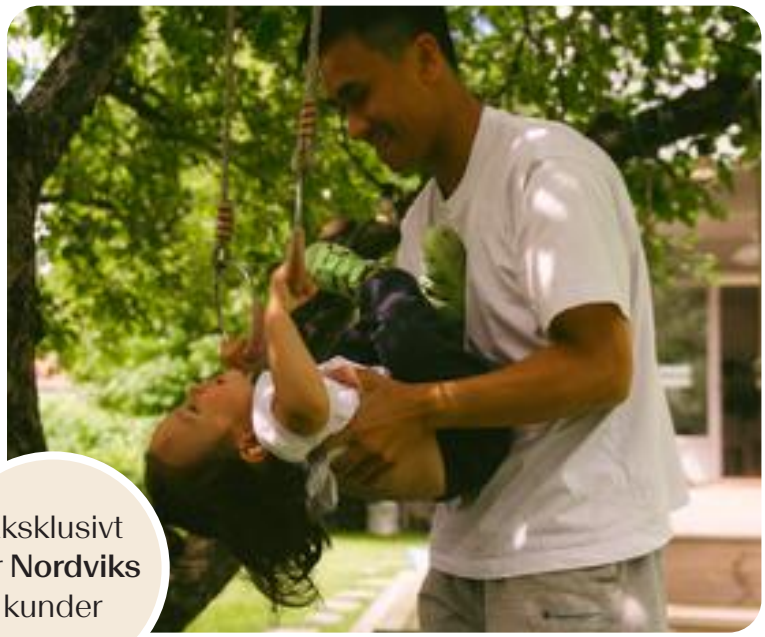


Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0079/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Krohnåsvegen 75H 5239 RÅDAL
Matrikkel: Gnr 121, bnr 311 (ideell andel 1/1) / Gnr 121, bnr 231 (ideell andel 1/20) / Gnr 121, bnr 336 (ideell andel 1/1) i Bergen kommun

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Finn Kristian Kraakenes

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Sør
f.kraakenes@nordvikbolig.no
469 70 631