

# PROAKTIV

Nydelig 3-roms  
leilighet på populære

Nordås Slående utsikt over Nordåsen,  
solrike uteplasser, lyst og luftig.



NORDÅSVEGEN 134B



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

### LILLESTRØM

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

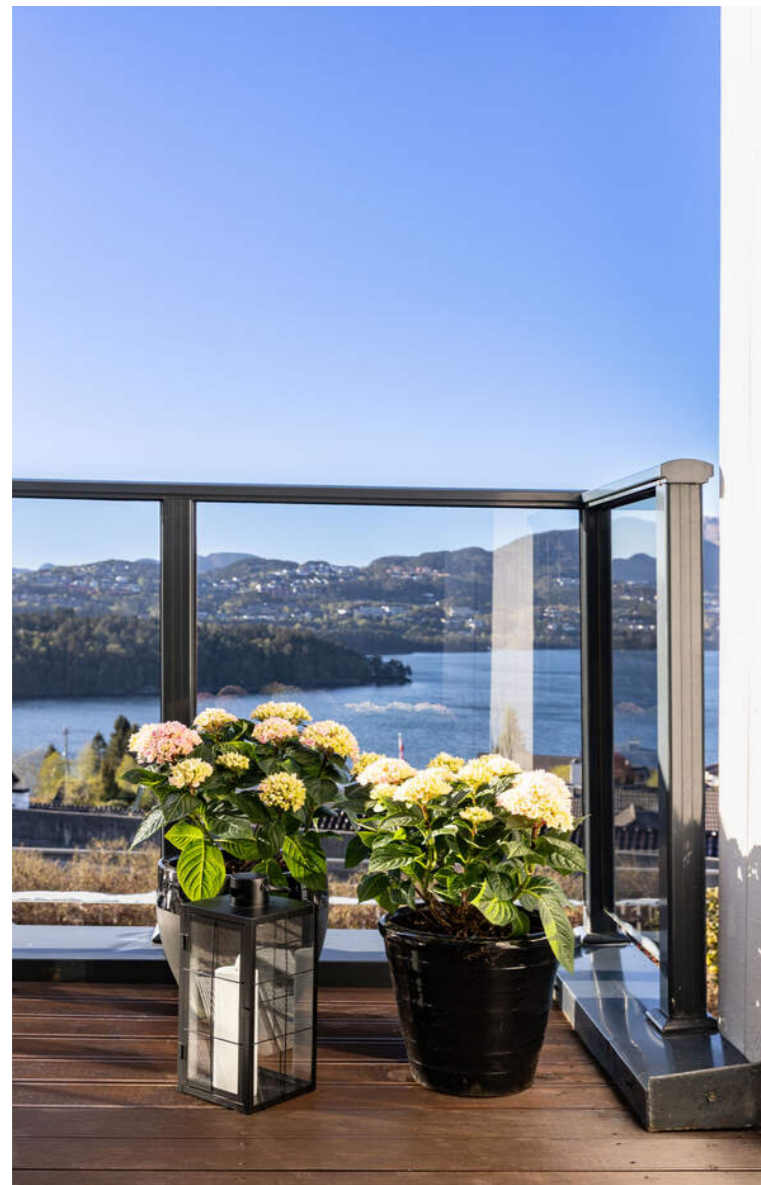
• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# NORDÅS

Lys, pen og innflyttingsklar 3-roms med slående utsikt over Nordåsvannet, solrike uteplasser og fast garasje plass.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Nordåsvegen 134b, 5235 RÅDAL

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 121, bnr. 169, snr. 2 i Nordåsvegen 134

**Prisantydning:** 6.000.000,-

**Omkostninger:** 163.990,-

**Totalpris:** 6.163.990,-

**Kommunale avgifter:** 12.842,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2006

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 85 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 79 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg (plass nr. 3). Øvrig parkering er gateparkering etter områdets bestemmelser.

**Tomt:** 1514 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 3.000,-

**Felleskostnader inkl.:** Strøm fellesarealer, grunnpakke tv, internett, gartnertjeneste, alarm, brøyting/strøing/salting, rengjøring søppelcontainere og felles byggforsikring.

**Energimerke:** Energiklasse: Lysegrønn C.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	20	52	54
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
61	63	89	97
Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklærings-skjema	Energiattest
103	109	130	136
Vedtekter	Ferdigattester & byggetegninger	Basis- og vegstatuskart	Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Som boligkjøper førstegang opplevde jeg Kjersti som avbalansert og fornuftig. Imøtekommende og ekte.»

Hun fikk til visning selvom hun selv ikke kunne. Hun var heller ikke masete i dialogen. Jeg synes hun var profesjonell og serviceinnstilt uten å prakke på meg noen ting som helst.

Cecilia Maria Rockwell

«Megler meget profesjonell og raskt salg.»

Anne Grete Ramm Salbu

«Vi opplevde det veldig positivt og trygt å kjøpe bolig gjennom proaktiv.»

Kommunikasjonen var god, hyggelige meglere og en ryddig handel. Anbefales!

Elise Mjelstad

«Veldig ryddige. Gode til å forklare salgsprosessen.»

Kom med gode råd for hvordan en skulle forberede leiligheten for salg.

Tord Avsnes Sæle

«Oversiktlig og ryddig prosess.»

Hallgeir Hausken

«Kjersti var meget profesjonell og effektiv i kommunikasjonen.»

I vår situasjon trengte vi noen som var rolig og behersket, og som var ærlig om hva som lå foran oss. Dette klarte Kjersti utmerket og dette var en av grunnene til at vi valgte ProAktiv og Kjersti. Det var en stor bonus at Kjersti oppnådde prisen (+ litt til :) vi hadde blitt forespeilet på forhånd!

Arne Bergland Elvevoll

«Jeg anbefaler Kjersti som megler på det varmeste. Hun er serviceinnstilt og faglig dyktig. Gjennom hele prosessen ble jeg fulgt godt opp.»

Hun kjenner markedet utrolig godt noe som kom tydelig frem under koronatilstandene der hun var tilpasningsdyktig, hadde stå-på-vilje og kom med gode faglige råd i en tid med mye usikkerhet. Kjersti sørget for en trygg og god handel.

Cathrin Ness Fløgstad

«Vi har brukt Proaktiv tidligere i forbindelse med salg av bolig, så valg av megler var enkelt for vår del.»

Kjersti T. Dyre solgte bolig for oss i 2013 med veldig godt resultat. Derfor valgte vi å bruke Proaktiv og Kjersti T. Dyre denne gangen også. Vi vet at hun er en seriøs, ærlig og grundig megler som alltid gjør sitt ytterste for at kunden skal bli fornøyd.

Vi vet at Kjersti er en "supermegler", men vi liker å omtale Kjersti som verdens beste megler.

Liv Songstad v/Sigbjørn Songstad

«Veldig god kundeoppfølging!»

Anna-Katharia Buck

«Etter å ha prøvd en annen megler først, var det utrolig bra å komme til Proaktiv.»

Hele prosessen ble profesjonell på en annen måte. Alt fra bilder, salgsoppgave og håndtering av potensielle kjøpere ble mye bedre. Jeg ble også ivaretatt på en profesjonell og god måte i gjennom hele prosessen. Kan anbefale Proaktiv på det varmeste

Elin Tallaksen

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

PARTNER/Eiendomsmegler MNEF:  
**Kjersti T. Dyre**



**Kjersti T. Dyre**  
PARTNER/Eiendomsmegler MNEF

**Mobil:** 48 08 13 59  
**E-post:** ktd@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Eiendomsmegling  
**Telefon:** 55 36 40 40  
Proaktiv Eiendomsmegling AS  
Org. nummer: 987 281 790

## EN NY HVERDAG

For meg handler eiendomsmegling om kjemi, tillitt og hardt, målrettet arbeid. Det handler også om å ha kontroll på alle ledd av en kjøp og salgsprosess, fra A-Å. Som et resultat av en optimal prosess har jeg hundrevis av fornøyde kjøpere og selgere som anbefaler meg videre og er gode ambassadører for meg. Gjennom mer enn 20 år som megler har jeg erfart at faglig tyngde, engasjement og lidenskap for faget mitt fører til trygge kjøp- og salgsprosesser for mine kunder. Når jeg får tillitten til å forvalte din største formue har jeg stor respekt for dette og vil gjøre mitt aller ytterste for å berike deg både økonomisk og mellommenneskelig.

Lys, pen og innflyttingsklar 3-roms med slående utsikt over Nordåsvannet, solrike uteplasser og fast garasje plass.

Velkommen til en lys og tiltalende 3-roms utisiktsleilighet i den populære bydelen Fana. Perfekt for deg som ønsker å leve det enkle og komfortable liv. Her bor du trappefritt og enkelt med alt tilrettelagt for et godt liv. Solrike uteplasser og vakker utsikt over Nordåsvannet er noe av de mange plussene man får med å bo nettopp her. Her kan solen nytes fra tidlig morgen med kaffen på den lune uteplassen på sørsiden og på den vestvendte altanen i front får man ettermiddagsolen helt til den går ned bak Lyderhorn.

Leiligheten fremstår som innflyttingsklar med nymalte overflater og nytt gulv fra 2026. Med gjennomgående lun og delikat stil får du her en leilighet med høy trivselsfaktor.

Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og behagelig atmosfære. Her får du en enkel og bekvem hverdag med kort spasertur til både Kilden senter, buss- og bybanestopp samt flotte turområder. Lagunen er kun en kort biltur unna. Området er svært populært med sin kombinasjon av naturskjønne omgivelser og nærhet til servicetilbud. Garasje plass får du også. Er det tid for å la hagearbeid og vedlikehold byttes ut med det enklere liv? Da tar du turen til oss på visning!

Eiendomsmegler MNEF **Kjersti Tunestveit Dyre**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Småstrandgaten

### Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis  
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.  
Midt i Bergen sentrum.  
Velkommen!

### Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
T: 55 36 40 40  
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6, midt i Bergen sentrum, har vi mange, meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all hovedsak er spesialister på bruksalg, men også flere som har høy kompetanse på prosjekt- og næringsmegling.

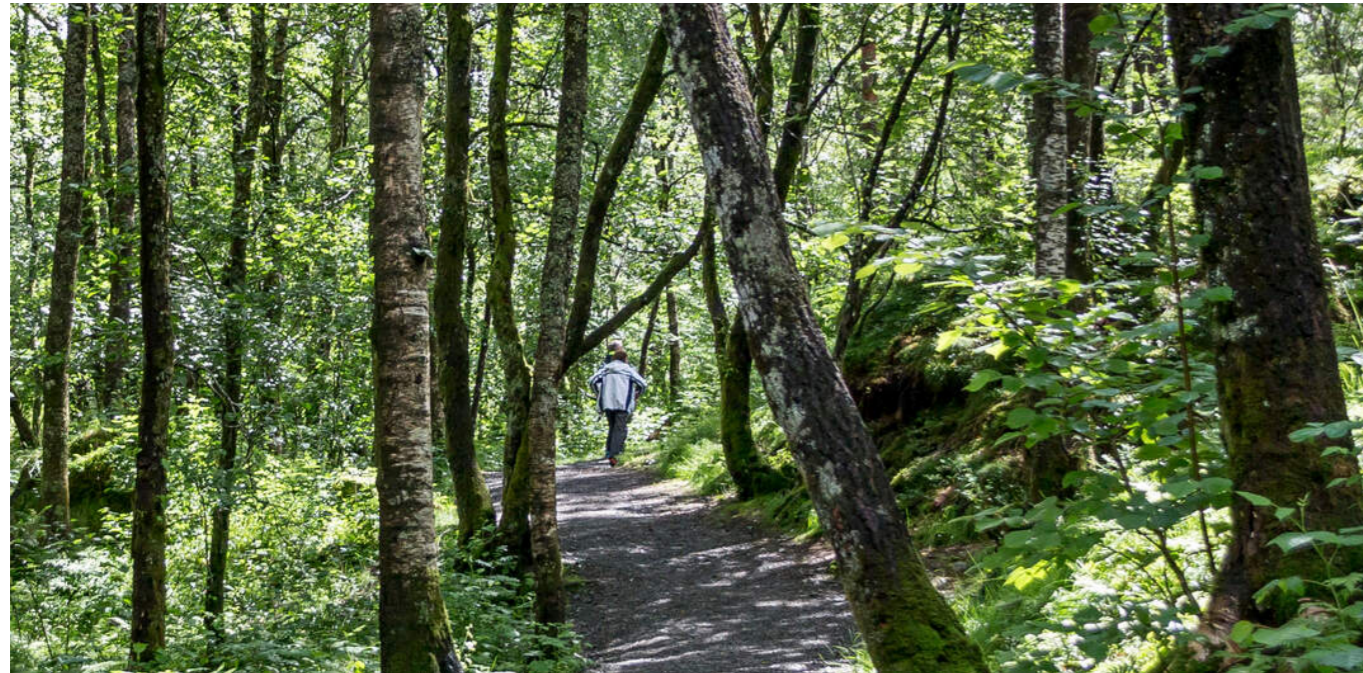
I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen, sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



# NORDÅS

*Kommune: Bergen / Område: Fana*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Dette er virkelig et fantastisk område å bo i. Det er rolig og veletablert, nært alt og med store grøntområder like utenfor inngangsdøren. Leiligheten ligger på Nordås i et etablert boligområde med utsikt mot Nordåsvannet og omkringliggende byfjell. Beliggenheten gir gode solforhold, særlig i sommerhalvåret.

Leiligheten har en ypperlig beliggenhet på Nordås. Herfra er det kort avstand til alt både nord- og sørover. Området har en god infrastruktur, et godt utbygd servicetilbud og et ressurssterkt nærmiljø. Service- og handlemulighetene er det flere av. Lagunen storsenter byr på et rikt utvalg av butikker og tjenester. Man trenger derimot ikke å reise de 5 minuttene det tar til Lagunen da Nordås har eget kjøpesenter- Kilden senter som ligger kun en liten rusletur unna. Her har du nærmeste dagligvareforretning, frisør, apotek, treningscenter og mye mer.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Nordås snuplass Linje 67	3 min 0.2 km
🚶 Råstølen Linje 1	14 min 1.1 km
✈ Bergen Flesland	12 min
🚶 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 12.1 km

## DAGLIGVARE

Coop Mega Nordås Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km
Rema 1000 Råstølen	13 min

## VARER/TJENESTER

🏠 Kilden Senter	10 min
🏪 Boots apotek Kilden	10 min

## SPORT

🏀 Barkadalen ballbane Ballspill	6 min 0.5 km
🏀 Nordåsbråttet Ballspill	7 min 0.5 km
🏊 EVO Nordås	10 min
🏊 SATS Lagunen	5 min



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg.



Fra eiendommen har man ca. 15 minutters kjøretid til Bergen sentrum, 10 minutter til Sandsli, Kokstad og Flesland. Nærhet til bybane og buss til både sentrum og Flesland. Med gangavstand til busstopp og det nye Bybanestoppet Råstølen i Steinsviken, blir reisen med kollektivtrafikk til Bergen Sentrum en lek.

De varme sommerdagene kan man nyte ved de flere populære badestedene rundt Nordåsvannet. En av

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

bademulighetene som er verdt å nevne i nær avstand er Breiviken som ligger nedenfor Nordåstræet og Rotvollen. Like bortenfor holder Bergens Roklubb til. Smøråsfjellet er også verdt å nevne som tur- og treningsdestinasjon. Småråsen ligger kun en kort kjøretur unna. Et praktfullt turområde med veier og stier, bål-, grill- og rasteplasser og muligheter for å bade.

#### Bebyggelse

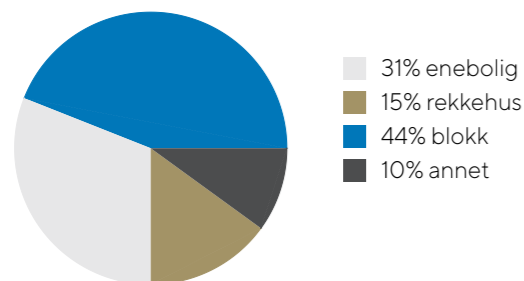
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Nordås i Fana. Hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

#### Adkomst

Fra Bergen sentrum kjører man sydover mot Flesland og Lagunen. Etter passering av Troidhaugtunnelen tar man av til høyre, skiltet Nordås/Sørås. I rundkjøring holder man første vei til høyre mot Nordås. Følg veien nesten helt til endes ved endestopp(rundkjøring) for bussen. Like før rundkjøringen tar du til venstre inn på Nordåsvegen.

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket

#### BOLIGMASSE



startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

#### Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Søråshøgda skole (1-7 kl.)  
Zinken Hopp skole (6-7 kl.)  
Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.)  
Rå skole (8-10 kl.)  
Rådalslien skole (8-10 kl.)  
Nordahl Grieg videregående skole  
Stend vidaregåande skule

Barnehager:

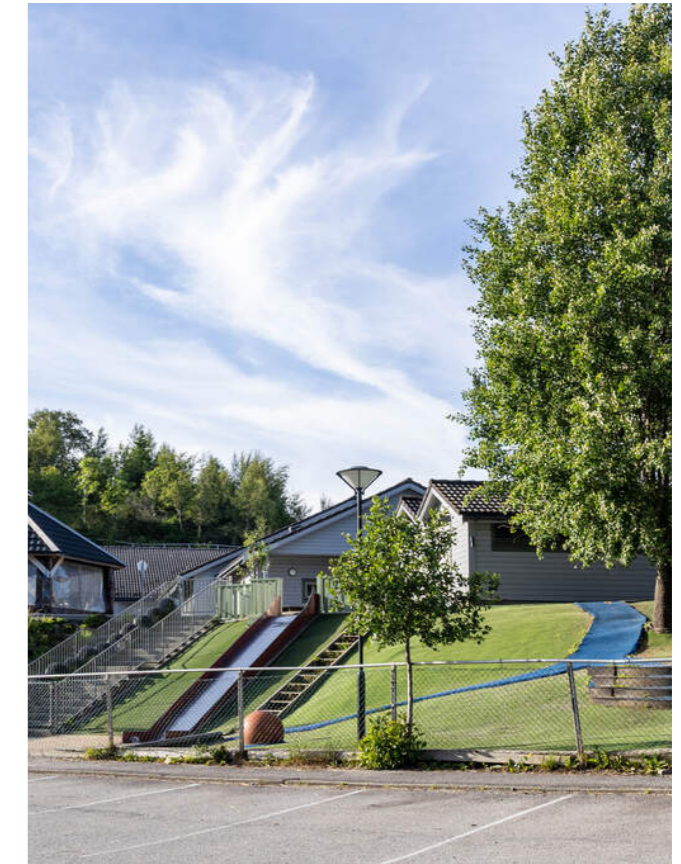
Nordås barnehage (0-5 år)  
Eventus Tiriltoppen barnehage (0-5 år)  
Vindharpen barnehage (0-5 år)

#### SKOLER

Søråshøgda skole (1-7 kl.) 645 elever, 40 klasser	13 min 1 km
Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	14 min
Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 158 elever, 17 klasser	20 min 1.7 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	22 min 1.8 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 366 elever, 27 klasser	7 min 3.1 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	22 min 2 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	9 min 5 km

#### BARNEHAGER

Nordås barnehage (0-5 år) 58 barn	5 min 0.4 km
Eventus Tiriltoppen barnehage (0-5 år) 102 barn	14 min 1.1 km
Vindharpen barnehage (0-5 år) 72 barn	17 min 1.3 km



# VELKOMMEN TIL NORDÅSVEGEN 134B

Vi starter utendørs – boligen har uteplass  
og det er pent opparbeidede fellesarealer.

## Parkering

Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg (plass nr. 3).  
Øvrig parkering er gateparkering etter områdets  
bestemmelser.

## Tomtestørrelse

1514 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Felles tomt som er opparbeidet med asfaltert innkjørsel med  
oppstillingsplass for biler og diverse grøntareal.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Leilighet i boligbygg fra 2006. Leiligheten har en normal  
standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved  
oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført  
oppgraderinger og renoveringer. Det er nylig gjort flere  
oppgraderinger i leiligheten. Det henvises for øvrig til  
rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer. Det må  
påregnes jevnlig vedlikehold av leiligheten. Bygningsdeler og  
installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller  
utskiftninger må forventes i takt med alder og normal  
bruksslitasje. Felles bygningsmasse inngår i sameiets  
vedlikeholdsansvar.

### UTVENDIG

#### Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med isolerglass i PVC-karmer. Merk: Det  
er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt

behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte  
isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og  
risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.  
Forventet brukstid: Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år.  
TG1.

#### Dører

Beskrivelse: Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse  
35 dB. Porttelefon. Merk: Mindre justeringer og normal  
bruksslitasje anses ikke som avvik. Vedlikehold: Døren bør  
kontrolleres jevnlig for skader på overflate, karm, beslag og  
tetningslister. Hengsler, beslag og låsemekanismer bør smøres  
og justeres ved behov. Forventet levetid (iht. Byggforskserien  
700.320): Ytterdører i tre: ca. 20–40 år. TG1.

#### Balkongdør

Beskrivelse: Balkongdør/skyvedør med isolerglass i PVC-  
karmer. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Trege  
balkongdører. Slitte pakninger på balkongdør ved soverom.  
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Balkongdørene bør justeres for  
å sikre god funksjon, og slitte pakninger bør skiftes ut for å  
hindre trekk og varmetap. Dersom tiltak ikke utføres, kan det  
føre til redusert komfort, økt energiforbruk og mulig skade på  
dørkonstruksjonen over tid. TG2.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse: Nordvendt terrasse på 9,5 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.  
Delvis overbygget terrasse. Terrassebord med riller og  
glassrekkverk med metallprofiler. Terrassen er utstyrt med  
jordet stikkontakt. Belysning via innfelte spotter i tak. Noen av  
de ytterste terrasseborde er nylig skiftet ut.  
Rekkverkshøyde ble målt til 1,04 meter. Til informasjon: Ihht.



avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m

b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet brukstid:

- Terrassebord i trykkimpregner tre: ca. 20-40 år

- Rekkverk i tre: ca. 20-40 år

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. -Delaminering mellom glass på rekkverk. Dvs. limet mellom glass har begynt å løsne. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. -Glass med delaminering bør skiftes for å hindre videre forringelse og redusert levetid på rekkverket. Dersom tiltak ikke utføres, kan delamineringen forverres og føre til økt vedlikeholdsbehov. TG2.

#### INNVENDIG

##### Overflater

Beskrivelse: Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje. Det fleste overflater i leiligheten er oppgradert i 2026 med bla. nymalte vegger og tak. Nytt vinylgulv i leiligheten, foruten i innvendig bod og på det minste soverommet. Forventet brukstid: Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år. Merk: Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar. Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten. TG1.

##### Innvendige dører

Beskrivelse: Hvite, formpressede innerdører. Glassdør mellom entré og gang. Merk: Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik. Forventet brukstid: Innerdører: ca. 20-30 år. TG1.

#### VÅTROM

Bad - 5,3 m<sup>2</sup>

##### Generell

Beskrivelse: Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Inneholder: Baderommøbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, vegghengt toalett, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, fordelerskap til rør-i-rør, varmtvannsbereider og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluker og avtrekksventil i himling. Bad fra byggeår. Det er ukjent om det foreligger dokumentasjon.

##### Overflater vegger og himling

Beskrivelse: Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer

under avvik. Merk: Det pågikk utbedring av enkelte slitte fuger på befaringsdagen. TG1.

##### Overflater gulv

Beskrivelse: Det ble målt 15 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk. Merk: Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik: -Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: - Vær oppmerksom ved bruk. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør det påses at våtrommet bygges med korrekt fall til sluk. Begrenset høydeforskjell mellom topp slukrist og dørterskel medfører økt risiko for lekkasjer ut av rommet ved større vannansamlinger. TG2.

##### Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse: Plastsluker med vannlås. Synlig klemring i sluk. Det er registrert synlig smøremembran/mansjett i overgang mot sluk. Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Tettesjiktets oppbygning, utførelse og kvalitet kan derfor ikke verifiseres fullt ut. Kontrollen er begrenset til synlige forhold i og rundt sluk, herunder overgang mellom sluk og tettesjikt. Øvrige deler av tettesjiktet ligger skjult bak fliser/overflater og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt. TG2.

##### Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse: Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Vegghengt toalett med innebygd siserne mangler drengåpning/spalte nederst. Konsekvens/tiltak Andre tiltak: Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere drengåpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi fuktskader som oppdages sent, noe som kan medføre kostbare utbedringer. Merk at det ikke var krav til drengåpning da bygget ble oppført. TG2.



#### Ventilasjon

Beskrivelse: Avtrekksventil i himling. Tilluft via luftespalte under dør. TG1.

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone. Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringdagen. Hullet ble plombert etter kontroll. Merk: Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen. TGO.

#### KJØKKEN

Stue/kjøkken - 40,2 m<sup>2</sup>

#### Overflater og innredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte fronter/vitrineskap, benkeplate i tre og nedfelt stålvask med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatter. Belysning/stikk under overskap. Integrerte hvitevarer: stekeovn, mikrobølgeovn, keramisk platetopp og oppvaskmaskin. Integrerte hvitevarer fra Bosch. Vegghengt ventilator. Kjøkkenet er utstyrt med lekkasjestopper. Kjøkkenfronter er nylig flikket. Lite sår på en front av kosmetisk betydning. TG1.

#### Avtrekk

Beskrivelse: egghengt ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk. TG1.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### Vannledninger

Beskrivelse: Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system) Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet. Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult. Forventet brukstid: Vannrør av plast: 25-50 år. TG1.

##### Avløpsrør

Beskrivelse: Synlige avløpsrør av plast. Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Forventet brukstid: Avløpsrør av plast: 25-50 år. TG1.

#### Ventilasjon

Beskrivelse: Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via div. ventiler. Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri. TG1.

#### Sentralstøvsuger

Beskrivelse: Sentralstøvsuger fra Beam, plassert i ekstern bod. Sentralstøvsuger fra byggeår. Slange vil bli skiftet ut ifb. med salg. Sentralstøvsugeren er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det ble ikke foretatt funksjonstest. Forventet brukstid: Sentralstøvsuger: 10-20 år. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner. TG2.

#### Varmtvannstank

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 194 liter fra CTC, plassert på badet. Bereder ble produsert i 2006. Merk: Bereder er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift. Stikkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut. Forventet brukstid: Varmtvannsbereder: ca. 15-25 år. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for bereder. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. TG2.

#### Elektrisk anlegg

Sikringskap er plassert i innvendig bod. Automatsikringer (jordfeilautomater). Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles tavlerom. Hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A og 10 kurser på 16A. Belysning: Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse). Elektrisk oppvarming: El. varmekabler i entré, stue/kjøkken og på bad. Elektrisk oppvarming forøvrig. Se innledning for øvrig oppvarming. Merk: Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av rekvirent. Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Spørsmål til eier er ikke besvart (eier var ikke tilstede på befaringdagen).

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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil





avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei.
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.
3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja.
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år. Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget. På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Helse, miljø og sikkerhet

Radon

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

### Bygningssakskyndig

Patrick Bang (befaringsdato: Fredag, 8. mai 2026)

### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Egenerklæringen er fylt ut av fullmaktshaver, som ikke selv har bodd i boligen. Det opplyses at eier kjøpte boligen i 2006, og at boligen har vært bebodd av Doris Davidsen siden den var ny.

Selger har opplyst om en tidligere lekkasje fra rør-i-rør-skap. I forbindelse med dette ble nytt skap montert, opplyst utført av faglært i 2017 som en forsikrings sak. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet, og utførende firma er ikke kjent. Det er også opplyst at soveromsgulvet ble demontert og at det ble lagt ny parkett i etterkant.

Utover dette er det ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved boligen, herunder forhold knyttet til våtrom, tak/fasade, kjeller/fukt, elektrisk anlegg, rør, ventilasjon/oppvarming, setningsskader, skadedyr, sopp/råte, brukstillatelse/ferdigattest eller andre forhold av betydning for eiendommen. Boligen selges med boligselgerforsikring tegnet i Gjensidige.

### DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET.

Nydelige fellesarealer med felles trapper i betong med flislagte trinn og rekkverk i stål med spiler.



# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Leiligheten ligger fint plassert i byggets første etasje og har en praktisk planløsning bestående av entré, åpen stue/kjøkkenløsning, to soverom, bad og innvendig bod. Fra stue/kjøkken er det utgang til en herlig nordvendt terrasse. I tillegg disponerer boligen ekstern bod i byggets underetasje. Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

## Areal

Bruksareal:  
Underetasje  
BRA-e: 6 kvm  
Total BRA: 6 kvm

1. etasje  
BRA-i: 79 kvm  
Total BRA: 79 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 10 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Ikke målbare arealer

Innvendige vegger utgjør ca. 2,4 m<sup>2</sup> av bruksarealet. Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

Takhøyder  
Ca. 2,47 meter målt i stue/kjøkken.

## Standard

Velkommen inn i Nordåsvegen 134 B – en lys og innbydende 3-roms selveierleilighet med en planløsning som gjør hverdagen enkel. Her bor du trappefritt i byggets 1. etasje, med gode rom, delikate overflater og en lun atmosfære. Leiligheten fremstår innflyttingsklar, med flere oppgraderinger utført i 2026, blant annet nymalte vegger og tak samt nytt vinylgulv i store deler av boligen.

Entréen gir et ryddig og behagelig førsteinntrykk, med plass til yttertøy og sko. Herfra ledes du naturlig videre inn til boligens sosiale sone – en romslig stue- og kjøkkenløsning på ca. 40,2 m<sup>2</sup>. Store vindusflater trekker dagslyset inn og lar utsikten bli en del av rommet. Her er det god plass til både sofakrok og spisebord, enten hverdagen skal nytes i ro eller du vil samle venner og familie rundt bordet. Fra stuen er det utgang til terrassen, som blir en fin forlengelse av oppholdsrommet på solrike dager.

Kjøkkenet har innredning fra Norema med glatte fronter, vitrineskap og benkeplate i tre. Uttrykket er rent og tidløst, med praktiske arbeidsflater og integrerte hvitevarer fra Bosch. Her får du en funksjonell kjøkkensone som ligger åpent mot stuen, slik at matlagingen enkelt kan kombineres med samtaler, gjester og utsikten utenfor.

Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er romslig, med skyvedørsgarderobe med speilfronter og god plass til dobbeltseng. Det andre soverommet passer fint som



## LYS, ROMSLIG OG INNBYDENDE ENTRÉ

Entréen gir et ryddig og behagelig førsteinntrykk, med plass til yttertøy og sko. Fra entréen har du tilkomst til leilighetens to soverom, bad og innvendig bod. Videre ledes du inn til boligens sosiale sone.





gjesterom, barnerom eller hjemmekontor – alt etter livssituasjon og behov. I tillegg har leiligheten en praktisk innvendig bod, og det medfølger eksternt bod i underetasje på ca. 5,6 m<sup>2</sup>.

Badet er helfliset og måler ca. 5,3 m<sup>2</sup>. Det er innredet med baderoms møbel med heldekkende servant, speilskap med belysning, vegghengt toalett, dusj med foldedører i herdet glass, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Elektriske varmekabler i gulvet gir en behagelig start på dagen.

Uteplassen er et av boligens klare høydepunkter. Terrassen er delvis overbygget, har glassrekkverk og belysning i tak, og gir et fint sted å trekke ut når været tillater det. Sammen med boligens øvrige uteplasser får du gode solforhold gjennom dagen – fra morgenkaffen på den lune siden av boligen til ettermiddagssolen og utsikten mot Nordåsvannet og Lyderhorn.

Beliggenheten på Nordås gir en sjelden god kombinasjon av ro, utsikt og nærhet til det du trenger. Kilden senter, busstopp, bybane ved Råstølen, sjø, badeplasser og flotte turområder ligger alle i behagelig nærhet. Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg medfølger.

#### Oppvarming

Boligen oppvarmes ved elektriske varmekabler i entré, stue/kjøkken og på bad. Øvrig oppvarming av elektrisk.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

#### Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 15.000 kWh per år. Boligen er ikke tilknyttet Norgespris.

#### Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

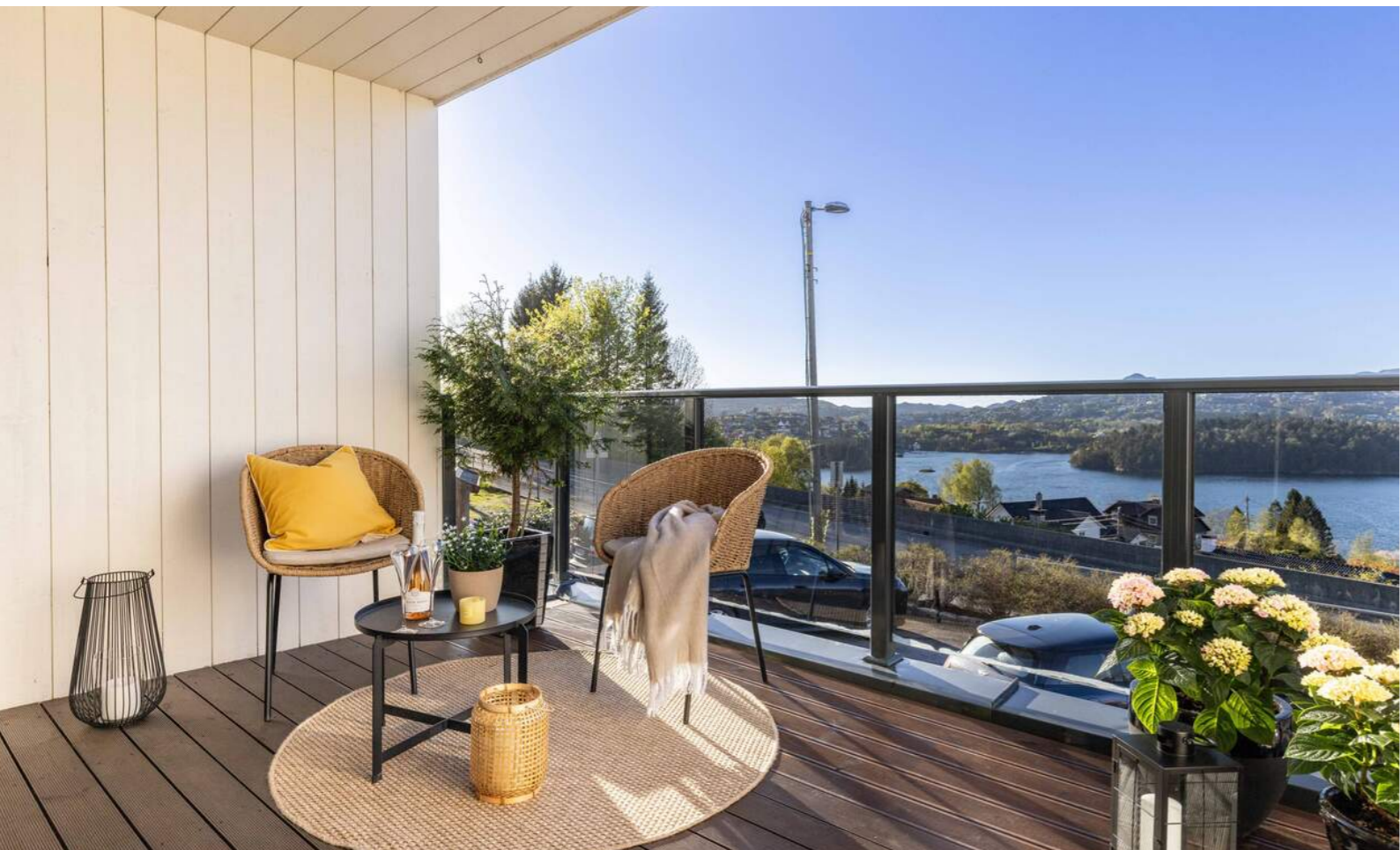
#### Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



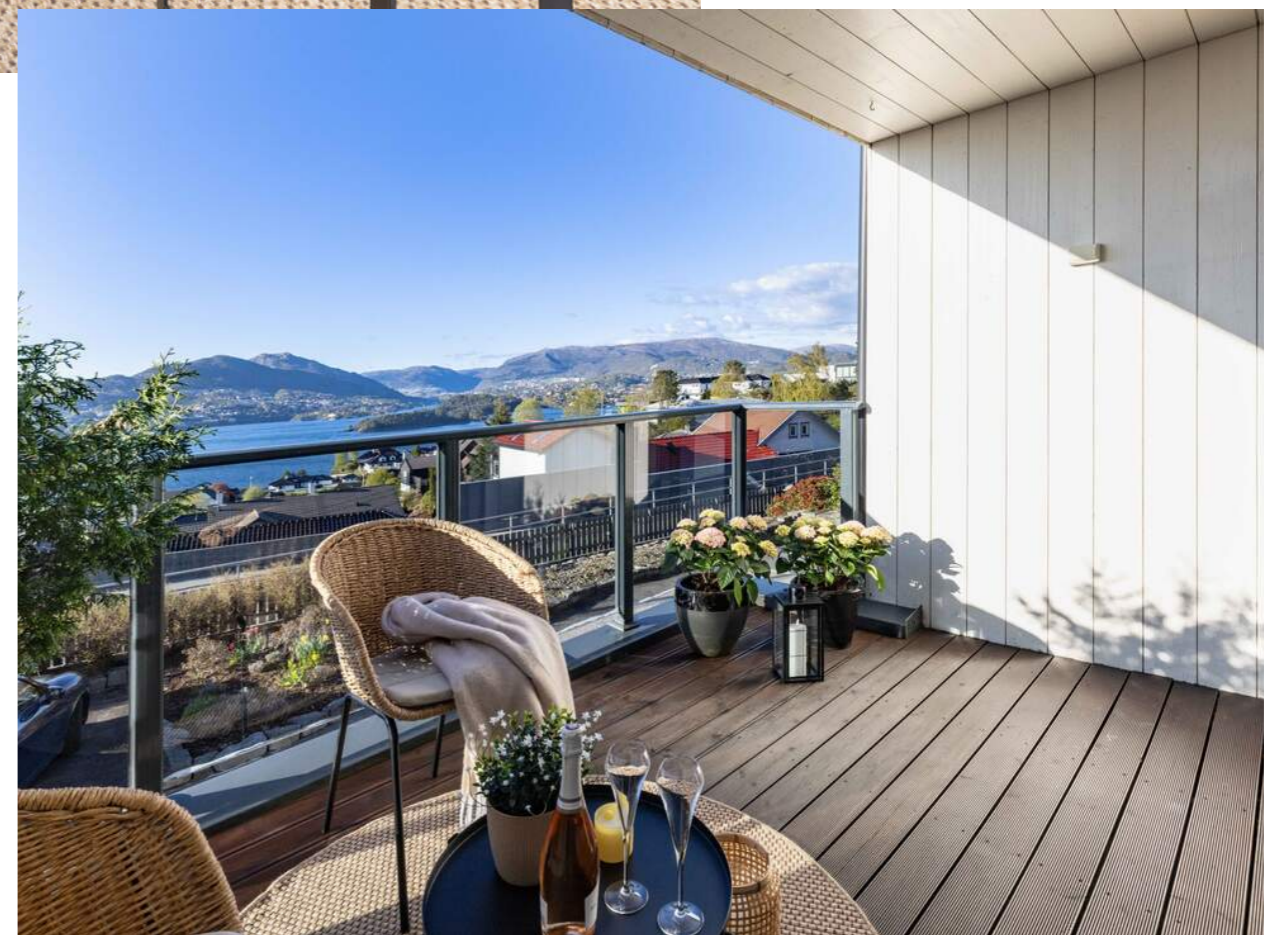
FRA STUEN ER DET  
UTGANG TIL TERRASSEN,  
SOM BLIR EN FIN  
FORLENGELSE AV  
OPPHOLDSROMMET PÅ  
SOLRIKE DAGER.

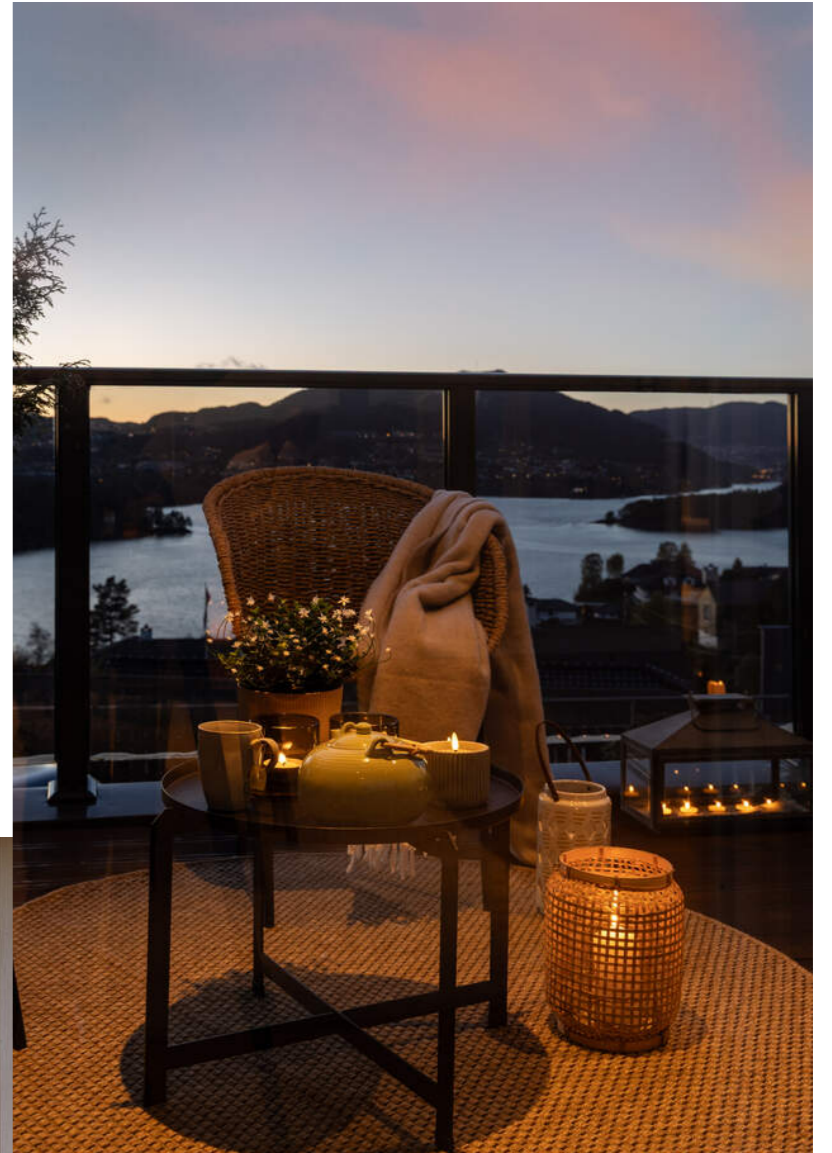
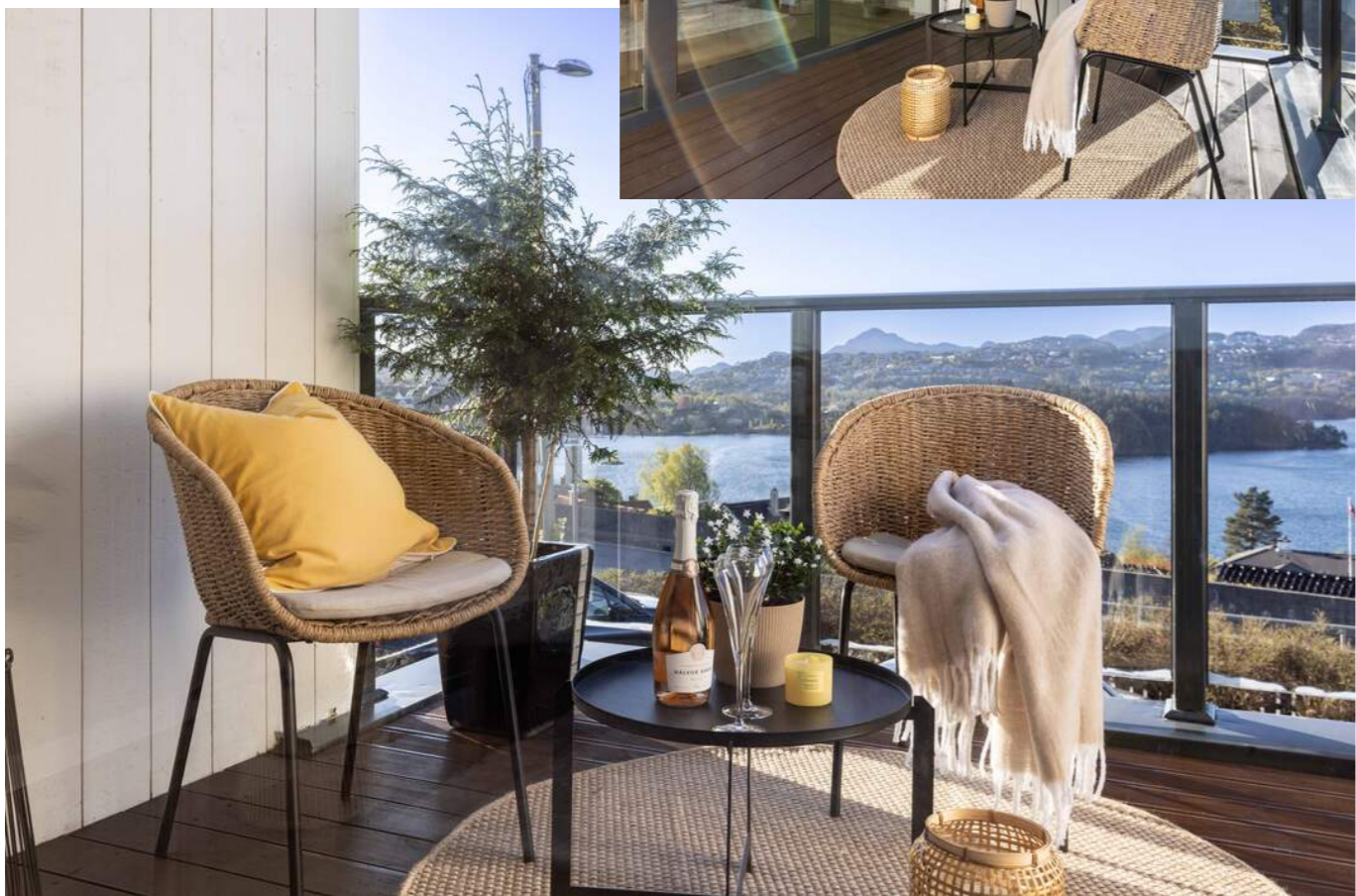




## NORDVENDT TERRASSE

Terrassen på 9,5 m<sup>2</sup> er delvis overbygget, har glassrekkverk og belysning i tak, og gir et fint sted å trekke ut når været tillater det.





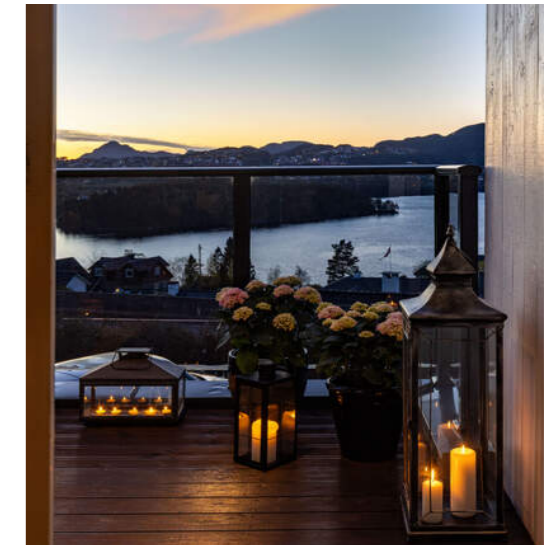
FRA BALKONGEN LEDES  
DU NATURLIG TILBAKE TIL  
BOLIGENS SOSIALE SONE  
- EN ROMSLIG STUE- OG  
KJØKKENLØSNING PÅ CA.  
40,2 M<sup>2</sup>.





**LYST, ROMSLIG OG FANTASTISK  
UTSIKT OVER NORDÅSEN**

Leiligheten fremstår innflyttingsklar med nymalte overflater og nytt gulv fra 2026, og har en lun, delikat stil med høy trivselsfaktor.



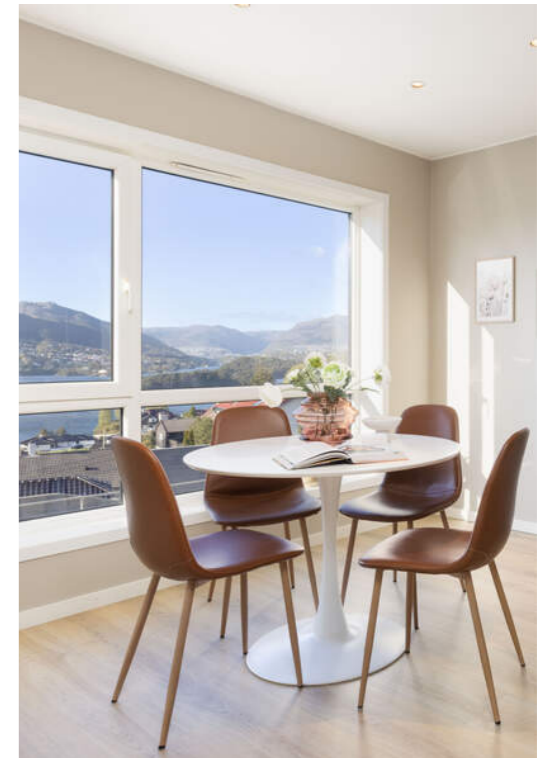




## SPISESTUE

---

Her er det god plass til spisebord, enten hverdagen skal nytes i ro eller du vil samle venner og familie rundt bordet.



## PERFEKT SAMSLINGSPUNKT

---

Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig atmosfære. Fra spisestuen er veien kort til kjøkkenet som ligger i bakkant. Her får du en funksjonell kjøkkensone som ligger åpent mot stuen, slik at matlagingen enkelt kan kombineres med samtaler, gjester og utsikten utenfor.







## LYST, TIDLØST OG PRAKTISK KJØKKEN

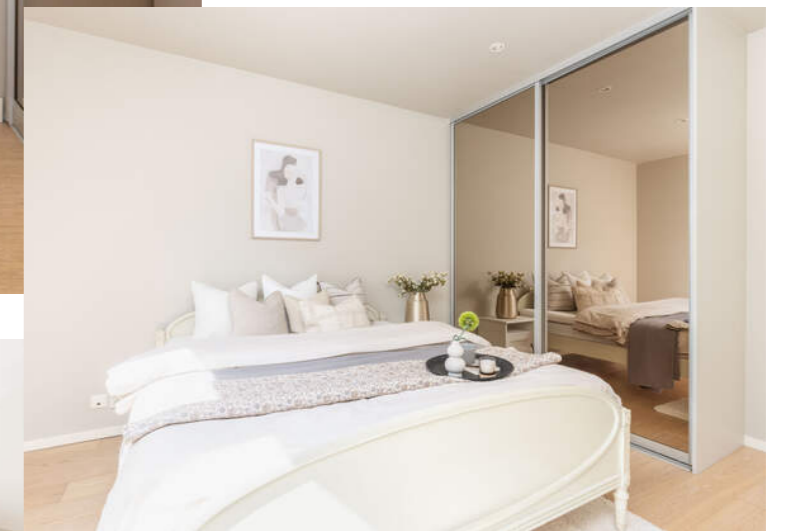
Kjøkkenet har innredning fra Norema med glatte fronter, vitrineskap og benkeplate i tre. Uttrykket er rent og tidløst, med praktiske arbeidsflater og integrerte hvitevarer fra Bosch.

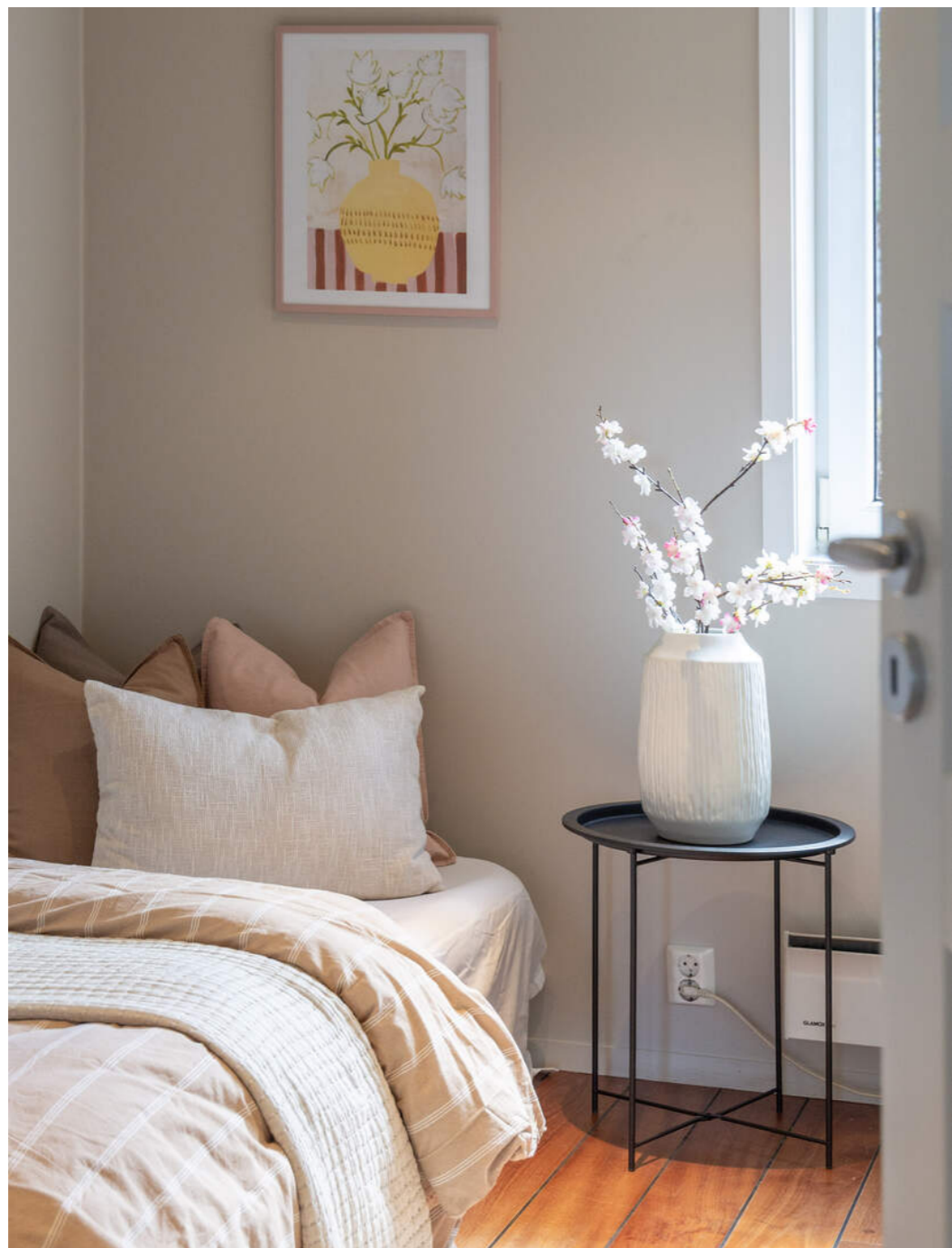




# HOVEDSOVEROM

Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er romslig, med skyvedørgarderobe med speilfronter og god plass til dobbeltseng.





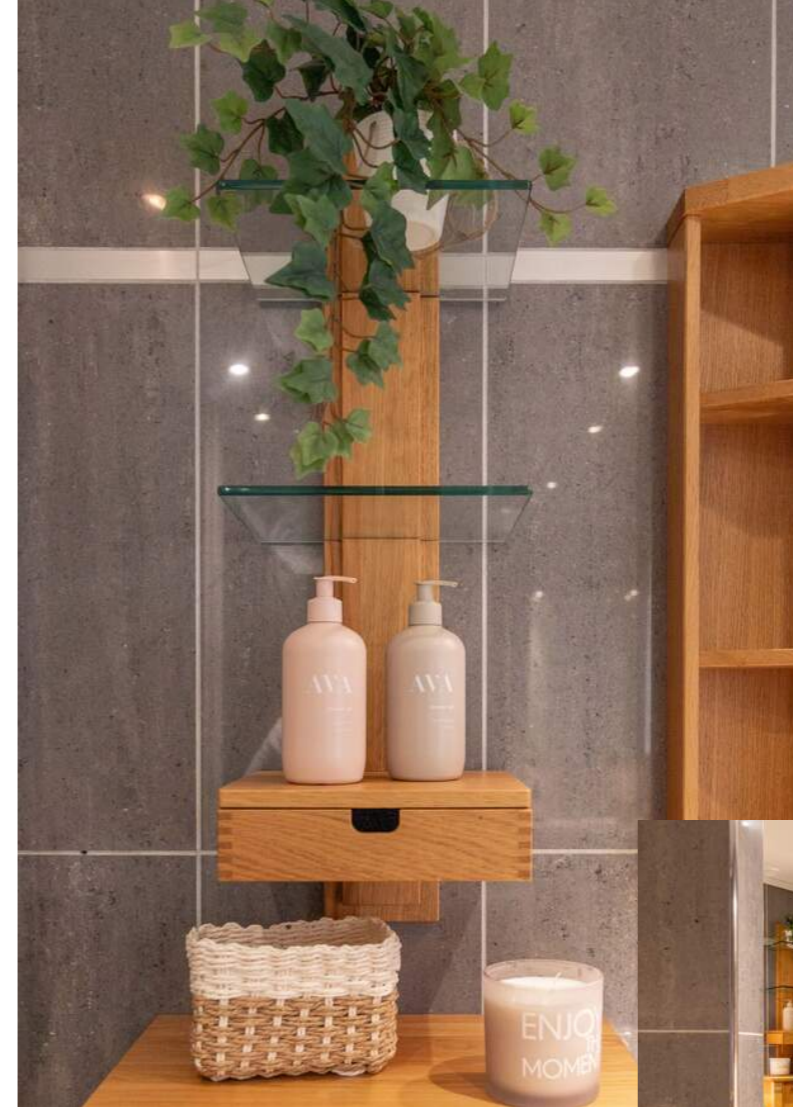
# SOVEROM

Det andre soverommet passer fint som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor – alt etter livssituasjon og behov.



# BAD

Badet er helfliset og måler ca. 5,3 m<sup>2</sup>. Det er innredet med baderomsmøbel med heldekkende servant, speilskap med belysning, vegghengt toalett, dusj med foldedører i herdet glass, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Elektriske varmekabler.







# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER

Avvik vil kunne forekomme.



# KJERNEINFORMASJON

## **SAMEIET / ØKONOMI**

### **Forretningsfører**

Nordåsvegen 134

### **Om sameiet**

Leiligheten ligger i et lite og eksklusivt sameie med kun 6 leiligheter. Sameiet er veldrevet og godt organisert. Eierseksjonssameiet har intern forretningsførsel og regnskap/budsjett.

### **Felleskostnader pr. mnd**

3.000,-

### **Felleskostnader inkluderer**

Strøm fellesarealer, grunnpakke tv, internett, gartnertjeneste, alarm, brøyting/strøing/salting, rengjøring søppelcontainere og felles byggforsikring.

Styret i sameiet opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Det er pr. i dag ingen fellesgjeld i sameie.

Overnevnte informasjon er hentet fra styret i sameiet.

### **Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger**

Eierseksjonssameiet er enkelt organisert med intern forretningsførsel og regnskap/budsjett. Det foreligger et enkelt oppsett på fordeling av felleskostnader i salgsoppgaven.

Regnskapet for 2025 viser følgende:  
Driftsinntekter til sammen kr. 250.080,-  
Driftsutgifter til sammen kr. 240.291,-  
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 9.789,-  
Budsjett for 2025 var på kr 250.000,-  
Forslag til budsjett for 2026 var kroner 246.110,-

### **Forkjøpsrett**

Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

### **Styregodkjennelse**

Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det må søkes styret om dyrehold.

### **Forsikring**

Forsikringselskap Gjensidige  
Polisenummer 93544295

### **Sikringsordning**

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

## **Kjerneinformasjon**



### **Formuesverdi primær**

1.073.023,- for 2024

### **Formuesverdi sekundær**

4.292.092,- for 2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, eiendomsskatt, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### **Kommunale avgifter**

12.842,- for 2025

### **Eiendomsskatt**

5.358,- for 2025

### **Info eiendomsskatt**

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

### **Info formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % 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.

### **Andre utgifter**

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc. Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Antatte løpende kostnader for denne bolig per år kr 83.600,-. Kostnadene er fordelt som følger:  
Kommunale avgifter: Estimert kr: 21.000,- per år.  
Strøm: Estimert kr: 23.000,- per år.  
Fellesutgifter: kr 36.000,- per år.  
Innboforsikring: Estimert kr: 3.000,- per år.  
Boligalarm: Estimert kr: 600,- per år.  
Beløpet er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler.

### **Kommentar fellesgjeld**

Det er pr. i dag ingen fellesgjeld i sameie.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 02.12.2009 som omhandler Nybygg blokk/bygård/terrassehus. Det foreligger også en ferdigattest datert 11.07.2018 som omhandler installering heis/løfteinnretning.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

Onsdag, 2. desember 2009

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Heftelser i eiendomsrett:  
1955/302494-3/106 01.04.1955 BESTEMMELSE OM GJERDE  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 169

1956/302184-1/106 25.05.1956 BESTEMMELSE OM  
VANNLEDN.  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 198  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 169

1961/301704-1/106 23.03.1961 SKJØNN  
Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelser om grunnavståelse til Nordåsvegen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 169

## Kjerneinformasjon

Grunddata  
2006/331074-1/200 11.07.2006 SEKSJONERING  
Opprettet seksjoner:  
SNR: 2  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 80/590  
2007/434053-1/200 30.05.2007 \*\* DIVERSE PÅTEGNING  
Parkeringsplasser i underetasjen tillegges som tilleggsareal til seksjonene 3,4 og 5

2020/1543891-1/200 01.01.2020 00:00  
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 1201 GNR: 121 BNR: 169 FNR: 0 SNR: 2

For øvrige opplysninger om grunddata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER  
Ingen rettigheter registrert.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2018, vedtatt 19.06.2019, med arealformål bebyggelse og anlegg. Hele eiendommen ligger innenfor området Ytre fortettingssone, noe som innebærer at kommuneplanen legger opp til eksisterende og fremtidig bebyggelsesstruktur innenfor en fortettingssone.

Eiendommen berøres i svært begrenset grad av eldre reguleringsplan PlanID 4820000 – Ytrebygda. Reguleringsplan for Nordåsvegen m/avkjørselsanering, vedtatt 17.11.1978. Dekningsgraden er oppgitt til under 0,1 %, tilsvarende ca. 0,1 m<sup>2</sup>, og fremstår derfor som marginal for selve eiendommen.

Det er registrert hensynssoner for veitrafikkstøy i kommuneplanen. Omtrent 30,9 % av eiendommen ligger i gul støysone, og omtrent 34,6 % ligger i rød støysone. Kommunen opplyser at hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av veitrafikkstøy over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og kommuneplanens bestemmelser. Dette kan ha betydning ved behandling av fremtidige plan- og byggesaker, blant annet ved krav om støytredning og eventuelle avbøtende tiltak.

Det er ikke registrert planendringer innenfor eller i umiddelbar nærhet til eiendommen i rapporten. Rapporten viser likevel til at kart og planarkiv bør kontrolleres ved behov, særlig fordi enkelte planendringer kan være punktrepresenterte.

I nærområdet er det registrert flere gjeldende og igangsatte planer, blant annet KPA 2027 med planstatus «planlegging igangsatt», samt reguleringsplaner for Nordås-området og Kannevikneset boligområde. Det er også registrert flere godkjente tiltak i nærheten, blant annet tilbygg, påbygg,

### Servitutter

Servitutter er positive eller negative. Innehaver av positive servitutter har rett til en eller annen bestemt aktiv rådighet over den beheftede eiendom, f.eks. veirett, drive jakt, hente vann. De negative servitutter gir ingen rett til aktiv rådighet over den beheftede eiendom. Som eksempler kan nevnes utsiktsklausul, forbud mot at det på en eiendom drives en spesiell virksomhet og forbud mot å bygge annet enn enebolig. Servitutter kan tinglyses.

ombygging og garasje/uthus/anneks til bolig.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

### Grunnboksdato

Onsdag, 6. mai 2026

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Omk. kjøper beskrivelse

6 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

150 000,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

151 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

163 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 151 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

6 163 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overttagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

## Kjerneinformasjon

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overttagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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. 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 eiendomsmeidler 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

## Kjerneinformasjon

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta

forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

#### **Budgivning**

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

#### **Boligkjøperforsikring**

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

## Kjerneinformasjon

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

#### **Personopplysningsloven**

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

#### **Hvitvaskingsreglene**

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

#### **Vedlegg til salgsoppgave**

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.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

**Dato salgsoppgave**  
13.5.2026

#### **Innbo og løsøre**

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

#### **Eier**

Doris Davidsen

#### **Tilbud på lånefinansiering**

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 90 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 59 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 600,00, Kommunale opplysninger kr 3 655,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 500,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 420,00, Tilretteleggingsgebyr kr 18 900,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 3 900,00. Sum faste vederlag kr. 62 465.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Eierskiftegebyr selger utlegg kr 6 725,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 729,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 19 204.





Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. (Flett frase "meglere vederlag" her)





# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Nordåsvegen 134 B, 5235 RÅDAL
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 121, bnr. 169, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 08.05.2026    Rapportdato: 11.05.2026    Oppdragsnr.: 20932-3391    Eiendomsverdi ref nr: AM4075  
 Autorisert foretak: Bang Takst AS    Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



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.

Tilstandsrapport

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes taktrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang  
Uavhengig Takstingeniør  
post@bangtakst.no  
979 16 572



Nordåsvegen 134 B, 5235 RÅDAL  
Gnr 121 - Bnr 169  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Nordåsvegen 134 B, 5235 RÅDAL  
Gnr 121 - Bnr 169  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20932-3391

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 4 av 25

Nordåsvegen 134 B, 5235 RÅDAL  
Gnr 121 - Bnr 169  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

### TAKSTOBJEKTET

3-roms selveierleilighet i byggets 1. etasje. SSb-nr: H0101.  
Nordvendt terrasse på 9,5 m<sup>2</sup>.  
Ekstern bod på 5,6 m<sup>2</sup>.  
Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

### STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er nylig gjort flere oppgraderinger i leiligheten. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

### REFERANSEnivå

Boligen er oppført i 2006 og vurderingene er basert på gjeldende tekniske forskrifter og byggeskikk på oppføringstidspunktet, herunder TEK97 og tilhørende veiledninger. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er gjennomført etter dette, er vurdert i henhold til forskrifter og praksis som var gjeldende på tidspunktet for gjennomføringen.

### EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggeforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i tekniske forskrifter gjeldende ved oppføringstidspunktet, og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Enkelte av boligens egenskaper, som blant annet tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å avvike fra det som kreves etter dagens nyeste byggeforskrifter (TEK17).

### BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd.

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

### BELIGGENHET

Leiligheten ligger på Nordås i et etablert boligområde med utsikt mot Nordåsvannet og omkringliggende byfjell. Beliggenheten gir gode solforhold, særlig i sommerhalvåret. Området har kort avstand til kollektivtransport, med busstopp i gangavstand fra boligen. Det er også kort vei til Kilden senter, hvor det finnes dagligvarebutikk, apotek, frisør og øvrige servicetilbud. Via gang- og sykkelvei er det forbindelse mot Råstølen, med blant annet

dagligvarebutikker og bybanestopp. I nærområdet finnes skole- og barnehagetilbud, blant annet Søråshøgda barneskole og flere barnehager på Nordås. Det er også kort avstand til sjø og badeplasser, samt turområder på Nordås, Råstølen/Siljustøl, Hordnesskogen, Stendafjellet og Smøråsfjellet.

### TOMT

Felles tomt som er opparbeidet med asfaltert innkjørsel med oppstillingsplass for biler og diverse grøntareal.  
ADKOMST  
Adkomst via offentlig vei.

### VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledning via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### PARKERING

Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

### BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:  
Bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengestein på fjell.  
Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner.  
Tilbakefylt med drenerende masser.

### Etasjeskillere:

Etasjeskillere av betong.

### Yttervegger:

Bærekonstruksjoner i stål og betong. Fasadevegger i isolert trekonstruksjon med vindspærre. Utvendig kledd med stående og liggende trekledning.

### Vinduer:

Vinduer med isolerglass i PVC-karmer.

### Dører:

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB.  
Porttelefon.  
Balkongdør/skyvedør med isolerglass i PVC-karmer.

### Takkonstruksjon:

Flat takkonstruksjon.  
Utvendig tekket med folie el.I membrantekking.

### Felles trapper:

Felles trapper i betong med flislagte trinn og rekkverk i stål med spiler.

### BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (6,8 m<sup>2</sup>)  
Vinylgulv,, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.  
Porttelefon.

Oppdragsnr.: 20932-3391

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 5 av 25

Nordåsvegen 134 B, 5235 RÅDAL  
Gnr 121 - Bnr 169  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Beskrivelse av eiendommen

Soverom (8,2 m<sup>2</sup>)  
Skipsgulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.  
Garderobeskap.

Soverom (13,5 m<sup>2</sup>)  
Vinylgulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.  
Skyvedørgarderobe med speilfronter. Utgang til fellesareal.

Bad (5,3 m<sup>2</sup>)  
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bod (2,9 m<sup>2</sup>)  
Skipsgulv, malte flater på vegger og i himling.

Stue/kjøkken (40,2 m<sup>2</sup>)  
En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Innfelte spotter. Utgang til terrasse. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**  
Vannforsyningsrør av plast. Rør-i-rør.  
Avløpsrør av plast.  
Varmtvannsbereider på 194 liter.  
Mekanisk ventilasjon.  
Porttelefon.

**OPPVARMING**  
El. varmekabler i entré, stue/kjøkken og på bad.  
Elektrisk oppvarming forøvrig.

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3391

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 6 av 25

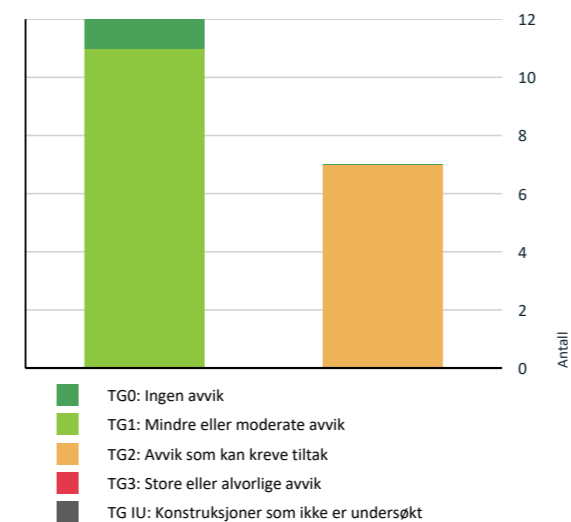
Nordåsvegen 134 B, 5235 RÅDAL  
Gnr 121 - Bnr 169  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra [eiendomsverdi.no](http://eiendomsverdi.no), med forbehold om evt. feil opplysninger.

Egenerklæringskjema er ikke kontrollert. Egenerklæringskjema blir utfyllt 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.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Balkongdører** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:  
• Trege balkongdører. Slitte pakninger på balkongdør ved soverom.


**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3391

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 7 av 25

Nordåsvegen 134 B, 5235 RÅDAL  
Gnr 121 - Bnr 169  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN 

## Sammendrag av boligens tilstand

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

- Delaminering mellom glass på rekkverk. Dvs. limet mellom glass har begynt å løsne.

### Tekniske installasjoner > Sentralstøvsuger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for bereder.

### Våtrom > 1. etasje > Bad (5,3 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

### Våtrom > 1. etasje > Bad (5,3 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.


### Våtrom > 1. etasje > Bad (5,3 m<sup>2</sup>) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vegghengt toalett med innebygd systerne mangler drengåpning/spalte nederst.

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3391

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 8 av 25

Nordåsvegen 134 B, 5235 RÅDAL  
Gnr 121 - Bnr 169  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN 

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2006

**Kommentar**

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

**Standard**

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er nylig gjort flere oppgraderinger i leiligheten. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

**Vedlikehold**

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av leiligheten. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje. Felles bygningsmasse inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

### UTVENDIG

#### TO 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med isolerglass i PVC-karmer.

**Merk:**

Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduene alder.

Forventet brukstid:

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

#### TO 1 Dører

**Beskrivelse**

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB.

Porttelefon.

**Merk:**

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

**Vedlikehold:**

Døren bør kontrolleres jevnlig for skader på overflate, karm, beslag og tetningslister. Hengsler, beslag og låsemekanismer bør smøres og justeres ved behov.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Oppdragsnr.: 20932-3391

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 9 av 25

Nordåsvegen 134 B, 5235 RÅDAL  
Gnr 121 - Bnr 169  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport



### TO 2 Balkongdører

#### Beskrivelse

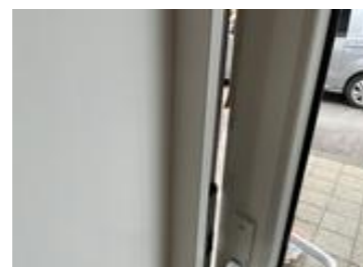
Balkongdør/skyvedør med isolerglass i PVC-karmer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Trege balkongdører. Slitte pakninger på balkongdør ved soverom.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Balkongdørene bør justeres for å sikre god funksjon, og slitte pakninger bør skiftes ut for å hindre trekk og varmetap. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert komfort, økt energiforbruk og mulig skade på dørkonstruksjonen over tid.



### TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Nordvendt terrasse på 9,5 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Delvis overbygget terrasse.

Terrassebord med riller og glassrekkverk med metallprofiler. Terrassen er utstyrt med jordet stikkontakt. Belysning via innfelte spotter i tak.

Noen av de ytterste terrasseborde er nylig skiftet ut.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,04 meter.

#### Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

#### Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

#### Forventet brukstid:

- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år
- Rekkverk i tre: ca. 20–40 år

Oppdragsnr.: 20932-3391

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 10 av 25

Nordåsvegen 134 B, 5235 RÅDAL  
Gnr 121 - Bnr 169  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Delaminering mellom glass på rekkverk. Dvs. limet mellom glass har begynt å løsne.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Glass med delaminering bør skiftes for å hindre videre forringelse og redusert levetid på rekkverket. Dersom tiltak ikke utføres, kan delamineringen forverres og føre til økt vedlikeholdsbehov.

### INNVENDIG

#### TO 1 Overflater

##### Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Det fleste overflater i leiligheten er oppgradert i 2026 med bla. nymalte vegger og tak. Nytt vinylgulv i leiligheten, foruten i innvendig bod og på det minste soverommet.

##### Forventet brukstid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

##### Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

#### TO 1 Innvendige dører

##### Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører.

Glassdør mellom entré og gang.

##### Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

##### Forventet brukstid:

- Innerdører: ca. 20-30 år

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD (5,3 M<sup>2</sup>)

##### Generell

##### Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

##### Inneholder:

Baderoms møbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, vegghengt toalett, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, fordelerskap til rør-i-rør, varmtvannsbereeder og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluker og avtrekksventil i himling.

Bad fra byggeår.

Det er ukjent om det foreligger dokumentasjon.

Oppdragsnr.: 20932-3391

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 11 av 25

Nordåsvegen 134 B, 5235 RÅDAL  
Gnr 121 - Bnr 169  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > BAD (5,3 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

##### Merk:

Det pågikk utbedring av enkelte slitte fuger på befaringdagen.

### 1. ETASJE > BAD (5,3 M<sup>2</sup>)

#### TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Det ble målt 15 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

##### Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

##### Konsekvens/tiltak

###### Andre tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør det påses at våtrommet bygges med korrekt fall til sluk. Begrenset høydeforskjell mellom topp slukrist og dørterskel medfører økt risiko for lekkasjer ut av rommet ved større vannansamlinger.



### 1. ETASJE > BAD (5,3 M<sup>2</sup>)

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Plastluker med vannlås. Synlig klemring i sluk.

Det er registrert synlig smøremembran/mansjett i overgang mot sluk.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Tettesjiktets oppbygning, utførelse og kvalitet kan derfor ikke verifiseres fullt ut.

Kontrollen er begrenset til synlige forhold i og rundt sluk, herunder overgang mellom sluk og tettesjikt. Øvrige deler av tettesjiktet ligger skjult bak fliser/overflater og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

##### Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20932-3391

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 12 av 25

Nordåsvegen 134 B, 5235 RÅDAL  
Gnr 121 - Bnr 169  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

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

##### Konsekvens/tiltak

###### Andre tiltak:

- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



### 1. ETASJE > BAD (5,3 M<sup>2</sup>)

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vegghengt toalett med innebygd sisterner mangler drengsøpning/spalte nederst.

##### Konsekvens/tiltak

###### Andre tiltak:

Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere drengsøpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages.

Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi fuktskader som oppdages sent, noe som kan medføre kostbare utbedringer. Merk at det ikke var krav til drengsøpning da bygget ble oppført.



### 1. ETASJE > BAD (5,3 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Avtrekkventil i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

### 1. ETASJE > BAD (5,3 M<sup>2</sup>)

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 20932-3391

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 13 av 25

Nordåsvegen 134 B, 5235 RÅDAL  
Gnr 121 - Bnr 169  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

### Merk:

Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (40,2 M<sup>2</sup>)

##### TO 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte fronter/vitrineskap, benkeplate i tre og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn
- Mikrobølgeovn
- Keramisk platetopp
- Oppvaskmaskin

Integrerte hvitevarer fra Bosch.

Vegghengt ventilator.

Kjøkkenet er utstyrt med lekkasjestopper.

Kjøkkenfronter er nylig flikket.



Lite sår på en front av kosmetisk betydning

Oppdragsnr.: 20932-3391

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 14 av 25

Nordåsvegen 134 B, 5235 RÅDAL  
Gnr 121 - Bnr 169  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (40,2 M<sup>2</sup>)

##### TO 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Vegghengt ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TO 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)  
Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult.

Forventet brukstid:

- Vannrør av plast: 25-50 år



##### TO 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

Forventet brukstid:

- Avløpsrør av plast: 25-50 år

##### TO 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via div. ventiler.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

Oppdragsnr.: 20932-3391

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 15 av 25

Nordåsvegen 134 B, 5235 RÅDAL  
Gnr 121 - Bnr 169  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport



### TO 2 Sentralstøvsuger

#### Beskrivelse

Sentralstøvsuger fra Beam, plassert i ekstern bod.

Sentralstøvsuger fra byggeår.

Slange vil bli skiftet ut ifb. med salg.

Sentralstøvsugeren er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det ble ikke foretatt funksjonstest.

Forventet brukstid:

- Sentralstøvsuger: 10–20 år.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



### TE 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 194 liter fra CTC, plassert på badet.

Bereider ble produsert i 2006.

#### Merk:

Bereider er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift.

Stikkkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut

Forventet brukstid:

- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.

#### Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20932-3391

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 16 av 25

Nordåsvegen 134 B, 5235 RÅDAL  
Gnr 121 - Bnr 169  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for bereder.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



### 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 forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

#### Beskrivelse

##### ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i innvendig bod.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles tavlerom.

hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A og 10 kurser på 16A.

##### BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

##### EL. OPPVARMING

El. varmekabler i entré, stue/kjøkken og på bad.

Elektrisk oppvarming forøvrig.

Se innledning for øvrig oppvarming.

#### Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av rekvirent.

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Spørsmål til eier er ikke besvart (eier var ikke tilstede på befaringdagen).

#### Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

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

Oppdragsnr.: 20932-3391

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 17 av 25

Nordåsvegen 134 B, 5235 RÅDAL  
Gnr 121 - Bnr 169  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

Nei

4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
Ja **Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.**

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarerklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarerklæring for anlegget.

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.



### 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Oppdragsnr.: 20932-3391

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 18 av 25

Nordåsvegen 134 B, 5235 RÅDAL  
Gnr 121 - Bnr 169  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## 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

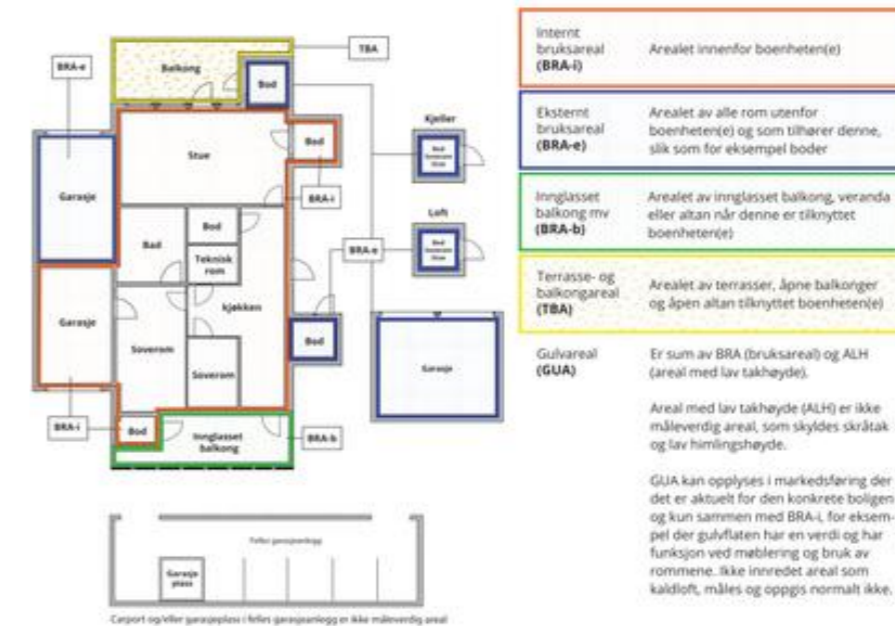
### Hva er måleverdig areal?

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.



### Areal 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 bygningsskruksjoner 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Oppdragsnr.: 20932-3391

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 19 av 25

Nordåsvegen 134 B, 5235 RÅDAL  
Gnr 121 - Bnr 169  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	79			79	10
Underetasje		6		6	
<b>SUM</b>	<b>79</b>	<b>6</b>			<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>85</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré (6,8 m <sup>2</sup> ), soverom (8,2 m <sup>2</sup> ), soverom (13,5 m <sup>2</sup> ), bad (5,3 m <sup>2</sup> ), bod (2,9 m <sup>2</sup> ), stue/kjøkken (40,2 m <sup>2</sup> )		
Underetasje		Ekstern bod (5,6 m <sup>2</sup> )	

### Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:  
Innvendige vegger utgjør ca. 2,4 m<sup>2</sup> av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER  
Ca. 2,47 meter målt i stue/kjøkken.

GENERELT  
Arealene er målt med laser iht. NS 3940:2023. Vær oppmerksom på at målbart areal etter norsk standard ikke nødvendigvis samsvarer med offentlig godkjent bruk; dette må kontrolleres mot stemplede tegninger. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall. TBA-areal må anses som omtrentlig.

Da godkjente tegninger eller seksjoneringsdokumenter ikke er fremlagt, er arealbruk og tilleggsdeler (som boder) basert på befaring og eiers opplysninger. Oppmålingen er ikke kontrollert mot tegninger.

Særlige forhold for sameier og borettslag  
- Bruksrett: Rett til boder eller rom i fellesareal kan endres gjennom vedtekter eller generalforsamlingsvedtak.  
- Varighet: Eksklusiv bruksrett i sameier er som hovedregel begrenset til 30 år (eierseksjonsloven), med mindre den er tinglyst som en del av seksjonen.  
- Omdisponering: Rom utenfor selve boenheten kan omdisponeres av styret/fellesskapet, noe som vil påvirke boligens totale BRA.

### Lovlighet

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

Oppdragsnr.: 20932-3391

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 20 av 25

Nordåsvegen 134 B, 5235 RÅDAL  
Gnr 121 - Bnr 169  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	121	169		2	1514 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

### Adresse

Nordåsvegen 134 B

### Hjemmelshaver

Davidsen Doris

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.05.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	08.05.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra rekvirent	08.05.2026	Revirent har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av rekvirent.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	08.05.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	08.05.2026	Kontroll av grunnboken.	Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 20932-3391

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 21 av 25

Nordåsvegen 134 B, 5235 RÅDAL  
Gnr 121 - Bnr 169  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20932-3391

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 22 av 25

Nordåsvegen 134 B, 5235 RÅDAL  
Gnr 121 - Bnr 169  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 20932-3391

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 23 av 25

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Nordåsvegen 134 B, 5235 RÅDAL  
Gnr 121 - Bnr 169  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 20932-3391

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 24 av 25

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- 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.

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AM4075>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Nordåsvegen 134 B, 5235 RÅDAL  
Gnr 121 - Bnr 169  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

Oppdragsnr.: 20932-3391

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 25 av 25

Proaktiv Eiendomsmegling  
AS



## Egenerklæring

Nordåsvegen 134b, 5235 RÅDAL

13 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordåsvegen 134b	Nordåsvegen 134b	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene  Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei. Har vært lekkasje fra rør i rør skap, nye skap montert for ca 10 år siden. Da ble soveromsgulvet demontert, og ny parkett lagt.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2006

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

20år kun Doris Davidsen som har bodd her fra den var ny.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

### Informasjon om selger

Egenerklæringskjema



### Selger

Davidsen-Raa, Grethe Elisabeth

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2017

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lekkasje i rør i rør skap, nytt skap montert. Var en forsikringssak.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonslegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 43853785**

## Egenerklæringskjema

Name Date  
**Grethe Elisabeth Davidsen-Raa** **2026-05-13**

Identification

 Grethe Elisabeth Davidsen-Raa

## Egenerklæringskjema

---

Signed by:

Grethe Elisabeth Davidsen-Raa 13/05-2026 12:34:42 BankID OIDC High



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Energiattest



## Energiattest



Adresse <b>Nordåsvegen 134B, 5235 RÅDAL</b>	
Dato for energimerking <b>12.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-294392</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>23597594</b>
Gårdsnummer <b>121</b>	Bruksnummer <b>169</b>
Seksjonsnummer <b>2</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2006</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>79,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>79,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

## Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**111,40 kWh/m<sup>2</sup>**

## Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**109,30 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**8 635 kWh**



## Nordåsvegen 134B, 5235 RÅDAL

Detaljer	
Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Nordåsvegen 134B, 5235 RÅDAL

### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

##### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

##### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 6: 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.

##### Tiltak 7: 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.

##### Tiltak 8: 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.

##### Tiltak 9: 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.

**Tiltak 10: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

**Tiltak 11: 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.

**Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, 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.

**Tiltak 13: 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.

**Tiltak 14: 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 varmelementer 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.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

**Tiltak 16: Montereurstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt.urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 17: 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.

**Om grunnlaget for energimerket**

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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.

<https://www.enova.no/energimerking>

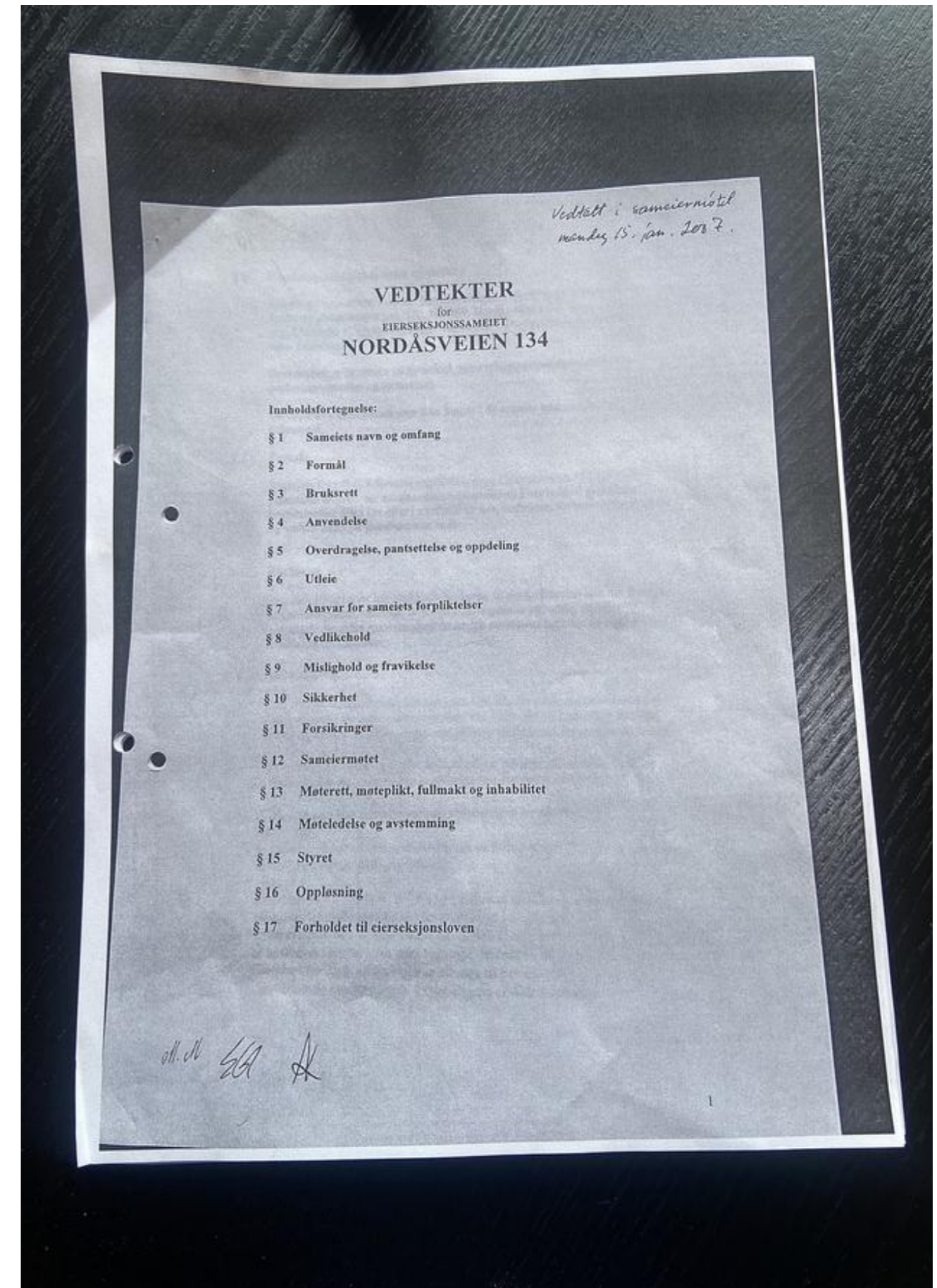
**Spørsmål om energiattesten**

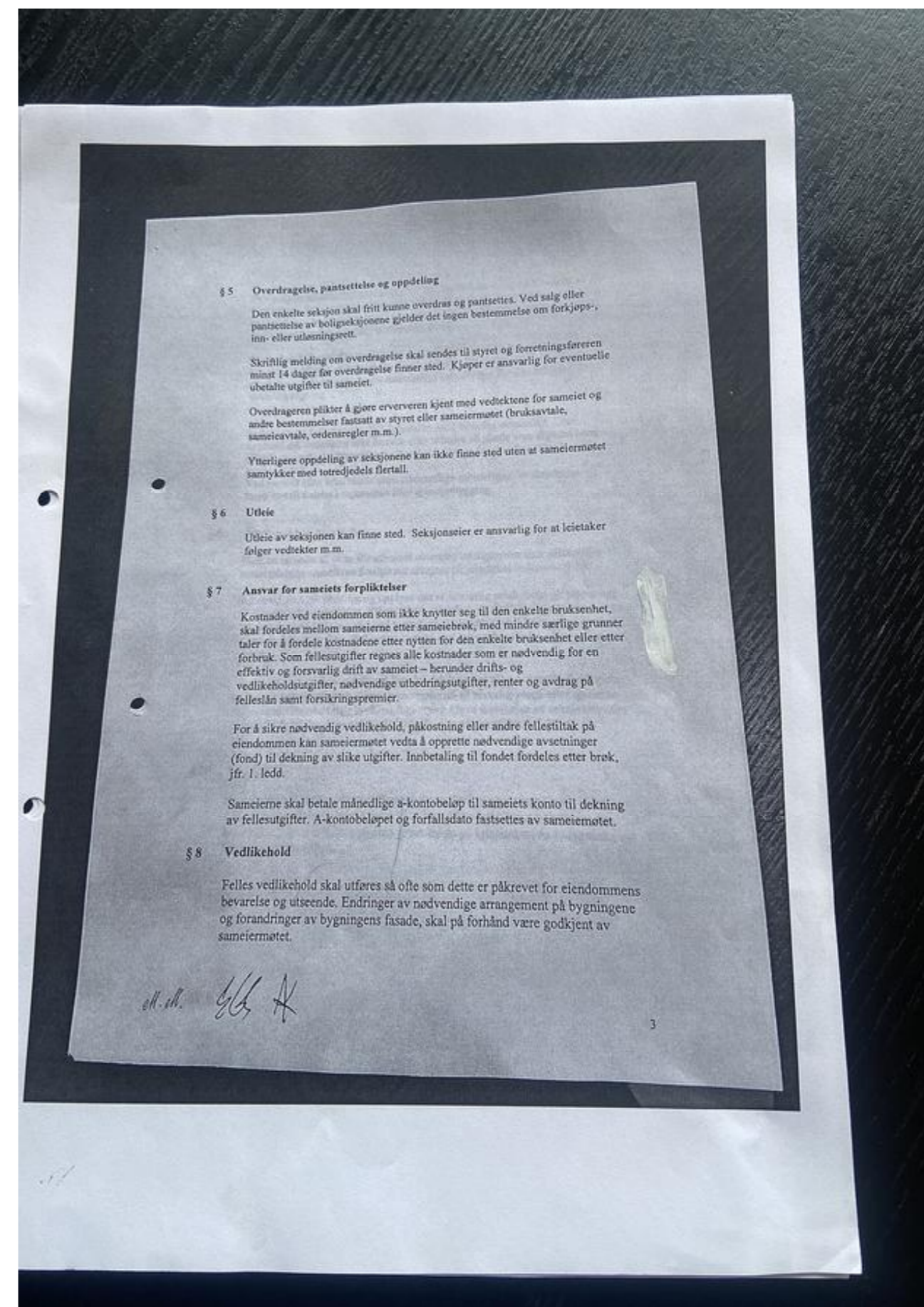
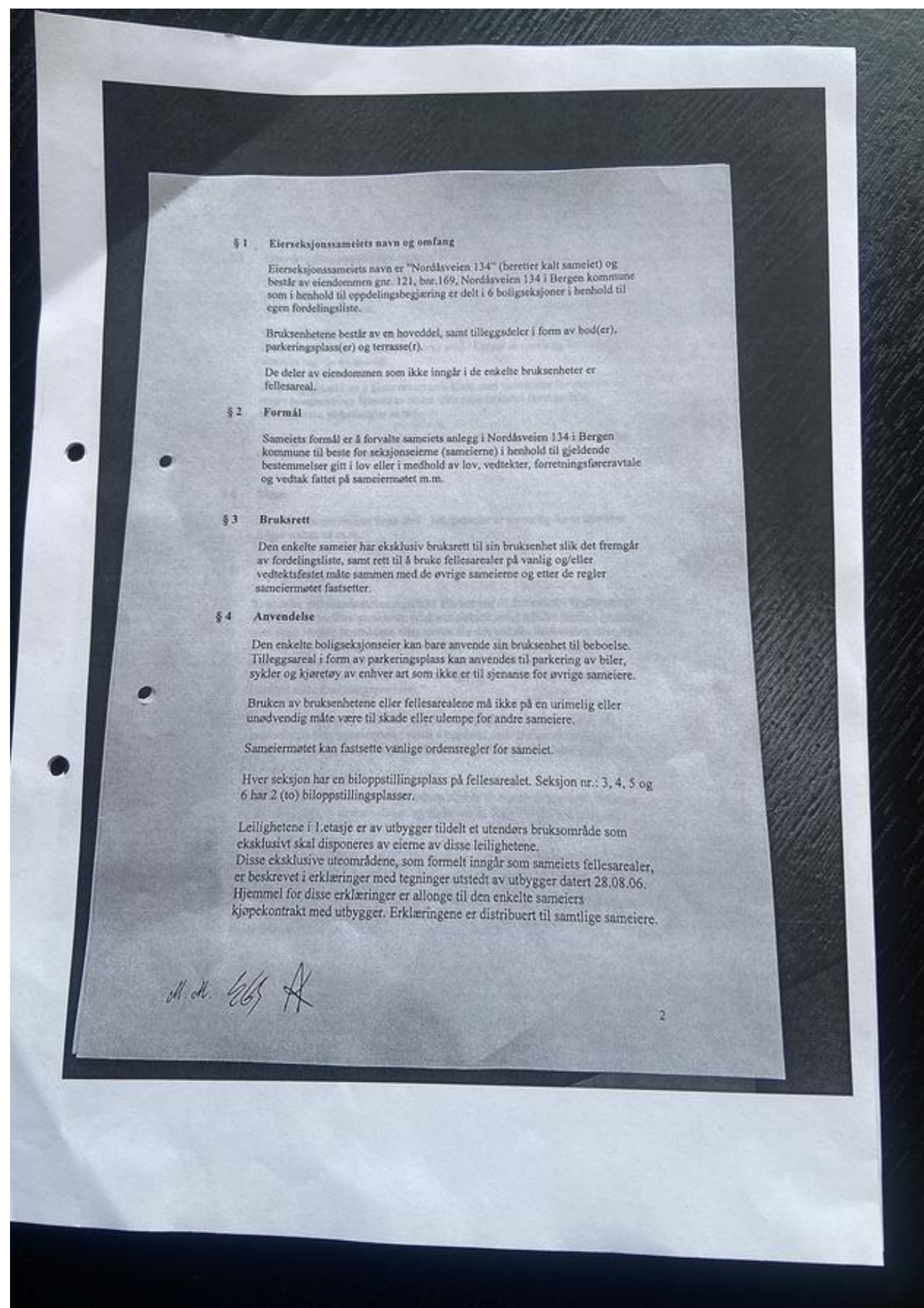
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

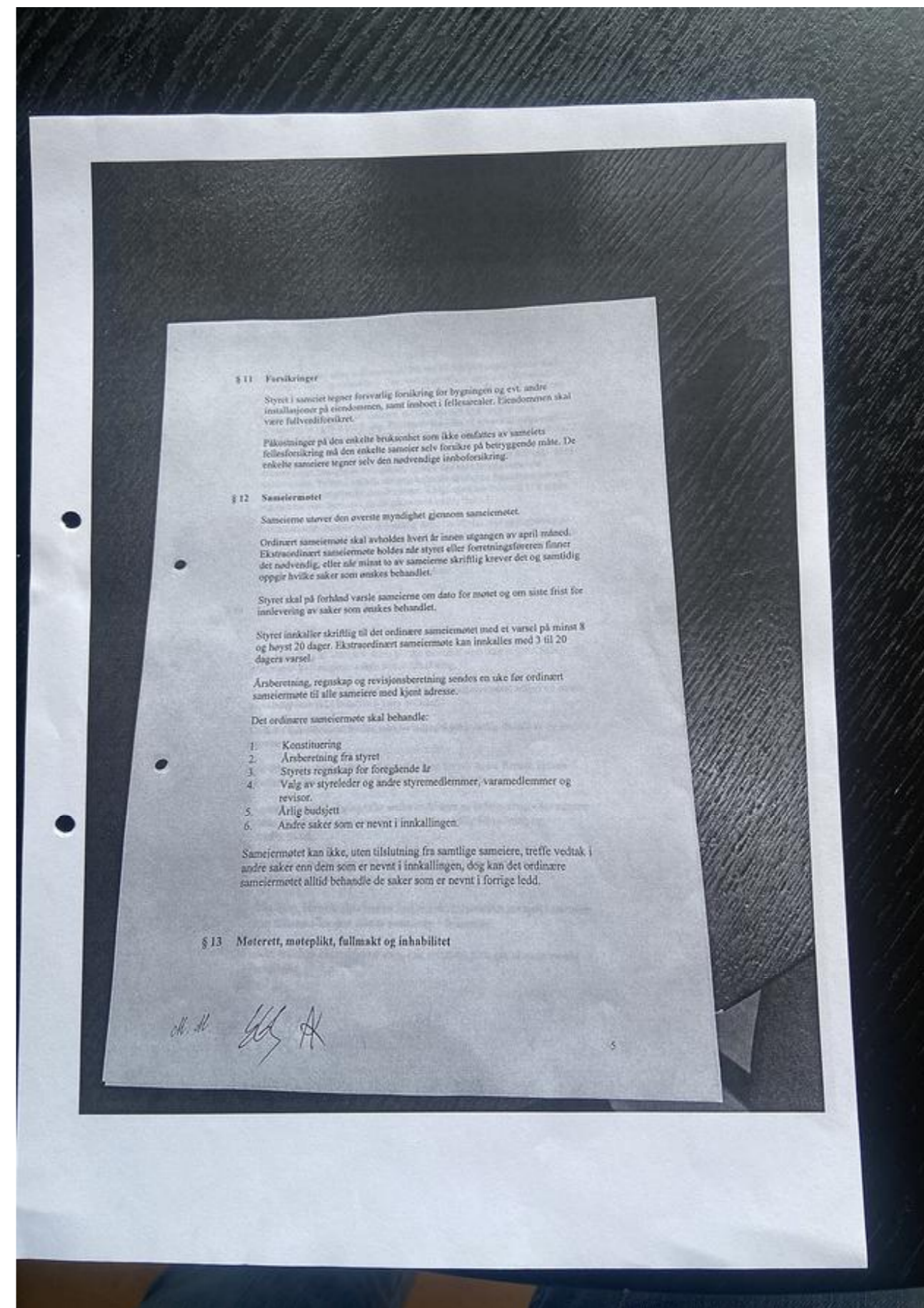
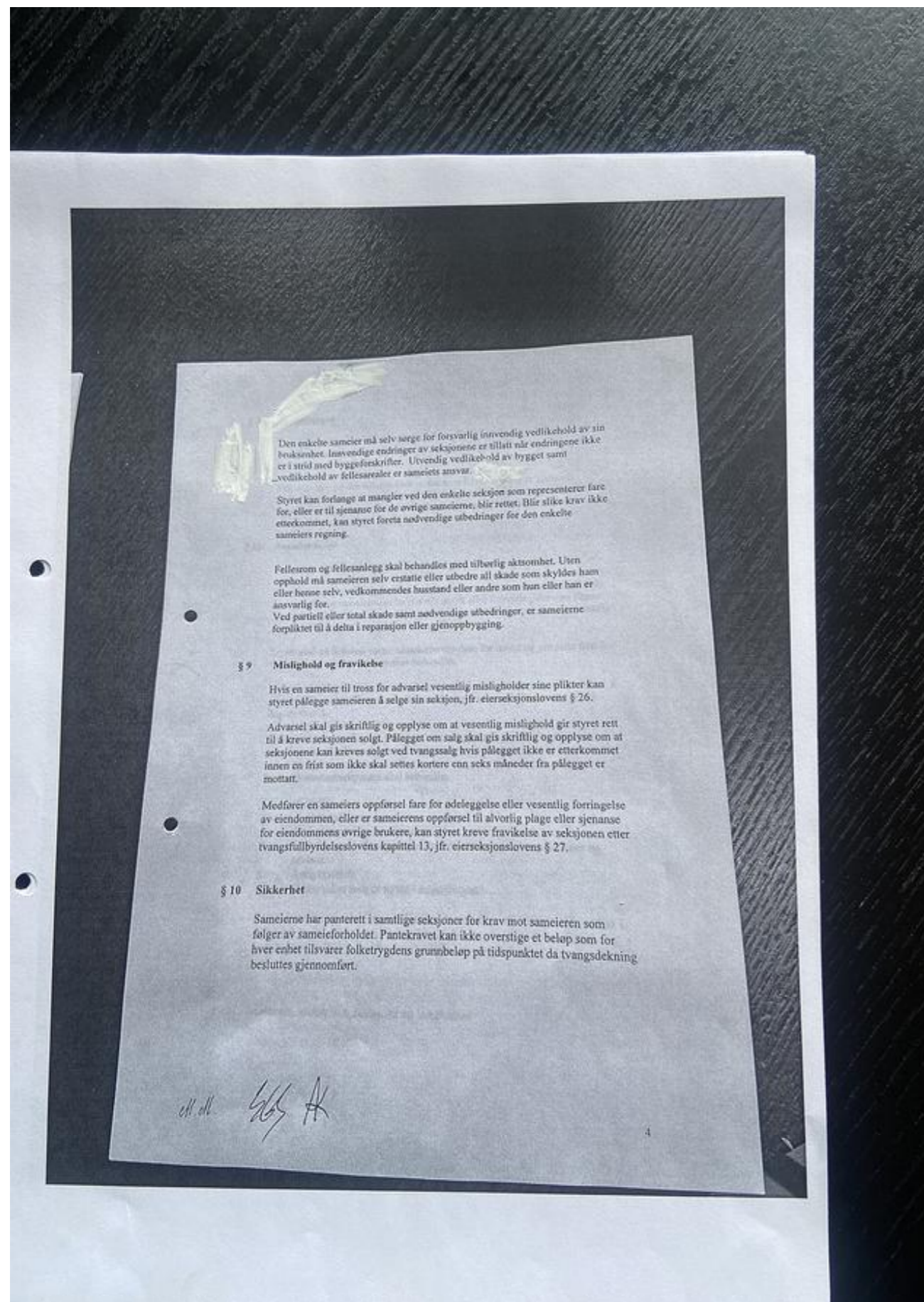
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

## Vedtekter









BERGEN KOMMUNE

**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**  
 BYGGESAKSAVDELINGEN  
 Allehelgens gate 5  
 Postboks 7700, 5020 Bergen  
 Telefon 55 56 63 10  
 postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no  
 www.bergen.kommune.no

Stannah AS  
 Stålfjæra 26  
 0975 OSLO

Deres referanse:

Vår saksbehandler:  
 Nikola Silic  
 Dir. tlf.: 5556 6468

Vårt saksnummer:  
 201807506/14

Dato:  
 110718

**FERDIGATTEST**

Eiendom : Gnr 121 Bnr 169  
 Adresse : Nordåsvegen 134 B  
 Tiltakshaver : Marit Matthiessen  
 Tiltaket : Installering heis / løfteinnretning

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 06.07.18 og tillatelse datert 02.05.18.

**VEDTAK**

Det gis ferdigattest for installering av en trappeheis i fellesoppgang, fra inngang til 2.etasje, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

**BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET**

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

**GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG**

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
 for etatsdirektøren

*Nikola Silic - saksbehandler*  
*Sylvi Søvik Wathne - Avdelingsleder*

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.*

Kopi: Marit Matthiessen, Nordåsvegen 134 B, 5235 RÅDAL

Ferdigattester, byggetegninger og  
 seksjoneringstegninger

<b>Generelle bestemmelser:</b>	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggt teknisk forskrift og byggesaksforskriften.
<b>Orientering om rett til å klage på vedtaket:</b>	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Saksnummer 201807506  
Side 2 av 2



BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER  
SEKSJON FOR BYGGESAK  
Allehelgens gate 5  
Postboks 7700, 5020 Bergen  
Telefon 55 56 63 10  
Telefaks 55 56 63 33  
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no  
www.bergen.kommune.no

Arkitektkontoret Ulf Røstøen AS  
Postboks 64 - Nesttun  
5852 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200306069/76	EBYGG-5210	021209
		SOWA		

### FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom : Gnr 121 Bnr 169  
Tiltakets adresse : Nordåsvegen 134  
Tiltakets art : Nybygg blokk/bygård/terrassehus  
Tiltakshaver : Gamsberg Eiendomsutvikling AS

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 04.09.09.

I den mottatte sluttokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

### Myndighet:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

*Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200306069.*

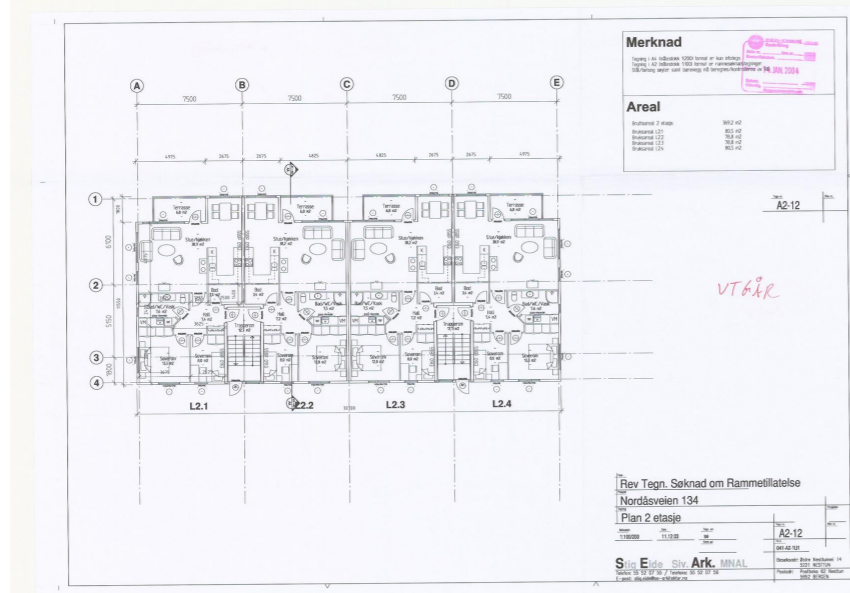
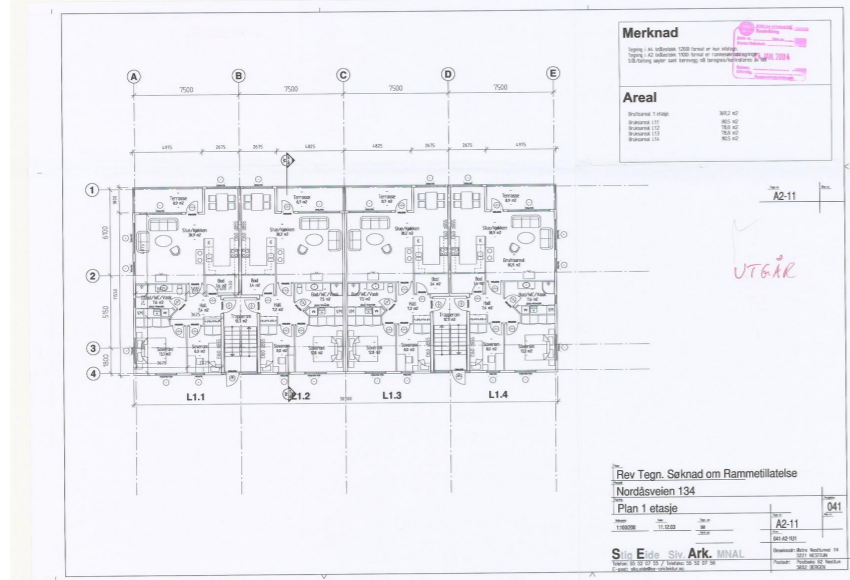
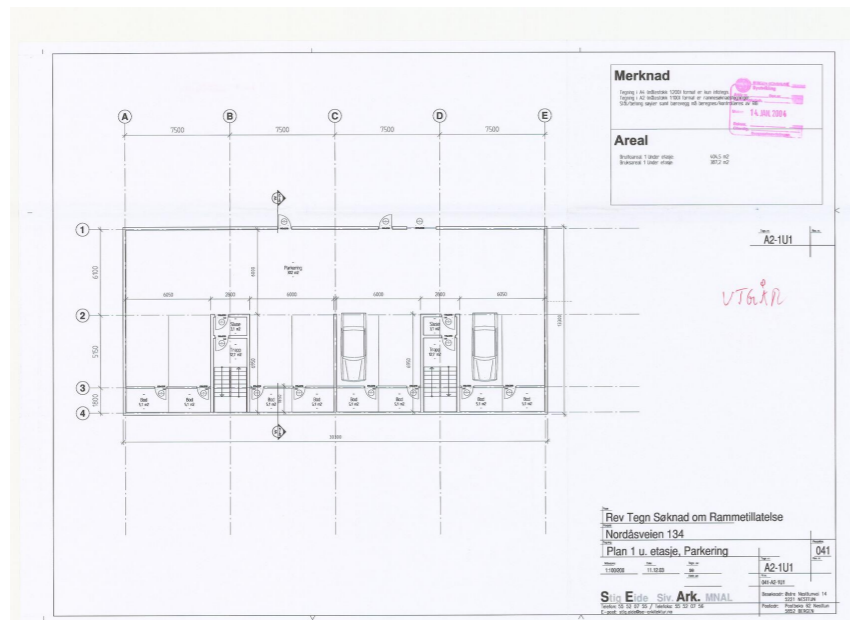
ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER  
for byggesakssjefen

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:*

*Sylvi Søvik Wathne - gruppekoordinator  
Trygve Sæle - seksjonsleder*

Kopi:

Gamsberg Eiendomsutvikling AS, Øvre Fyllingsvei 80 B, 5162 LAKSEVÅG



Seksjoneringstegninger



Attestert kopi av dok.nr. 2006/331074/200  
Attestingstidspunkt 2026-05-06 12:55

Side 1 av 15

Returneres etter tinglysing til *Saksnr 2006 06238*

**Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**  
(stryk det som ikke passer)

Org.nr.: 964 338 531 Ref.nr. 1001  
Bergen kommune  
Etat for byggesak og private planer  
Pb. 7700,  
5020 BERGEN

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**  
Kommunenr | Kommunens navn | Bnr | Feste nr | Snr  
*1201 BERGEN | 121 169*

**2. Hjemmelshaver(e)**  
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)<sup>2)</sup> | Navn | Ideell andel<sup>3)</sup>  
*A.8.14.08675 | GAMSBERG EIENDOMSUTVIKLING AS | 1/1*

Doknr. 331074 Tinglyst: 11.07.2006  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**3. Begjæring**  
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brak (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brak (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brak (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brak (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>		
1	B	88	B	13				25				37			49		
2	B	80	B	14				26				38			50		
3	B	80	B	15				27				39			51		
4	B	88	B	16				28				40			52		
5	B	127	B	17				29				41			53		
6	B	127	B	18				30				42			54		
7				19				31				43			55		
8				20				32				44			56		
9				21				33				45			57		
10				22				34				46			58		
11				23				35				47			59		
12				24				36				48			60		
Sum tellere:				<i>590</i>	= nevner:				<i>590</i>								

**4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>**  
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98



Attestert kopi av dok.nr. 2006/331074/200  
Attestingstidspunkt 2026-05-06 12:55

Side 2 av 15

**5. Egenerklæring**  
Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

**6. Tegninger m v**  
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortlopende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).  
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).  
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)  
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)  
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
<i>x) Bergen 24.06.06</i>	<i>FOR GAMSBERG EIENDOMS-UTVIKLING AS</i> <i>[Signature]</i> OTTO GAMS STEINE	



Attestert kopi av dok.nr. 2006/331074/200  
Attesteringstidspunkt 2026-05-06 12:55

Side 3 av 15

**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering<sup>9)</sup>**

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller  
 Styret erklærer at sameiet møtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

---

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

Befaring er foretatt  
 Målebrevkart for tilleggsdeiler er utarbeidet og vedlagt<sup>8)</sup>

Tillatelsen er inntratt nedenfor  
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr: 121 | Bnr: 169 | Fnr: | Snr: | Bergen kommune

Dato: 4/7-06 | Stempel og underskrift: *Terje Linya*  
Byrådsavdeling for byutvikling  
Etat for byggesak og private planer

---

**Noter:**

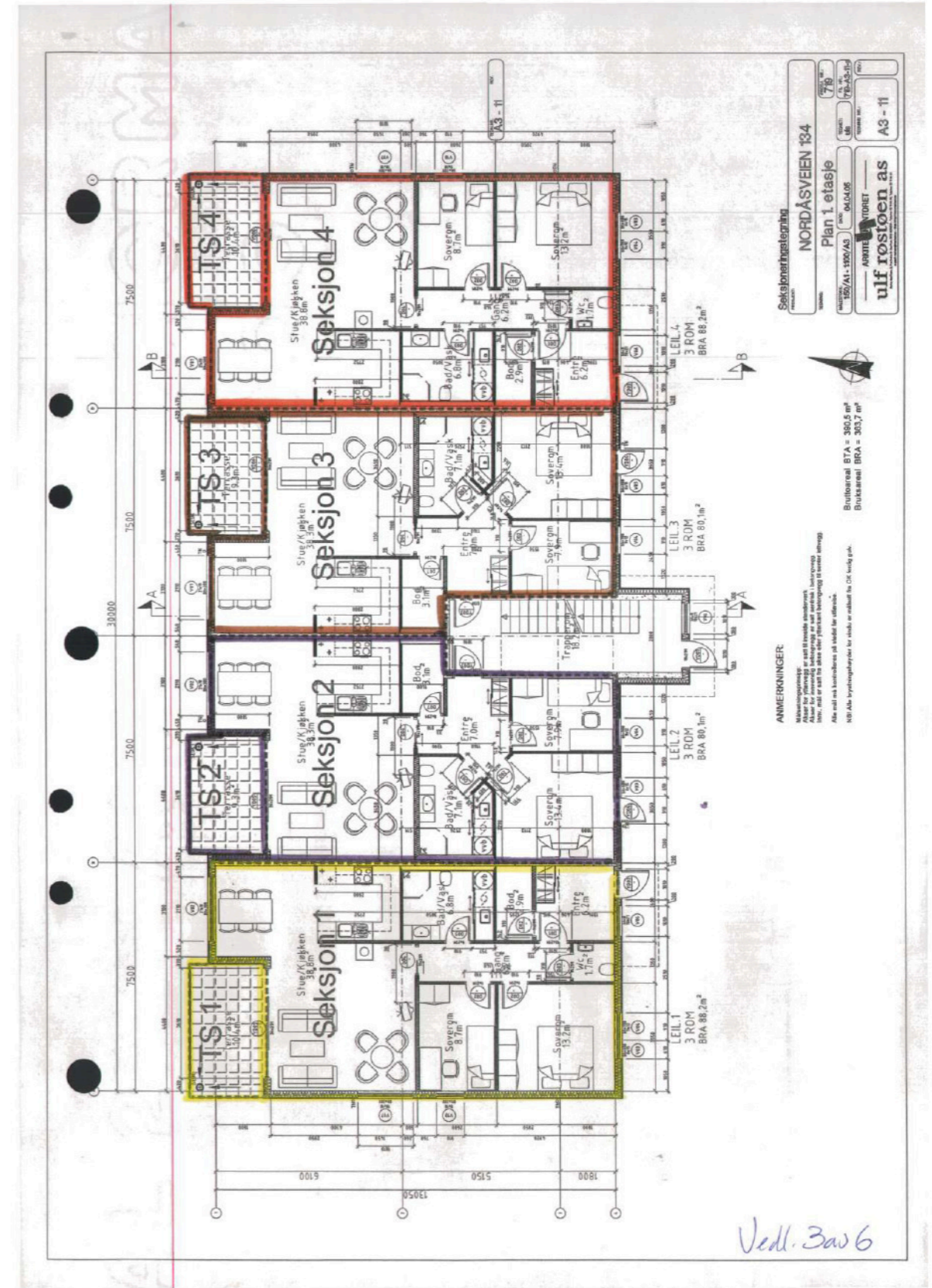
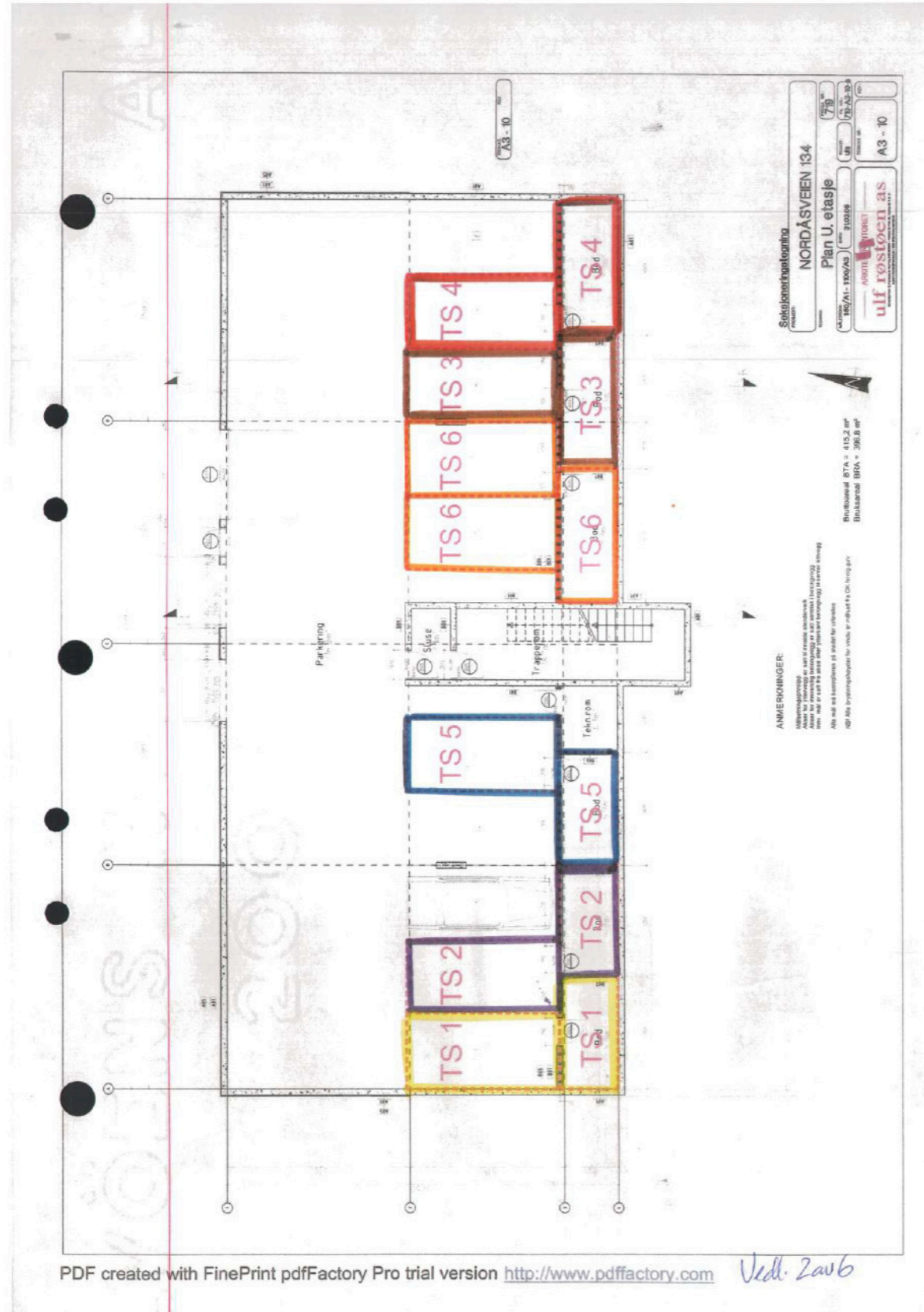
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntratt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet møtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



Attestert kopi av dok.nr. 2006/331074/200  
Attesteringstidspunkt 2026-05-06 12:55

Side 4 av 15

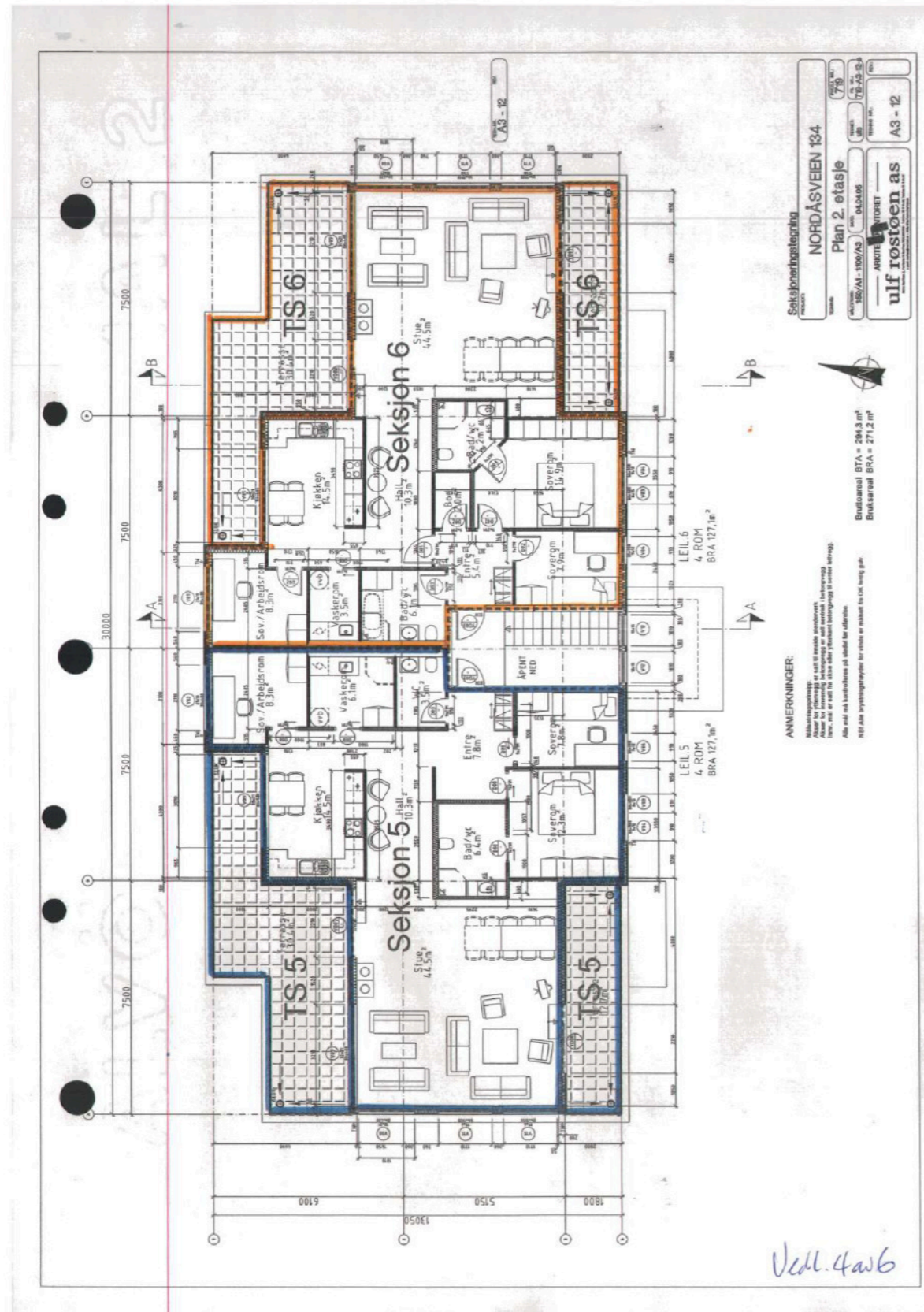






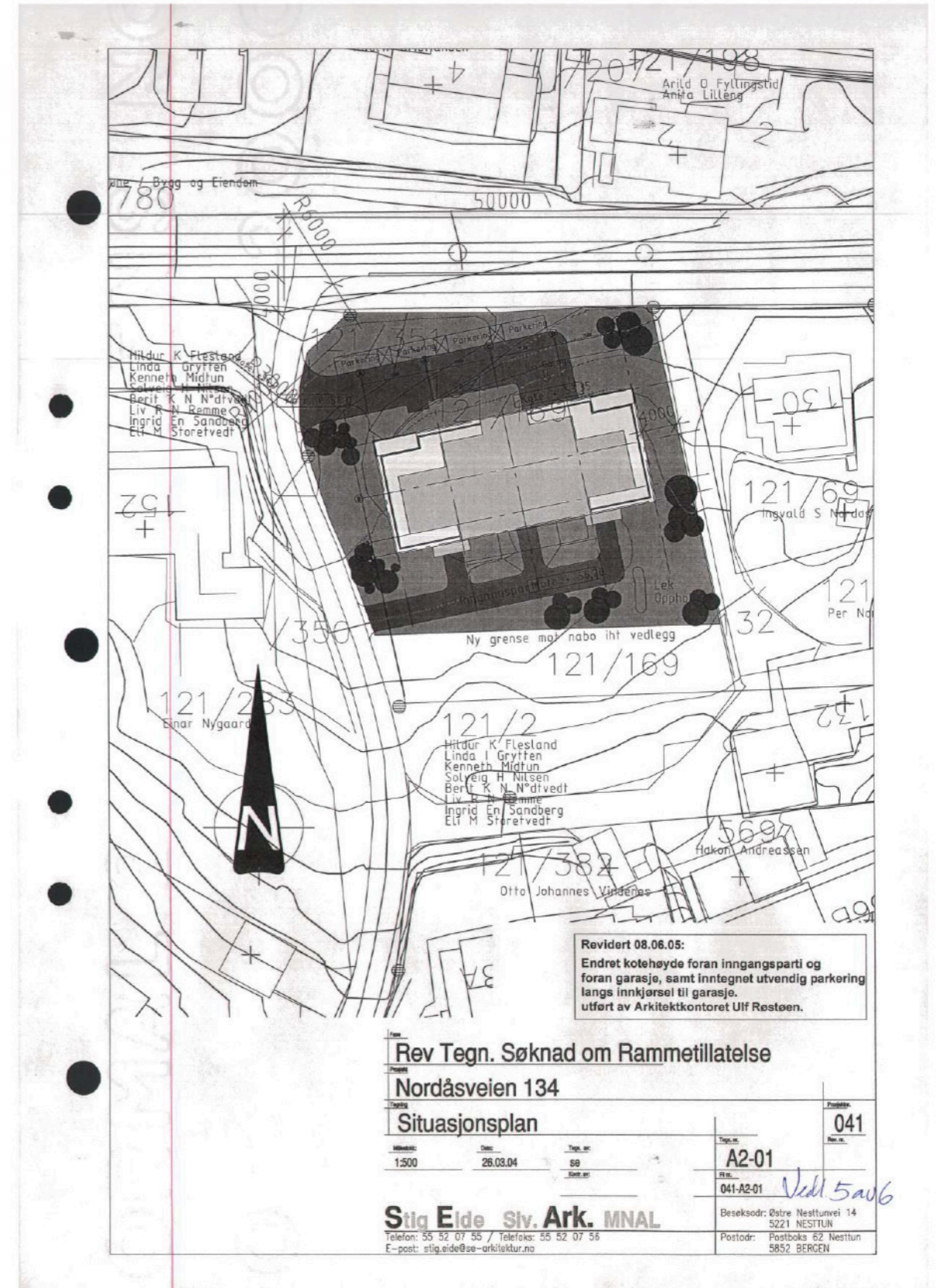
Attestert kopi av dok.nr. 2006/331074/200  
Attesteringstidspunkt 2026-05-06 12:55

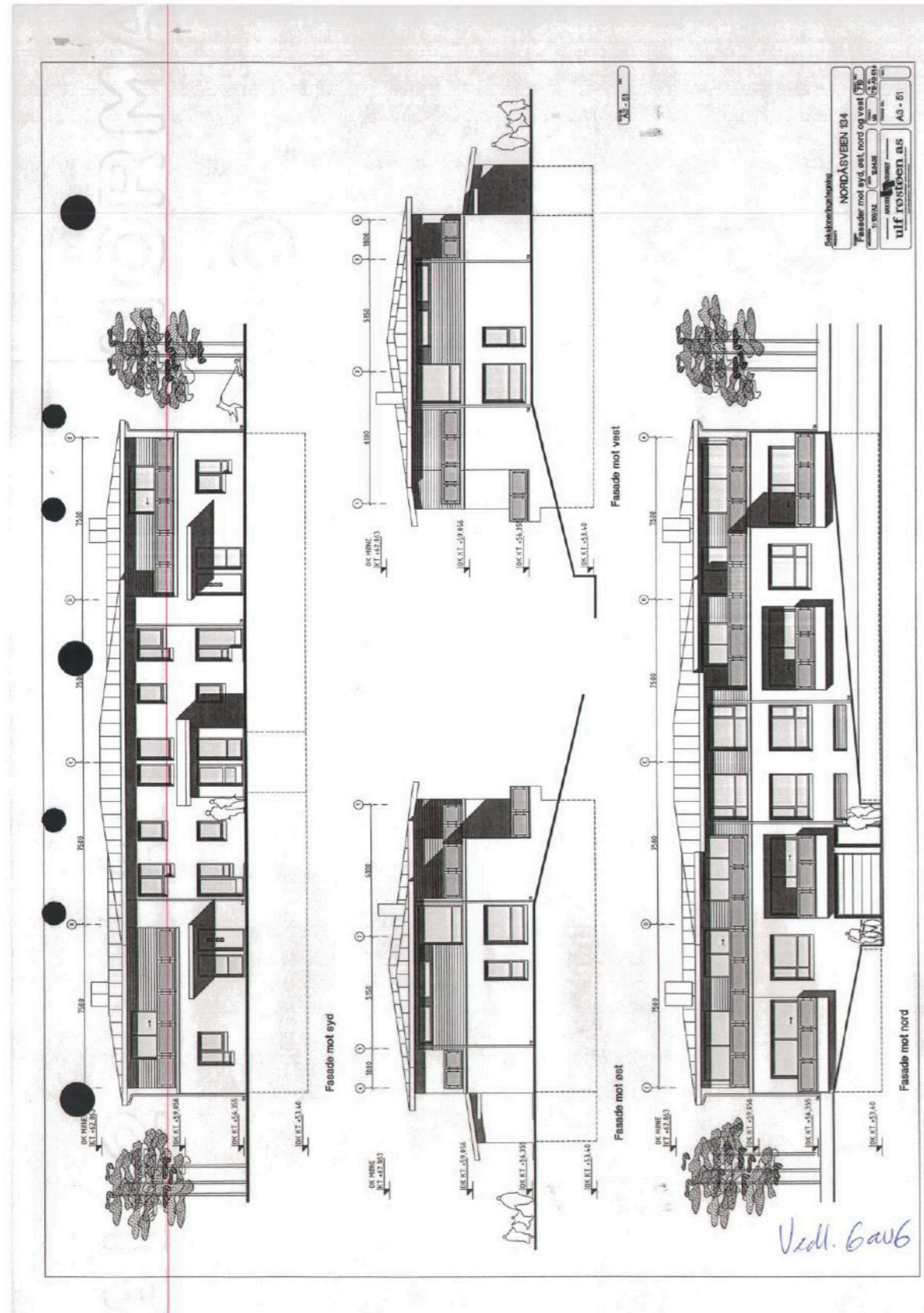
Side 7 av 15

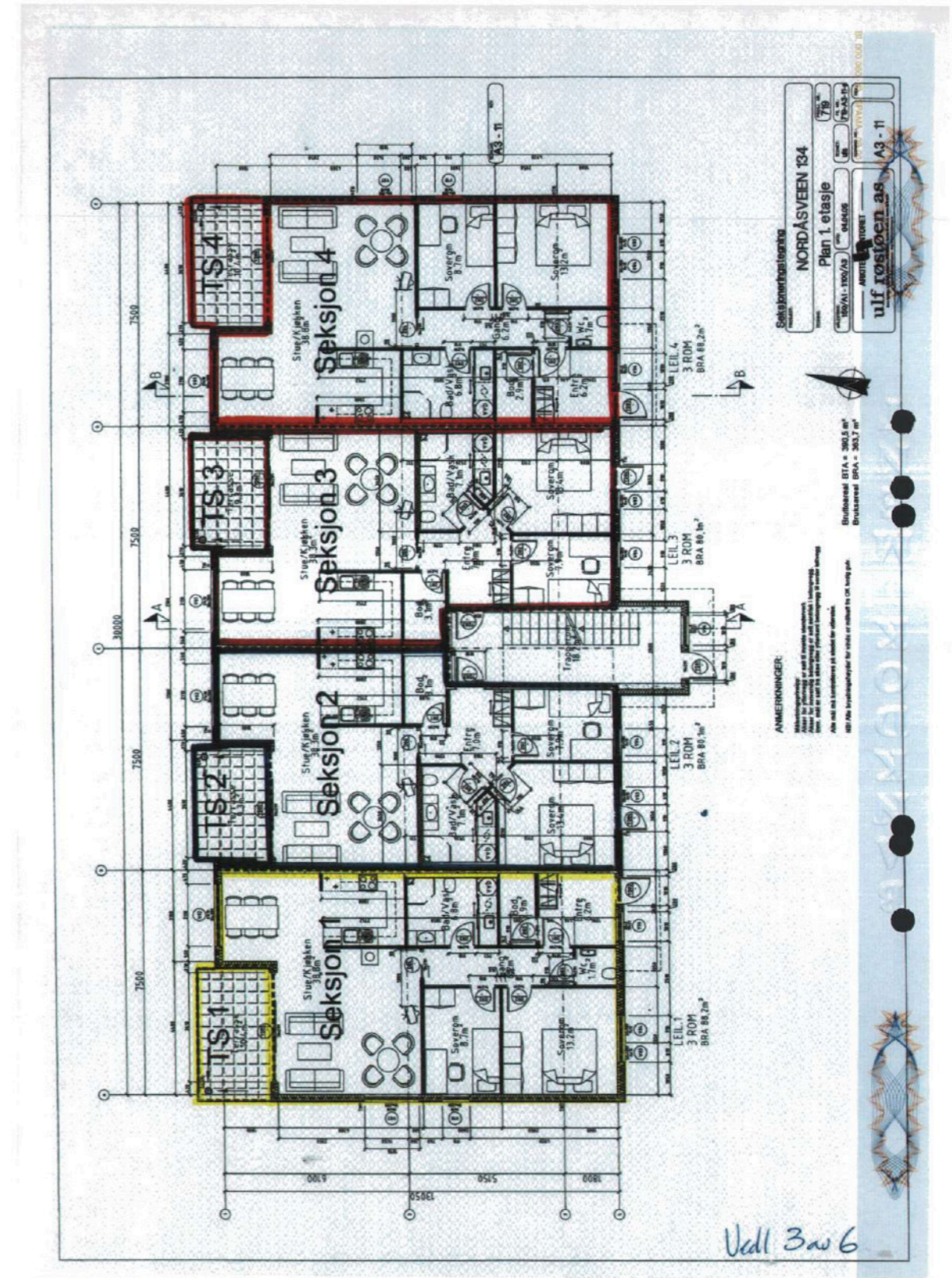
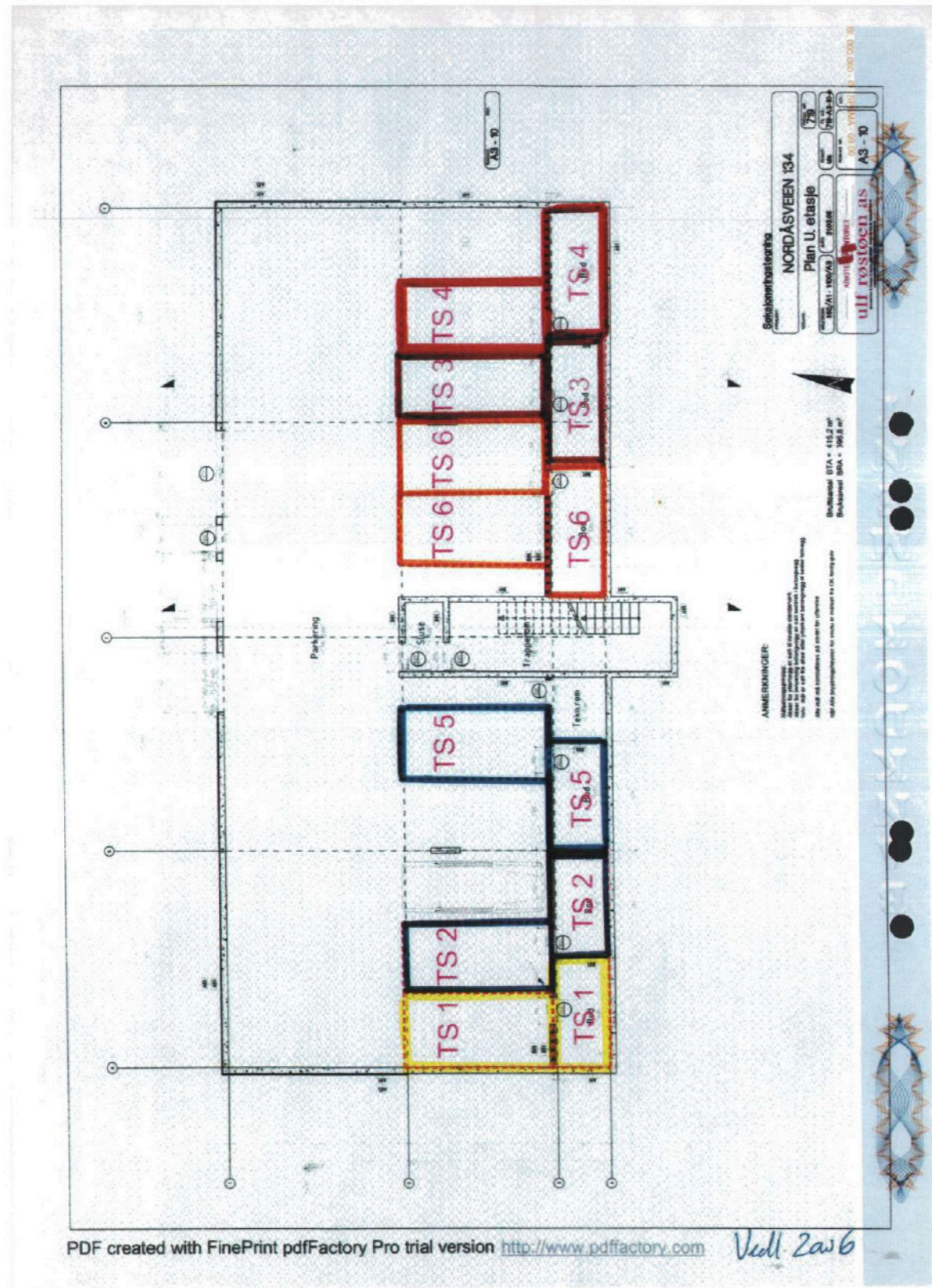


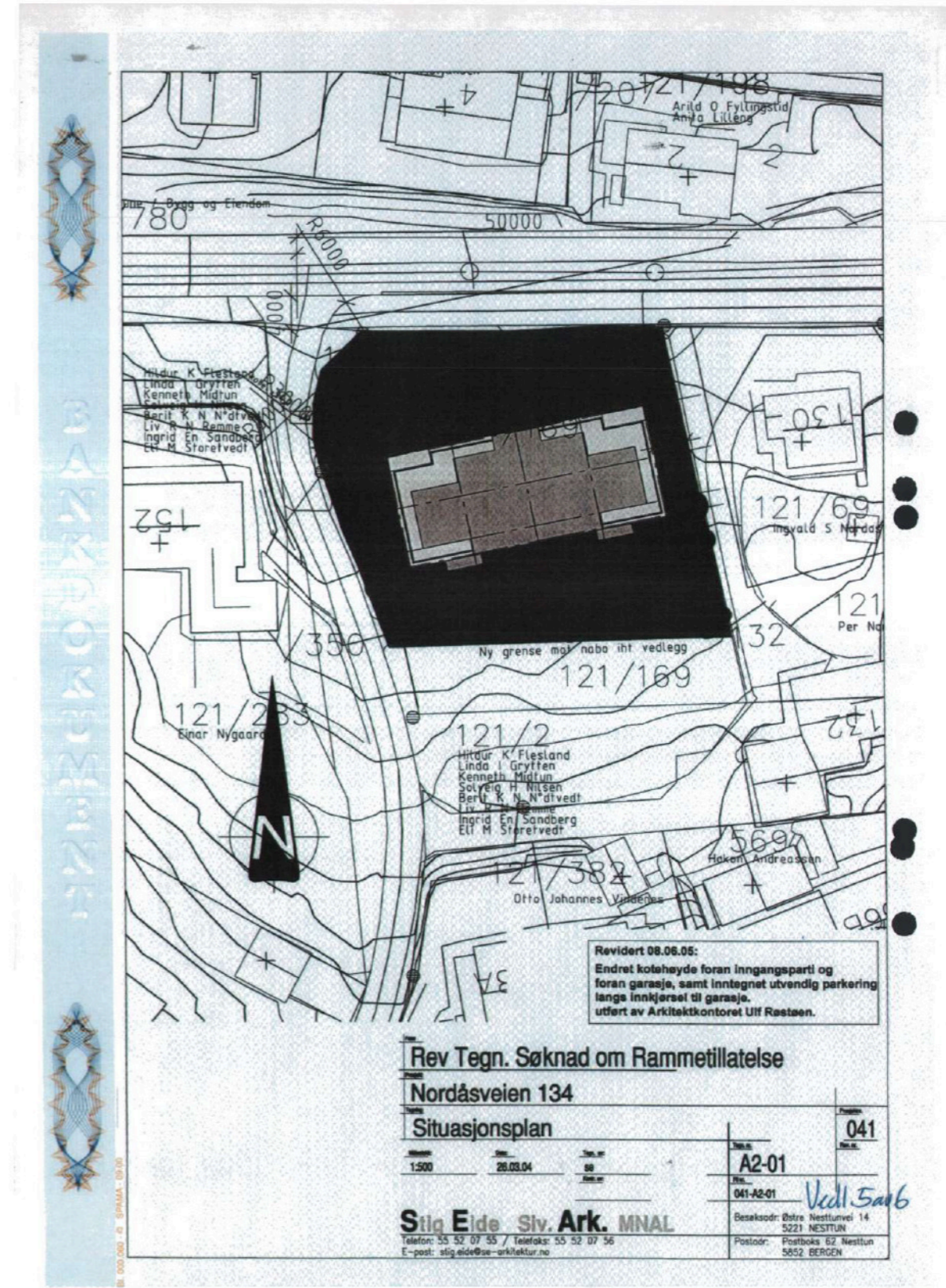
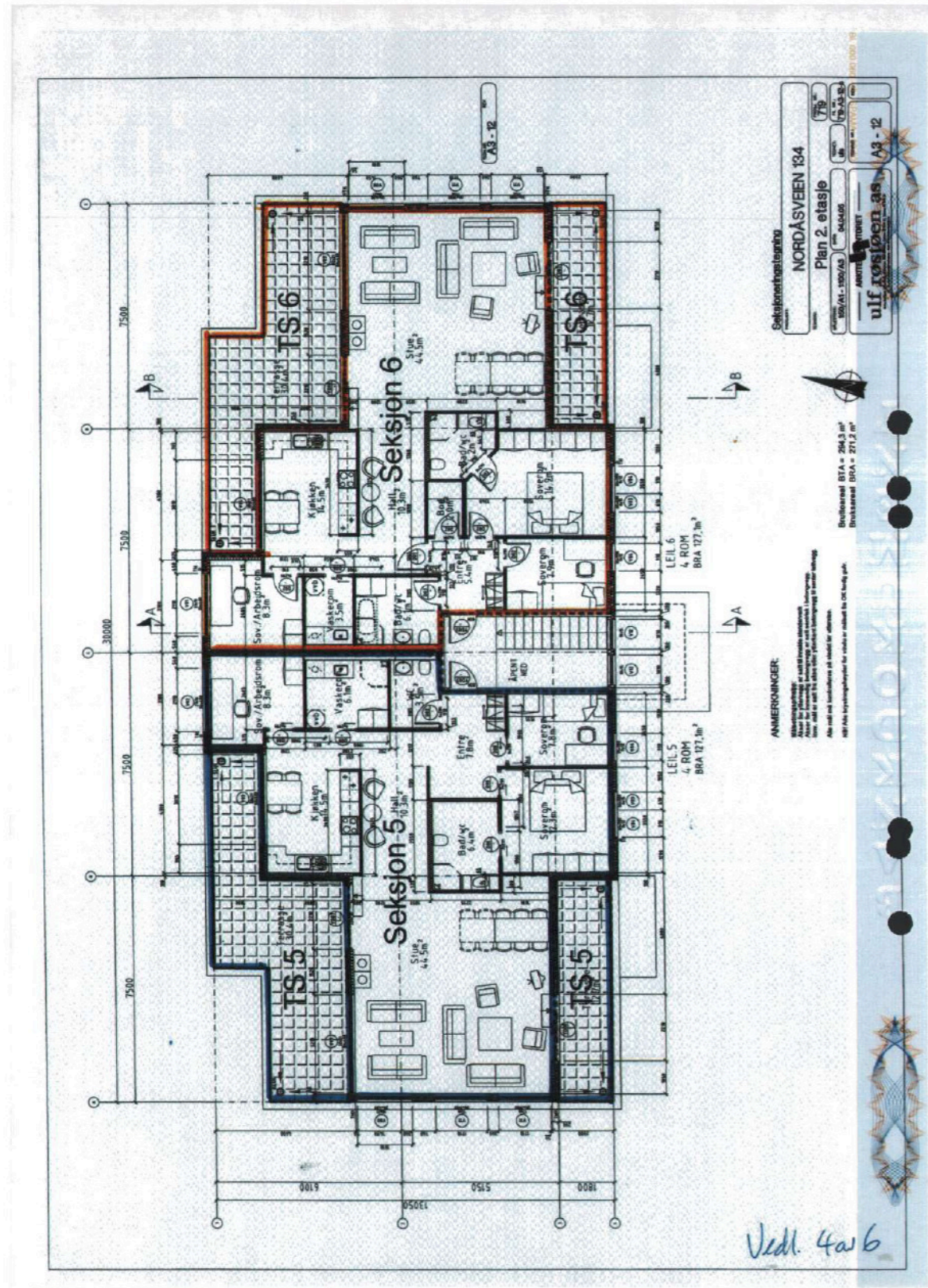
Attestert kopi av dok.nr. 2006/331074/200  
Attesteringstidspunkt 2026-05-06 12:55

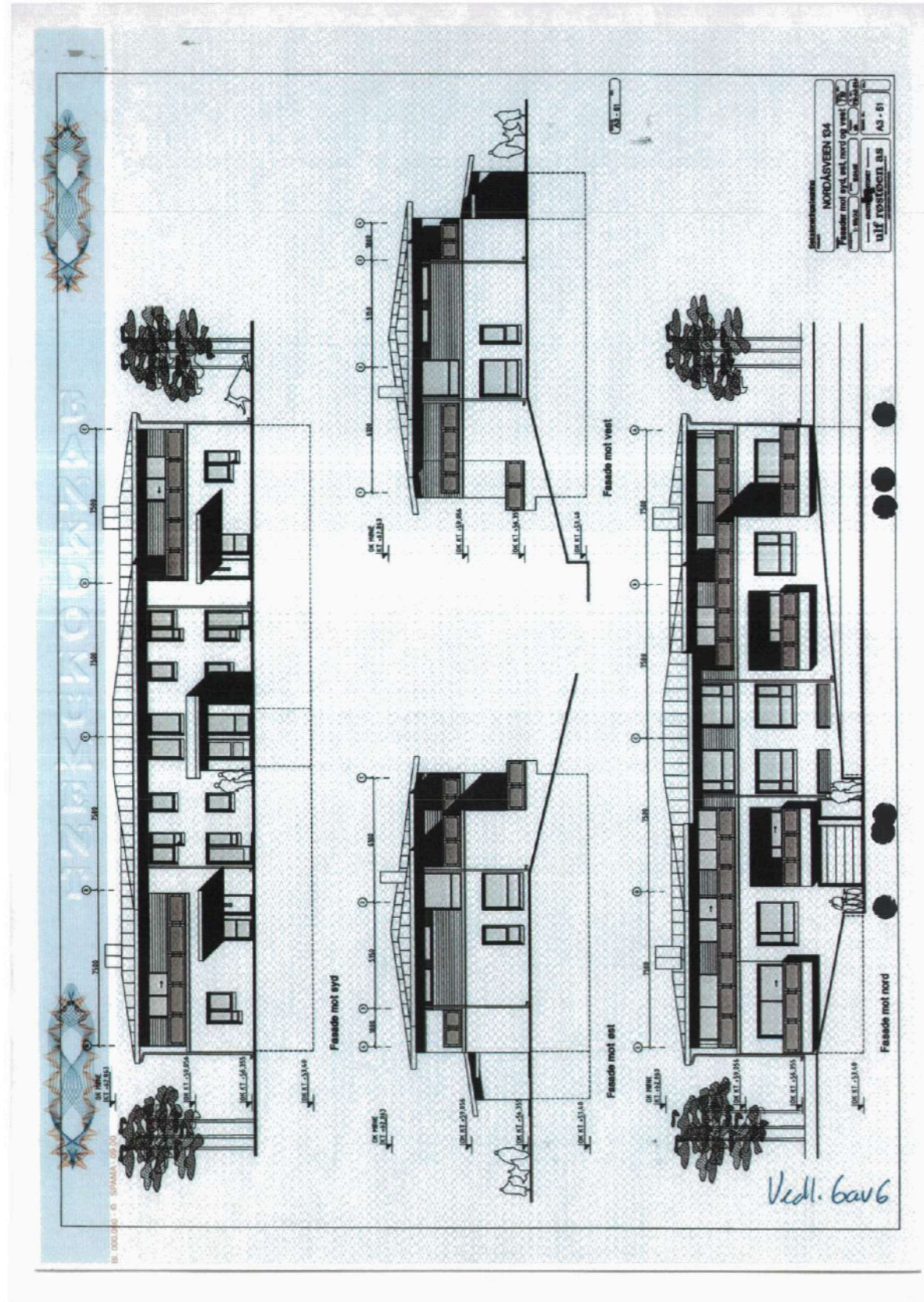
Side 8 av 15











Basis- og vegstatuskart

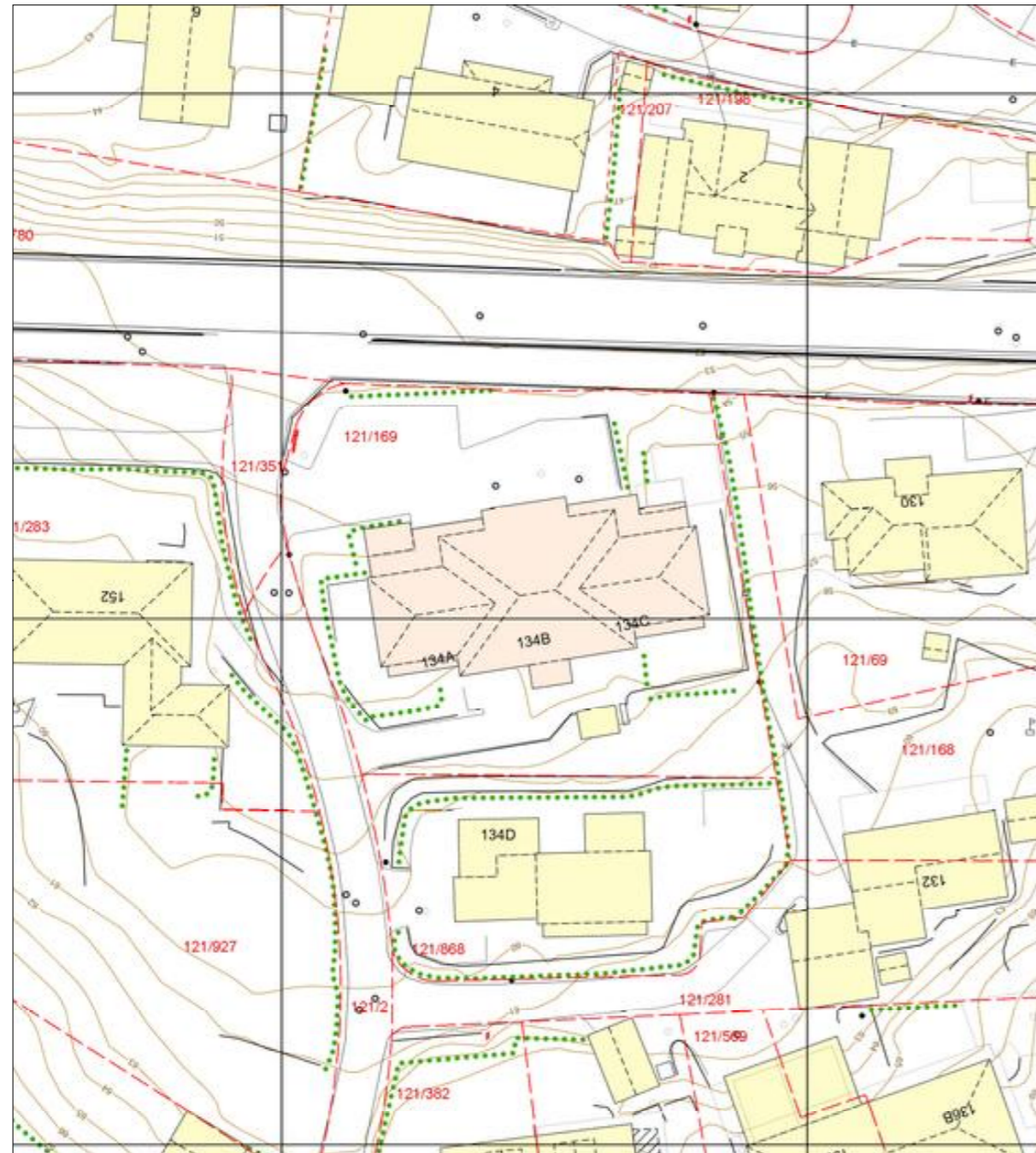




## Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 06.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 121/169/0/2  
Adresse: Nordåsvegen 134B, 5235 RÅDAL



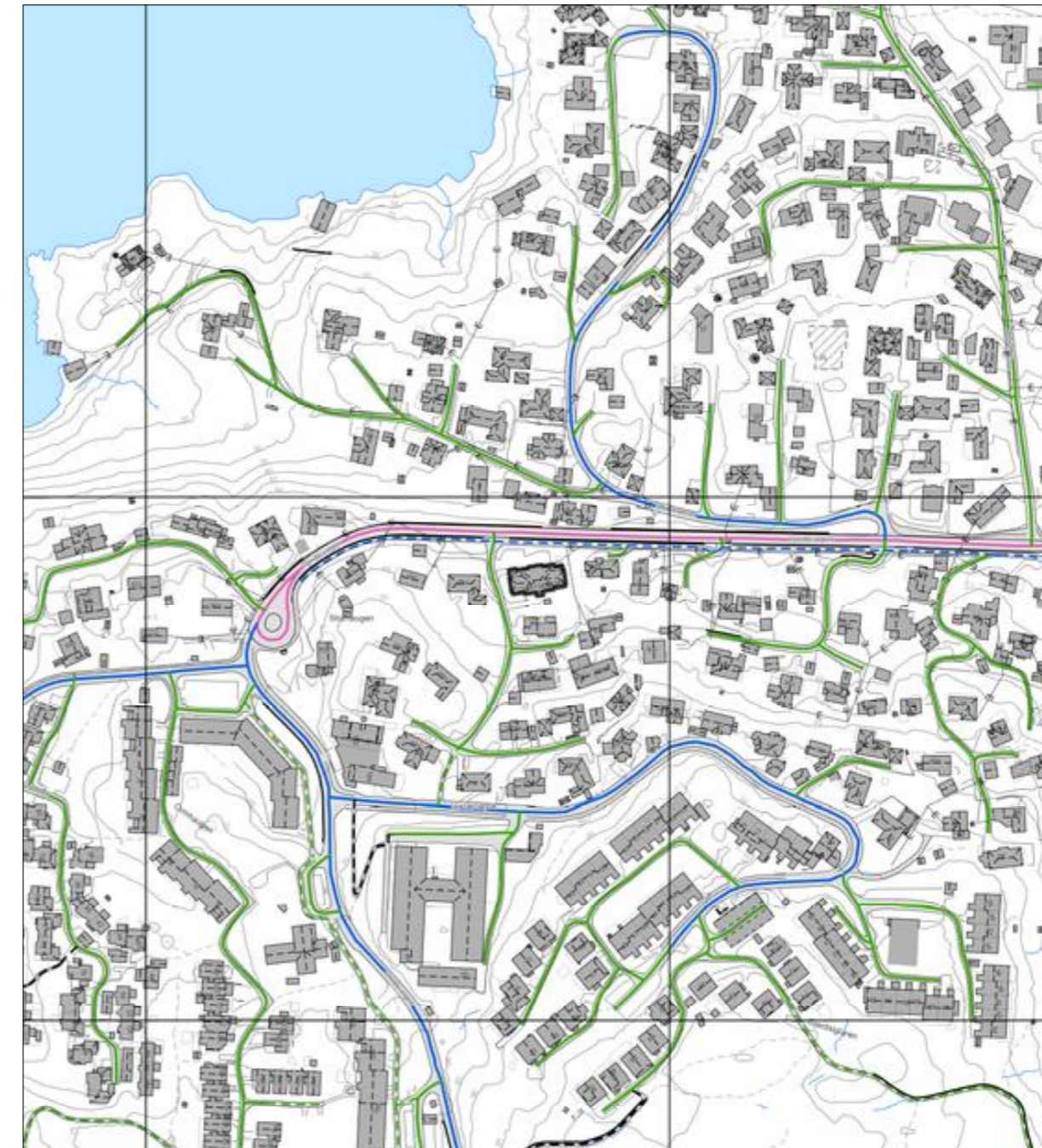
- |                                |                                |                      |              |
|--------------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------|
| —•—•— Eiendomsgrense - sikker  | —•—•— Registrert tiltak anlegg | ○ Allé            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



## Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 11.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 121/169/0/2  
Adresse: Nordåsvegen 134B, 5235 RÅDAL



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

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

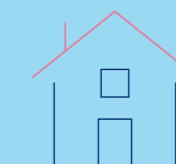
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Nordåsvegen 134b, 5235 RÅDAL. Gnr. 121, bnr. 169, snr. 2 i Nordåsvegen 134, oppdragsnr.: 1120260067  
Megler: Kjersti Tunestveit Dyre, mobil: 48081359, e-post: ktd@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# 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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



**Kjersti Tunestveit Dyre**  
Partner / Eiendomsmegler  
MNEF  
480 81 359  
ktd@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Bergen Sentrum**

Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no