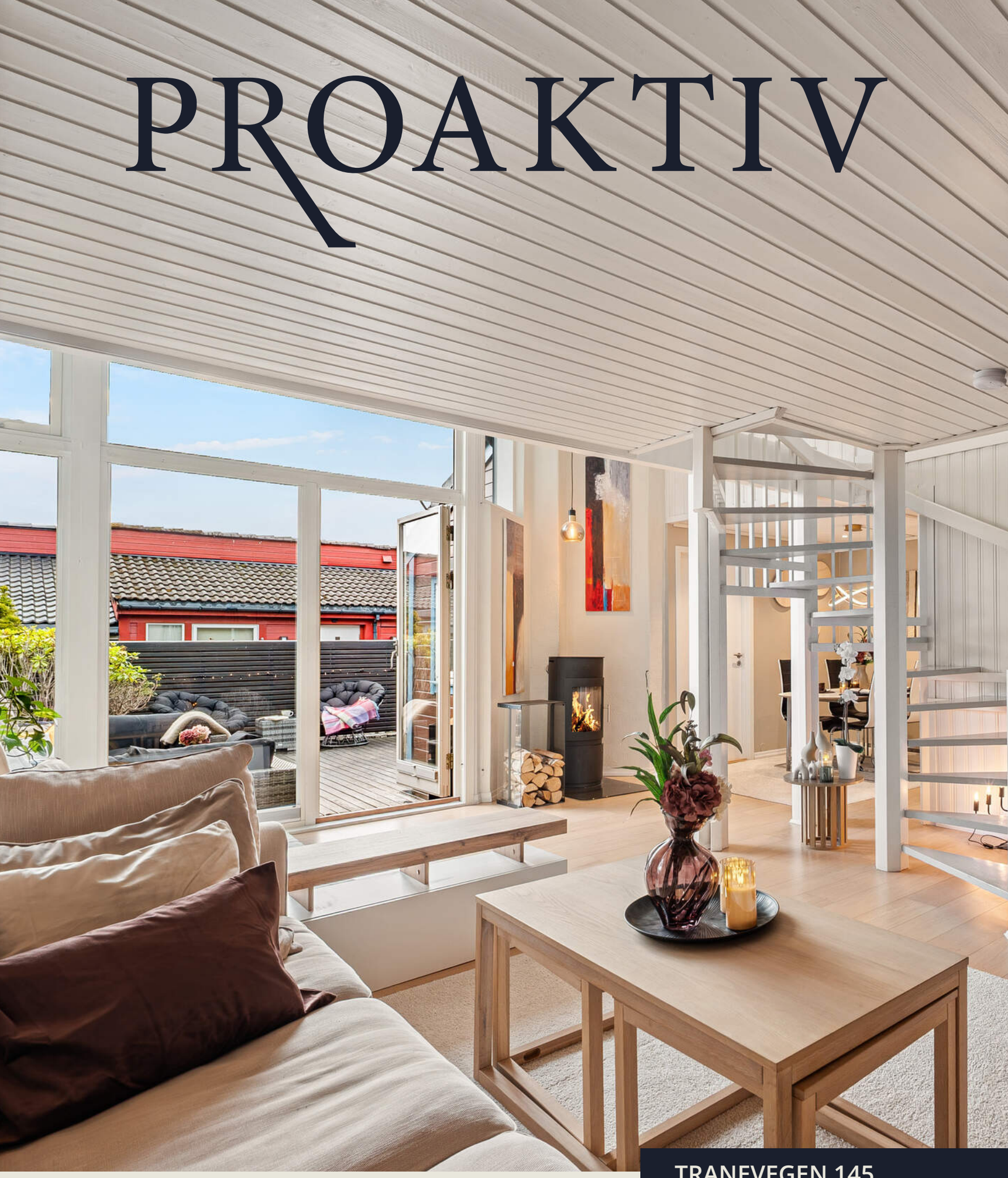
PROAKTIV



TRANEVEGEN 145



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

- **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

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AKERSHUS

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

- **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



SMØRÅS

Perfekt for barnefamilien - 3 soverom, 2 bad og solrik terrasse på 34 kvm. Trygg beliggenhet nær skole, barnehage og buss

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Tranevegen 145, 5238 RÅDAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 44, bnr. 741, i Bergen kommune

Prisantydning: 5.800.000,-

Omkostninger: 146.090,-

Totalpris: 5.946.090,-

Kommunale avgifter: 17.280,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1990

Rom/soverom: 4/3

BRA: 149 m²

BRA-i: 99 m²

Etasje: 2

Parkering: Boligen har egen garasje i felles garasjerekke, med elbillader fra 2024 og elektrisk portåpner montert i 2025.

Tomt: 133.5 m²

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	7 Kontorets side	8 Nærområdet
12 Intervju med selger	14 Informasjon om boligen	20 Boligen i bilder	54 Plantegninger
56 Kjerneinformasjon	65 Vedlegg	67 Egenerklæring	74 Tilstandsrapport
102 Energiattest	111 Vedtekter	115 Byggetegninger	132 Budskjema

LES HVA VÅRE KUNDER SIER OM OSS

Usedvanlig profesjonelt håndtert fra A til Å

Har bare godt å si om både firmaet og megleren. Megler er profesjonell og genuint interessert i boligen og selgeren. Innehar mye kunnskap og erfaring. Sitter igjen med en god følelse etter salget og trenger ikke vurdere andre enn Proaktiv en annen gang.

Høy faglig kompetanse og tilgjengelig. Veldig fornøyd med jobben som ble gjort i forkant, under og etter salg.

Veldig fornøy med hele prosessen. Megleren var tilgjengelig, god på kommunikasjon før og etter visninger, og gjennomførte prosessen på en ryddig, og fin måte.

Som jeg har kommentert tidligere : kvalitet i alle ledd

Hele prosessen fra start til slutt gikk knirkefritt, og hun var svært behjelpelig med både stort og smått. Kunne ikke vært mer fornøyd!

Veldig profesjonell og rett på sak. Vi følte oss trygg og ivaretatt fra boligen ble annonsert til overlevering

Jeg ble meget godt i varetatt og god informasjonsflyt. Dette gav trygghet og åpenhet. Jeg har aldri solgt eiendom, jeg fikk senket skuldrene og alt av stress og uro ble borte i den gode kommunikasjonen jeg hadde med megler.

Ryddig og god oppfølging

Vi opplevde at megler var dedikert til oppgaven og gjorde en god jobb for oss

Det var godt for meg som kjøper å kjenne at megleren var profesjonell og ivaretok meg også

Opplevde kjøpet som en veldig ryddig prosess. Eiendomsmegler opptrådte svært profesjonelt og tilbød en service utover det vi forventet oss

Jeg opplever at Proaktiv skreddersyr markedsstrategi for hver eiendom, og følger opp alle de ser har interesse for den.

Megler fikk raskt forståelse for mine ønsker og leverte 100%. God støtte og informasjon underveis frem til overlevering av bolig. Var alltid tilgjengelig når det trengtes og svarte kjapt på spørsmål som dukket opp underveis. TAKK!

Fikk god kontakt fra dag en, god oppfølging på alle plan. Var det noe vi lurte på kunne vi ringe og fikk alltid svar.

Hun la ned en kjempeinnsats og var alltid blid, tilgjengelig og behjelpelig. Hun var også flink til å komme med god veiledning gjennom hele prosessen. Vi hadde ikke noe problem med å gi megler fritt spillerom til å gjøre det hun til enhver tid syntes var best, noe som viste seg å være en god beslutning da vi til slutt fikk solgt leiligheten til en pris vi var veldig fornøyde med.

"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."

Eiendomsmeglerfullmektig:
Amalie Aimée Thorkildsen



Amalie Aimée Thorkildsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 91 65 60 22
E-post: Amalie@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Amalie Aimée Thorkildsen har en bachelorgrad i eiendomsmegling, jus og økonomi fra Handelshøyskolen BI Bergen. I tillegg til sin utdannelse har hun også opparbeidet seg relevant erfaring og faglig kompetanse gjennom sine år i Proaktiv, slik at hun har de beste forutsetningene for å skape verdi for sine kunder.
Amalie sørger for at kunder blir ivaretatt fra start til slutt. Med et brennende engasjement sikrer hun et optimalt salg av boligen din, i en handel som er trygg både for deg som selger og den som kjøper. Et boligsalg er ikke bare et salg, men en prosess som krever strategi, tid og tilstedeværelse. Hun forteller hva hun skal gjøre og hun gjør det hun har sagt hun skal gjøre. Hun er proaktiv hele veien.

Perfekt for barnefamilien - 3 soverom, 2 bad og solrik terrasse på 34 kvm. Trygg beliggenhet nær skole, barnehage og flotte turområder.

Dette rekkehuset ligger barnevennlig til i en rolig blindgate på Smørås. Et hyggelig boområde med lekende barn, grønne hager og flere lekeplasser. Her kan du trekke deg tilbake i en avslappende og enkel tilværelse, samtidig som det tar deg noen få minutter å oppsøke shoppingmuligheter og servicetilbud som nærområdet har å by på. Det er gangavstand til skoler, barnehager og ikke minst mange flotte tur- og friluftsmuligheter, i tillegg finner du idrettsanlegg like i nærheten.
Boligen har en hensiktsmessig og god planløsning over to plan. Hovedetasjen er den ideelle plassen for sosialt samvær med en stor stue og moderne kjøkken fra Kvik i egen sone.

Store vindusflater og generøs takhøyde kombinert med pene farger og flotte kvaliteter gir en romfølelse av de sjeldne.
På sommerstid åpner du opp og forlenger stuen ut til boligens solrike terrasse på 34 kvm uten sjenerende innsyn. Her er det bare å finne frem solstolen og nyte sommerdagene fra formiddag til kveld. Boligen har tre romslige soverom, to bad og garasje med innredet loft som kan egne seg godt som TV-stue, hjemmekontor eller hobbyrom.

Eiendomsmeglerfullmektig
Amalie Aimée Thorkildsen

«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-á-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 bruktsalg, 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!



SMØRÅS

Kommune: *Bergen* / ***Område:*** *Smørås*

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

I Tranevegen 145 ligger alle mulighetene til rette for et godt hjem. Rekkehuset ligger barnevennlig til i en rolig blindgate på Smørås, i et etablert og hyggelig boligområde med lekende barn, grønne fellesområder og lekeplass. Her kan du trekke deg tilbake til en rolig tilværelse, samtidig som både skoler, barnehager, fritidsaktiviteter og servicetilbud finnes innen kort rekkevidde.

Her ligger alt til rette for trygge og gode oppvekstsvilkår. I området bor det flere barnefamilier og barna har utallige med lekekamerater å bli kjent med. Like utenfor er det lekeplass med blant annet lekestue og sandkasse, som gjør dette til et område hvor barna kan være i frilek. Nabolaget legger vekt på et hyggelig bomiljø. Gjennom året arrangeres både felles 17. mai-feiring og sommerfest. Og når desember nærmer seg, er det duket for den koselige tradisjonen «julegaten», hvor husene pyntes med julelys og store og små samles til gløgg og hyggelige aktiviteter.



OFFENTLIG TRANSPORT

Traneveien Linje 76	7 min 0.5 km
Skjoldskiftet Linje 1	17 min 1.4 km
Bergen Flesland	15 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 11.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Apeltun Post i butikk, PostNord	14 min 1.2 km
Spar Skjoldtun	16 min

VARER/TJENESTER

AMFI Nesttun	22 min
Boots apotek Nesttun	22 min

SPORT

Slåtthaug idrettsanlegg Ballspill, fotball	4 min 0.3 km
Smørås skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
SATS Nesttun	13 min
Spenst Nesttun	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Slåtthaug VGS - Vestland fylkeskom...	10 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Til skolen går de minste sammen med vennene fra gaten til Smørås skole, som ligger en fin rusletur på fem minutter unna boligen. Alt etter hvor mye spennende man finner langs skoleveien. For eldre barn og ungdom er både Slåtthaug ungdomsskole og videregående skole lett tilgjengelig, enten til fots eller på sykkel. Det er også flere gode barnehager i nærheten. Og med så mange aktivitetstilbud i nærområdet, er det heldigvis ikke lange veien fra skolebenken til

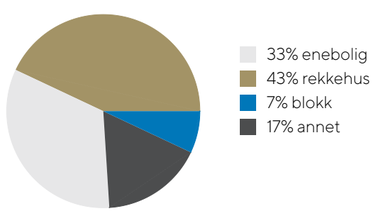
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

fritidsmoroa. Slåtthaug idrettsanlegg ligger også bare et par minutters gange fra inngangsdøren, med kunstgressbaner, idrettshall, svømmebasseng og utendørs kunstisbane. Her kan både kommende (og fallende) fotballstjerner få utløp for dribleraidene sine, turnspirer øve på hjul og håndstående, og svømmeglade barn boltre seg i bassenget. Når vinteren kommer, byttes fotballskoene ut med skøyter, og det er duket for piruetter på isen.

Med nærhet til alt du måtte trenge i hverdagen, legger dette til rette for en enkel og effektiv hverdag, samtidig som helgene blir mer avslappende. Om det skulle bli tomt for melk i kjøleskapet, eller om dagens middag skal handles inn, kan du enkelt dra på Spar Skjoldtun eller Coop Extra Apeltun. Videre er det kort vei til Thon Senter Lagunen, som byr på et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og spisesteder. Helsemessig finner du både lege, tannlege og fysioterapi.

Friluftslivet i området er mangfoldig og byr på flotte naturopplevelser for både store og små. Like utenfor ligger Tranevannet, hvor en opparbeidet og belyst turvei slynger seg langs vannet. Her er det tilrettelagt for trilleturer med barnevogn, lufting av familiens firbeinte eller en liten kveldstur. Om du trives i høyden kan de fantastiske fjellene by

BOLIGMASSE





på spennende turområder med skogkledd natur og flotte utsiktspunkter. Smøråsfjellet er et populært turmål, med et variert nettverk av turveier og skogsstier. Her finner man blant annet Bjørnevatnet, fine rasteplasser og utsiktspunkter. For barnefamilier er Eventyrskogen et hyggelig innslag, med utskårne troll og dyrefigurer langs turstiene. Området har også grillplasser og muligheter for bading på varme sommerdager. Turstiene fortsetter videre mot Hamrefjellet, og gir gode muligheter for lengre turer gjennom skogsområdene.

Kommunikasjonsmulighetene er gode, enten man foretrekker bil eller kollektivtransport. Bussholdeplassen Tranevegen ligger få minutters gange fra boligen, hvor linje 76 har forbindelse til Nesttun terminal. Herfra er det gode buss- og bybaneforbindelser videre til Bergen sentrum og byens øvrige bydeler. Med bil er det enkel tilkomst til hovedveinettet, og Bergen sentrum nås på omtrent 15 minutter.

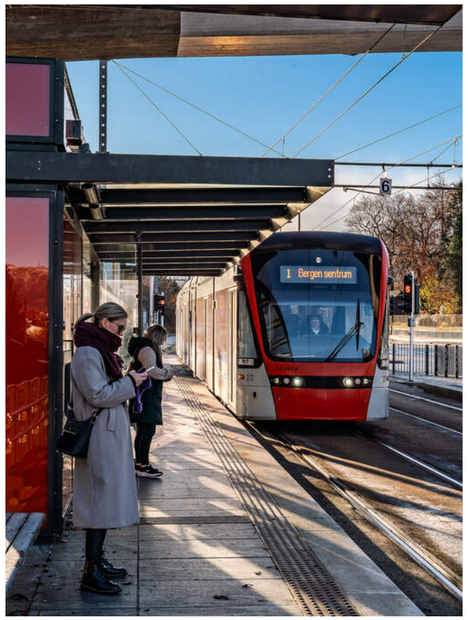
SKOLER

Smøråsskole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Apeltun skole (1-7 kl.) 313 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Midtun skole (1-7 kl.) 389 elever, 28 klasser	18 min 1.5 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 390 elever, 31 klasser	11 min 0.9 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	8 min 2.9 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	10 min 0.8 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	12 min 5.4 km

BARNEHAGER

Eventus Eventyrdalen barnehage (0-5 å... 30 barn	9 min 0.8 km
Nesttun Indremisjons barnehage (1-5 år) 19 barn	15 min 1.2 km
Idavollen barnehage (1-5 år) 68 barn	17 min 1.4 km





Bebyggelse
Området består hovedsakelig av etablert småhusbebyggelse med rekkehus, eneboliger og tomannsboliger. Rekkehusene er organisert i hyggelige tun med interne gangveier, grønne fellesarealer og lekeplasser.

Adkomst
Fra Bergen sentrum følger man Fjøsangerveien sørover i retning Fana. Ta av mot Nesttun/Indre Arna og følg Hardangervegen videre mot Nesttun. I rundkjøringen tar man av mot Nesttunvegen og følger veien frem til rundkjøringen ved Nesttun, hvor man fortsetter inn på Apeltunvegen. Følg Apeltunvegen i ca. 1,1 km før man tar til venstre inn på Tranevegen. Følg veien videre frem til Tranevegen 145.

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

Livet i Tranevegen 145

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selger.
I intervjuet har hun besvart en rekke spørsmål
du som interessent gjerne ønsker svar på.



"Det er vemodig å skulle selge hjemmet jeg har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Eline Oma

Når kjøpte du eiendommen?
Jeg kjøpte boligen i august 2024 og flyttet inn i november samme år.

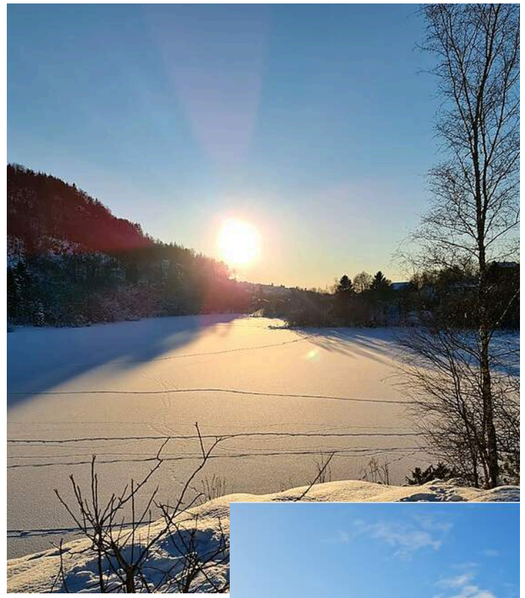
Hvorfor skal du flytte?
Jeg har fått meg samboer og vi har kjøpt et hus sammen som vi skal overta på nyåret.

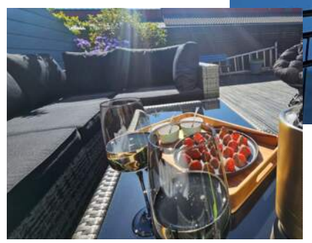
Hva var avgjørende for valget ditt?
Jeg trivdes allerede veldig godt i området og hadde gått mange turer rundt Tranevannet. At huset ligger som nærmeste nabo til vannet, var derfor et stort pluss. Jeg likte også hvor stille og rolig det var her, uten trafikkstøy og annen støy man ofte opplever i større byer. Selve huset hadde sjel og arkitektonisk særpreg, med god takhøyde og en planløsning jeg falt for. Nabolaget opplevdes også både vennlig og trygt.

Hva har du likt best med området?
Det er stille og rolig, og nabolaget er veldig inkluderende og hyggelig. Naboene finner på mye sammen, og man kan være med på det man selv ønsker. Det arrangeres blant annet sommerfest, felles Halloween-feiring og 17. mai-feiring. En spesielt hyggelig tradisjon er åpningen av julegaten, hvor naboene pynter husene sine til jul og går sammen gjennom nabolaget mens de drikker gløgg.

Jeg setter også stor pris på nærheten til Tranevannet, hvor den opplyste turveien gjør det mulig å gå tur året rundt, også på kveldstid.

I tillegg er det kort vei til det meste. Med bil tar det rundt 10 minutter til Lagunen, og bybanestoppet på Skjold ligger ca. 1,1 km unna, tilsvarende 12–15 minutters gange.





Hva har blitt gjort med boligen etter at du flyttet inn?
Jeg har malt stuen og spisestuen i første etasje. På kjøkkenet har jeg fått montert spotter i taket, belysning under overskapene og satt inn vinskap. I stuen har jeg fått installert LED-striper i taket og vegglamper, mens TV-stuen har fått en spotkasse med spotter.

På badet i andre etasje har jeg byttet ut de tidligere dusjveggene, hvor man dusjet rett på flisene, med et dusjkar og en dusjvegg i glass fra Novellini. Jeg har også skiftet ut den øvrige baderomsinnredningen og montert våtromstilpassede spiler på deler av veggene.

Det minste soverommet i andre etasje har jeg malt og innredet med en walk-in-garderobe. I garasjen har jeg fått installert elektrisk portåpner.

Hva har du likt spesielt godt med boligen, og hva kommer du til å savne mest?
Jeg kommer til å savne den gode takhøyden og det arkitektoniske særpreget ved huset. Jeg har også satt stor pris på den romslige garasjen med stort loftsrom, hvor jeg har hatt treningsutstyret mitt, og all den gode lagringsplassen med to utvendige boder og én innvendig. I tillegg kommer jeg til å savne benkeplaten i stein på kjøkkenet og gulvvarmen i hele første etasje. Det er mange små og store kvaliteter ved huset som jeg har satt stor pris på.

Hvordan opplever du de ulike årstidene i boligen og området?
Om vinteren er det varmt og godt inne. Jeg opplever at huset isolerer godt med naboer på begge sider, og i tillegg har vi vedovn og gulvvarme. Det er også veldig praktisk med god bodplass til ski, snowboard og annet vinterutstyr. Nabolaget har dessuten en felles redskapsbod, så man trenger ikke å ha alt selv. Våren er fin og rolig, og man får godt med sol på terrassen på dagtid. Sommeren er nydelig når solen skinner, med gode solforhold på terrassen.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord.
Unik, familievennlig, innholdsrik.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL TRANEVEGEN 145

Nedenfor følger et utdrag av boligens tekniske informasjon. Vi anbefaler alle interessenter å lese tilstandsrapporten i sin helhet for å få et godt innblikk i boligens tilstand.

TAKST OG TILSTAND

UTVENDIG

Taktekking:
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Taktekking med sutak, sløyfer/lekter og betongtakstein.
Taktekking fra 2020 ifølge tidligere salgsoppgaver.
Takopplettet ble ikke omtekket i 2020. Ny takpapp og nye beslag på takopplettet ble lagt av Bergen Takmester AS i 2026, med opplyst 10 års garanti. Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen. Forventet brukstid: vindskier og dekkbord: ca. 15-25 år. Betongtakstein: ca. 30-60 år. Takbelegg/takpapp: ca. 20-30 år.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak:
Takrenner og nedløp i sortlakkert metall. Murt pipe, innkledd over tak. Takrenner, nedløp og innkledning av pipe fra 2020 ifølge tidligere salgsoppgaver. Pipe over tak er vurdert fra bakkenivå, uten at det ble observert synlige avvik. Forventet brukstid: Takrenner og nedløp: ca. 20-30 år.

Takkonstruksjon/Loft: TG 2
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Takkonstruksjon med tresperrer. Merk: Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales.
Vurdering av avvik: Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
Konsekvens/tiltak: Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes. En må være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: TG 2
Yttervegger av isolert bindingsverk. Ytterkledning med liggende, dobbelfalset trekledning. Merk: Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre trekonstruksjoner er normalt utført uten vindsperre og dampsperre etter dagens prinsipper, og har dårligere fuktbeskyttelse og lufttetthet enn nyere konstruksjoner. Veggene er ikke åpnet, og det tas forbehold om at det ved åpning av konstruksjonene kan avdekkes skader som ikke er synlige ved visuell inspeksjon, for eksempel råte eller insektangrep i svill og stendere. Vurdering av avvik: Dels kort avstand mellom terrasse og kledning. Over tid kan dette føre til økt fuktopptrekk og skader på kledning.
Begrenset/manglende lufting bak kledning. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terrasse og kledning for å unngå fuktopptrekk og skader på kledning. Lufting bør utbedres hvor denne ikke er tilfredsstillende. Begrenset/manglende lufting medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Vinduer fra 2007. Vindu i «vinkel» i stue/kjøkken er fra byggeår, men glasset i dette vinduet ble også skiftet rundt 2007. Vindu på soverom 1 ble skiftet i 2022.
Merk: Det er foretatt stikktaking i et utvalg av vinduene; øvrige vinduer er kun kontrollert visuelt. Begynnende råte kan være vanskelig å avdekke uten stikktaking, og det er derfor risiko for skjult råte i vinduer som ikke er stikktatt. Risikoen er størst for eldre vinduer i værutsatte fasader. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som avvik. Forventet brukstid: Trevinduer med isolerglass: ca. 20-60 år

Ytterdører
Terrassedør i underetasjen med isolerglass i malte trekarmer, fra 2007. Ytterdør med isolerglass og laminert dørblad, fra 2017. Boddør i furu med malt dørblad, fra byggeår. Merk: Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik. Forventet brukstid: Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Terrasser og plattinger på terreng
Terrasse på 34 m² med utgang fra stue/kjøkken. Ukjent fundamentering. Bjelkelag med terrassebord og levegger i trekonstruksjoner med spiler og liggende, dobbelfalset trekledning.

INNVENDIG

Rom under terreng: TG 2
Det ble foretatt hulltaking i påført vegg mot tilbakefylt terreng. Fuktmåling ble utført i treverk med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt. Merk: Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og forholdene kan variere i øvrige deler av konstruksjonen. Påførte vegger mot terreng må generelt vurderes som en risikokonstruksjon, særlig i eldre bygg eller der fuktsikring, drenering og ventilering kan avvike fra dagens standard.
Vurdering av avvik: Vegg mot terreng er påført med dampsperre/plast. Konsekvens/tiltak: Påførte vegger mot terreng fra denne tidsperioden er normalt sett påmontert dampsperre/plast. Dette var vanlig på 1980/1990-tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og er mulig årsak til fuktskader. Det vurderes ikke for behov for tiltak per i dag da det ikke ble registrert høye fuktnivåer, men konstruksjonen bør jevnlig overvåkes. Ved en fremtidig renovering/oppgradering bør plast/dampsperre fjernes.

Innvendige trapper: TG 2
Spiraltrapp i trekonstruksjoner med malte trinn og malt håndløper på en side. Innvendig trapp er ikke tilstandsvurdert med tilstandsgrad, da dette ligger utenfor forskriftens minimumskrav til tilstandsrapporten. Forholdet er vurdert mot åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, jf. forskrift til avhendingslova § 2-21. Observerte forhold fremgår under avvik. Vurdering av avvik: Deler av rekkverket er noe under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Konsekvens/tiltak: Lavt rekkverk gir redusert sikring mot fall over rekkverket. Rekkverket er utført etter eldre byggeskikk, og det er ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk. Heving av rekkverket anbefales vurdert, særlig hvis trappen skal brukes av barn eller eldre.

Tilstandsrapport
En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.



Åpninger mellom trinnene gir fare for gjennomfall og klemskader, særlig for små barn. Det anbefales å tette åpningene mellom trinnene slik at trappen tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Innvendige dører:
Hvite, formpressede innerdører. Merk: Det ble gjort stikkprøvebasert funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik. Forventet brukstid: Innerdører: ca. 20-30 år.

VÅTROM

BAD I UNDERETASJE (6,5 M²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling. Inneholder: Vegghengt servant med ettgreps blandebatteri, speil med belysning, veggskap med benkeplate i laminat og slette skapdører, vegghengt toalett, fordelerskap til rør-i-rør,

varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel samt dusjkabinett. El. varmekabler, to plastsluker og elektrisk vifte i himling samt veggventil. Badet er fra rundt 2003 ifølge tidligere salgsoppgave.

Overflater, vegger og himling: TG 2
Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik. Vurdering av avvik: Manglende mørtelfuger i skillevegg mellom vaskemaskin/tørketrommel og dusjkabinett. Konsekvens/tiltak: Fuger bør fylles i med mørtelfuger. Begrenset risiko i dag så fremt det benyttes dusjkabinett.

Overflater gulv: TG 2
Det ble målt 10 mm nivåforskjell fra topp flis ved dørterskel til kant av dusjsone. Varierende/begrenset fall forøvrig. Stedvis motfall på gulvet. Videre kontroll var begrenset grunnet dusjkabinett i rommet. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Vanntett sjikt, membran og sluk: TG 2
Plastsluker med klemring. Smøremembran. Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av membranen kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll. Vurdering av avvik: Tettesjikt på gulv og vegger er av ukjent/eldre alder og det foreligger ikke dokumentasjon. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Ut fra alder og manglende dokumentasjon kan det ikke utelukkes at tettesjiktet over tid får redusert funksjon. Det er ikke behov for strakstiltak, men det anbefales å følge med på tilstanden i våtrommet og tilliggende rom. Det anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett frem til en fremtidig rehabilitering av våtrommet.

Sanitærutstyr og innredning: TG 2
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik. Vurdering av avvik: Det vegghengte toalettet har en innebygget sisterne uten drensåpning eller annen løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra sisternen. Konsekvens/tiltak: Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere drensåpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.

Ventilasjon
Elektrisk vifte i himling.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: TG IU
Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Dusjsonen grenser mot skillevegg mot nabo samt vegg mot terreng. Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men man må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

BAD I FØRSTE ETASJE (8,4 M²)

Generell
Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling. Innfelte spotter. Inneholder: Servantskap med laminerte fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speil, vegghengt toalett, fordelerskap til rør-i-rør, dusjkar og dusj med dusjgarnityr og fastvegg i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og håndusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte i himling. Badet er fra rundt 2003 ifølge tidligere salgsoppgave. Det ble satt inn dusjkar i 2025 ifølge eier.

Overflater, vegger og himling
Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Overflater gulv: TG 2
Det ble målt 5 mm nivåforskjell fra topp flis ved dørterskel til kant av dusjsone. Videre kontroll var begrenset grunnet dusjkar i rommet. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Vanntett sjikt, membran og sluk: TG 2
Plastsluk med ukjent tettesjikt. Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av membranen kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll. Vurdering av avvik: Tettesjikt på gulv og vegger er av ukjent/eldre alder og det foreligger ikke dokumentasjon. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon. Usikker/manglende tetting rundt avløp fra servant. Konsekvens/tiltak: Ut fra alder og manglende dokumentasjon kan det ikke utelukkes at tettesjiktet over tid får redusert funksjon. Det er ikke behov for strakstiltak, men det anbefales å følge med på tilstanden i våtrommet og tilliggende rom. Det anbefales å fortsatt benytte dusjkar frem til en fremtidig rehabilitering av våtrommet. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og tetting rundt avløp fra servant.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikker tetting er økt risiko for fuktinntrengning og skader i konstruksjonen ved lekkasje.

Sanitærutstyr og innredning: TG 2
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik. Vurdering av avvik: Det vegghengte toalettet har en innebygget sisterne uten drensåpning eller annen løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra sisternen. Konsekvens/tiltak: Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere drensåpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.

Ventilasjon
Elektrisk vifte i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone. Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Ved kontroll ble det ikke registrert utslag på fuktmåler. Målt nivå vurderes som tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader 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
STUE/KJØKKEN (44,0 M²)

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i granitt. Planlimt vask med ettgreps blandebatteri. To planlimte platetopper, utskjært hver for seg. Belysning, stikkontakter og glassplate mellom over- og underskap. Integrerte hvitevarer: komfyr, kjøleskap med frysedel og oppvaskmaskin fra Siemens, samt vinskap fra Cavin. Vegghengt ventilator fra Siemens.
Merk: Sprekk i en platetopp. Kjøkkeninnredning fra 2007.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger: TG 2
Vannforsyningsrør av PEX (rør-i-rør system). Fordelerskap på begge bad. Vurdering av avvik: Rørkurser i fordelerskap er ikke merket. Vannrør under kjøkkenbenk er ikke plugget mot varerør (ytre rør utenfor innerrør). Konsekvens/tiltak: Rørkurser i fordelerskap bør merkes. Manglende merking kan føre til feil ved fremtidig arbeid og økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold. Vannrør bør plugges mot varerør for å hindre lekkasjer på kjøkkenet ved lekkasje på rør.

Innvendige avløpsrør: TG 2
Avløpsrør av plast. Vurdering av avvik: Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør gir økt risiko for utetthet og lekkasje med fare for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å få gjennomført en vurdering av avløpsrørene av fagperson, og utskifting eller innvendig rørfornying bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad. Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri. Vedlikehold: Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

Varmtvannsbereder/tank: TG 2
Varmtvannsbereder på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert på bad i underetasjen. Bereder ble produsert i 2003. Forventet brukstid: Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år
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. Vurdering av avvik: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg:
Boligen har sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod med utvendig adkomst. Automatisk strømmåler ble montert i 2018. Det er elektrisk gulvvarme i hele underetasjen og på badet i 1. etasje. Kontrollen av det elektriske anlegget er en forenklet og begrenset undersøkelse i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-18, og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlig myndighet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført tilsyn av det elektriske anlegget de senere årene, og det foreligger ikke samsvarserklæringer for hele anlegget. Anleggets tilstand og forskriftsmessighet kan derfor ikke verifiseres, og feil eller mangler kan ikke utelukkes. Det anbefales en utvidet kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslokkingsapparat. Forskrift om brannforebygging stiller krav om at boliger skal ha røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i form av brannslange eller håndslukker. Det er ikke fremlagt brannteknisk prosjektering for bygget. Branntekniske forhold i fellesarealer er ikke vurdert utover det som fremgår av rapporten, og det kan ikke utelukkes at bygget avviker fra dagens krav i byggteknisk forskrift (TEK17).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:
henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell. Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600:2025.

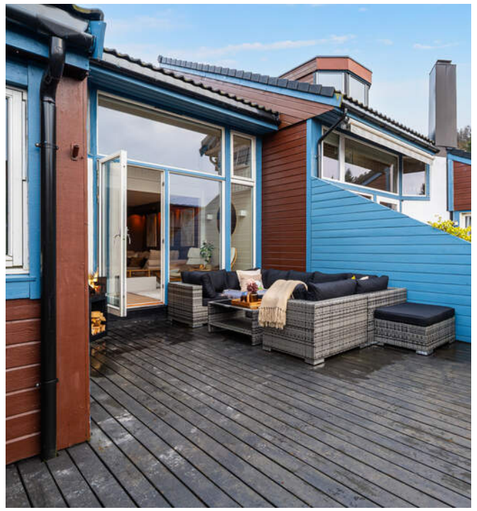
Fuktsikring og drenering: TG 2
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20–60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Vurdering av avvik: Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur i mur- og betongkonstruksjoner.

Terrengforhold: TG 2
Se kommentarer under avvik. Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen. Merk: Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.
Vurdering av avvik: Det er etablert bed/beplantning inntil grunnmur/ringmur.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å fjerne jord og beplantning inntil grunnmuren. Løsningen kan føre til økt fuktbelastning på konstruksjonen over tid, og vanskeliggjør inspeksjon og vedlikehold av overgangen mellom terreng og mur.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er registrert avvik ved den innvendige trappen. Deler av rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav, og åpningene mellom trinnene er større enn det dagens krav tillater. Dette medfører økt risiko for fall og klemskader, særlig for små barn. Rekkverket er utført etter eldre byggeskikk, og det er ikke krav om oppgradering av eksisterende rekkverk. Det anbefales likevel å vurdere heving av rekkverket og tetting av åpningene mellom trinnene for å bedre sikkerheten.

Bygningssakskyndig
Patrick Bang (befaringsdato: Torsdag, 5. november 2026)



SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger overtok eiendommen i november 2024 og har bebodd boligen i hele eiertiden.

I egenerklæringsskjemaet opplyser selger blant annet at begge badene ble totalrenovert i 2003, og at det samtidig ble etablert rør-i-rør-system. Badet i andre etasje ble ytterligere oppgradert i 2024. Det er videre opplyst om elektriske arbeider i 2025 og 2026, hvor det foreligger samsvarserklæringer. Tidligere eier skal også ha lagt nye varmekabler i stue og kjøkken og montert vedovn i 2007. Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider utført av tidligere eiere.

Taktekking, takrenner og pipebeslag ble skiftet i 2020. Selger opplyser om en mindre lekkasje ved takopplettet som ble oppdaget i oktober 2026. Forholdet ble utbedret i november 2026 med ny takpapp og beslag, med opplyst 10 års garanti. Polygon har gjennomført fuktmålinger i berørte områder uten at det ble påvist fukt. Skaderapport foreligger.

Det er også opplyst om utskifting av flere vinduer og terrassedør, tidligere radonmåling uten utslag og en sprekk i den ene platetoppen på kjøkkenet.

For ytterligere opplysninger vises det til selgers egenerklæringsskjema, som er vedlagt salgsoppgaven og bør leses i sin helhet.





VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Rekkehus over to plan. Første etasje inneholder entré, gang, to soverom, bad og bod. Underetasjen består av stue, spisestue, kjøkken, soverom og bad med vaskeromsfunksjon. Fra stuen er det utgang til en terrasse på 34 m². Boligen har i tillegg utvendige boder ved inngangspartiet og på terrassen. Til eiendommen hører også en garasje i felles garasjerekke.

Standard
Velkommen til Tranevegen 145 - en bolig som på mange måter er skreddersydd for barnefamilier. Her får du det meste: garasje med elbillader, tre soverom, to bad, 34 m² terrasse og flere soner hvor både store og små kan trives. Nå er tiden inne for at en ny familie skal få gleden av huset og skape sine egne minner her.

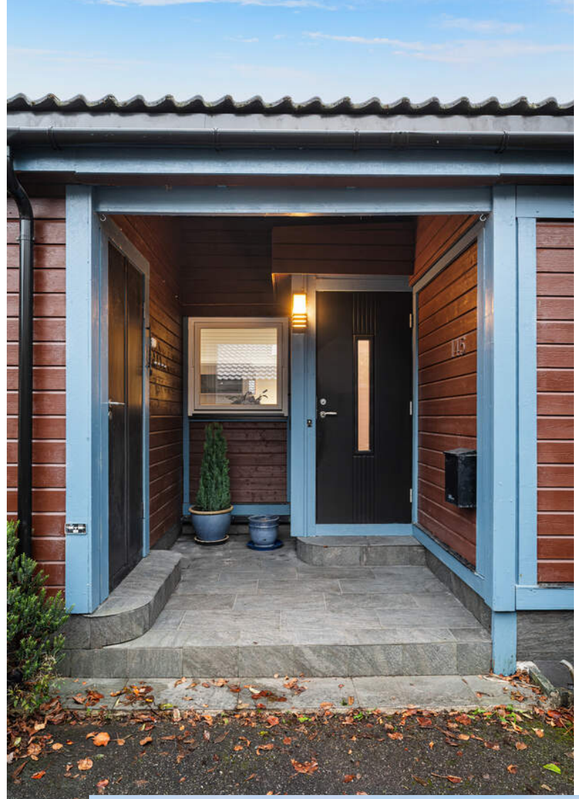
Inngangspartiet er overbygd og pent opparbeidet med skiferfliser. Idet du åpner døren og trer inn, blir du møtt av et lyst og hyggelig vindfang med videre adkomst til gangen. Her er det knaggrekke som gir praktisk oppbevaring av yttertøy. Planløsningen er hensiktsmessig og god, med boligens sosiale oppholdsrom som stue og kjøkken i hovedetasjen, mens to av soverommene og det ene badet ligger mer tilbaketrukket i etasjen over. Det lyse og luftige førsteinntrykket gjenspeiles i hele boligen, hvor pene gulv og moderne, tidsriktige farger skaper en lun og hyggelig helhet.

Følger du trappen ned til hovedetasjen, finner du boligens hjerte og naturlige samlingspunkt med stue og kjøkken.

Store vindusflater og generøs takhøyde på hele 4,3 meter, kombinert med pene farger og flotte kvaliteter, gir en romfølelse av de sjeldne. Stue og kjøkken måler hele 44 m² og er et deilig allrom med god plass til salong av ønsket størrelse og langbord for hyggelige middagsbesøk med familie og venner. Store veggflater gir gode muligheter for å innrede med kunst, hyller eller veggseksjoner. Sentralt i rommet er det plassert en rentbrennende vedovn som sørger for god varme og knitrende hygge på kalde dager. I tillegg er det elektrisk gulvvarme i hele underetasjen, noe som gir god komfort i hverdagen. Belysningen er oppgradert i nyere tid, med spotter i stue og kjøkken og dekorativ LED-belysning.

På sommerstid åpner du opp og forlenger stuen ut til boligens solrike terrasse. Med hele 34 m² er det god plass til både spisegruppe, sittegruppe og grill, mens leveggene skjermer for innsyn og vind. Selger opplyser om gode solforhold fra ca. kl. 11 midtsommers, med de siste solstrålene i nitiden. Her ligger alt til rette for å nyte lange sommerdager og hyggelige kvelder utendørs.

Kjøkkenet ligger litt tilbaketrukket fra stuen, med innredning fra Kvik, praktisk utformet som en hestesko med en egen rekke høyskap langs den ene veggen. Innredningen har et stilrent uttrykk med lyse fronter i høyglans og benkeplate i granitt. Her er det rikelig med skap- og benkeplass, noe som gir et ryddig og oversiktlig arbeidsområde. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra kvalitetsmerket Siemens, herunder stekeovn, kjøleskap med frysedel og oppvaskmaskin. For den vininteresserte finnes også et integrert vinskap fra Cavin.
De to separate platetoppene er felt ned i benkeplaten i granitt, noe som gir en pen og helhetlig løsning.



PENT OPPARBEIDET INNGANGSPARTI

Inngangspartiet er overbygd og pent opparbeidet med skiferfliser. Innenfor døren møtes du av en lys og hyggelig vindfang med videre adkomst til gangen.



Over benkeplaten er det montert en glassplate som gir en lettstelt overflate, mens belysningen under overskapene sørger for godt arbeidslys.

Boligen har totalt tre soverom, hvorav to ligger i andre etasje og ett i hovedetasjen. Rommene har gode størrelser på henholdsvis 10,2 m², 10,5 m² og 8,2 m², og gir fleksible innredningsmuligheter. Her er det rom for både barnerom, kontor, gjesterom og ungdomsrom – etter hvert som familiens behov utvikler seg. Det minste soverommet er i dag innredet som et romslig garderoberom med PAX-garderober fra IKEA, som gir god plass til klær, sko og tilbehør.

Boligen har to helflisede bad, ett i hver etasje. Begge badene er opplyst å være fra 2003, hvorav badet i andre etasje fikk flere fine oppgraderinger av nåværende eier i 2024. Badet har lyse veggfliser og mørke gulvfliser som gir en fin kontrast. I forbindelse med oppgraderingene ble det blant annet montert spilepanel beregnet for våtrom, som tilfører varme og bryter opp de lyse flisflatene. Det ble også montert nytt dusjkar med glassvegger, som bidrar til å begrense vannbelastningen på de omkringliggende overflatene. Badet er videre innredet med servantinnredning med skuffer, speil og vegghengt toalett. Bak en praktisk skyvedør med speil skjuler det seg et romslig oppbevaringsrom med god plass til håndklær, sengetøy og andre nødvendigheter.

Badet i hovedetasjen har hvite veggfliser og et karakteristisk gulv med svarte og hvite fliser i rutemønster. Rommet er innredet med servant, speil, vegghengt toalett og dusjkabinett. Badet kombinerer bad og vaskerom på en praktisk måte, med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, i tillegg til skap og benkeplate som gir god plass til oppbevaring og klesbretting. Begge badene har elektrisk gulvvarme og mekanisk avtrekk med elektrisk vifte. Boligen har rør-i-rør-system for vannforsyning, opplyst etablert i forbindelse med rehabiliteringen av badene.

Boligen har gode oppbevaringsmuligheter med lagringsplass på loftet, en praktisk bod ved inngangspartiet og ytterligere en bod på terrassen. Her er det god plass til alt fra sportsutstyr og sesongartikler til barneleker og annet man ønsker å oppbevare.

Bilen parkeres trygt i garasjen, som har elektrisk portåpner fra 2025 og ladestasjon for elbil fra 2024. Det finnes også flere utendørs parkeringsplasser for både beboere og besøkende. Garasjen fremstår romslig og måler totalt 43 m². Loftet er innredet og benyttes i dag som treningsrom, men kan også egne seg til oppbevaring eller hobbyaktiviteter. Fra garasjen følger du en asfaltert gangvei gjennom hyggelige fellesområder med lekeplass, beplantning og trær som skaper et trivelig nærmiljø.

Oppvarming
Boligen har elektriske varmekabler i hele underetasjen og på badet i første etasje. I tillegg er det en rentbrennende vedovn sentralt plassert mellom stuen og kjøkkenet.

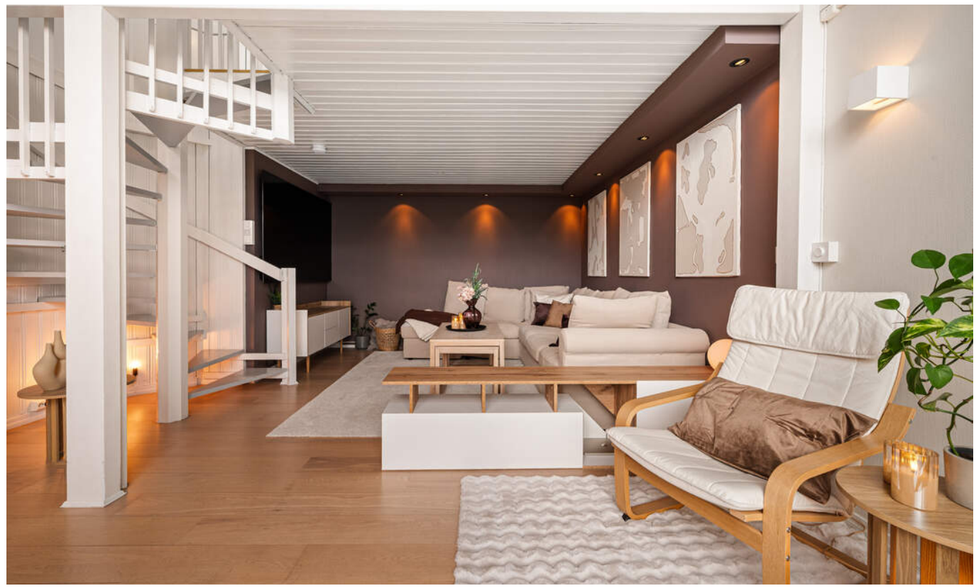
Hvitevarer
Alle hvitevarer medfølger handelen:
- Stekeovn fra Siemens
- Kjøleskap med frysedel fra Siemens
- Oppvaskmaskin fra Siemens
- Vinskap fra Cavin
- To separate, planlimte platetopper
- Vegghengt ventilator fra Siemens

Modernisering og påkostninger
2026: Lagt ny takpapp og skiftet beslag på takopplettet. Arbeidet er utført av Bergen Takmester AS med opplyst 10 års garanti.
2026: Montert spotter i tak på kjøkken og i stue, i tillegg til belysning under overskap på kjøkkenet.
2025: Malt stue og spisestue, samt det minste soverommet i andre etasje. Innredet walk-in-garderobe på soverommet.
2025: Montert LED-striper i taket og vegglamper i stuen.
2025: Montert vinskap på kjøkkenet og elektrisk portåpner i garasjen.
2024: Oppgradert badet i andre etasje med dusjkar og dusjvegg i glass fra Novellini, ny baderomsinnredning med servant og speil, og spileplater for våtrom på deler av veggene.
2024: Montert elbillader i garasjen.
2022: Skiftet vindu på det største soverommet i andre etasje.
2020: Skiftet taktekking, takrenner, nedløp og innkledning av pipe.
2017: Skiftet ytterdør.
2007: Montert ny kjøkkeninnredning fra Kvik med benkeplate i granitt.
2007: Lagt nye varmekabler i stue og kjøkken og montert rentbrennende vedovn.
2007: Skiftet flere vinduer og terrassedør.
2003: Begge bad totalrenovert, herunder ombygging av tidligere vaskerom til bad.
2003: Lagt om vannrør til rør-i-rør-system i forbindelse med rehabilitering av badene.

Parkering
Boligen disponerer egen garasje i felles garasjerekke, med elektrisk portåpner fra 2025 og elbillader montert i 2024. Garasjen er en av få i nabolaget som har innredet loft, og her får man et romslig og anvendelig ekstraareal med mange muligheter. Loftet benyttes i dag som treningsrom, men kan også egne seg til TV-stue, hjemmekontor eller hobbyrom. Det er egen strømmåler i garasjen, og strømforbruk til blant annet elbillading betales separat. Bygningsforsikringen deles mellom garasjeeierne og faktureres etter det selger opplyser årlig.
Det er i tillegg felles gjesteparkering i området.









OPPHOLDSROM PÅ HELE 44 M²

Store vindusflater og takhøyde på 4,3 meter gir en romfølelse av de sjeldne. Rentbrennende vedovn og gulvvarme sørger for god varme og komfort.



BOLIGENS
SAMLINGSPUNKT





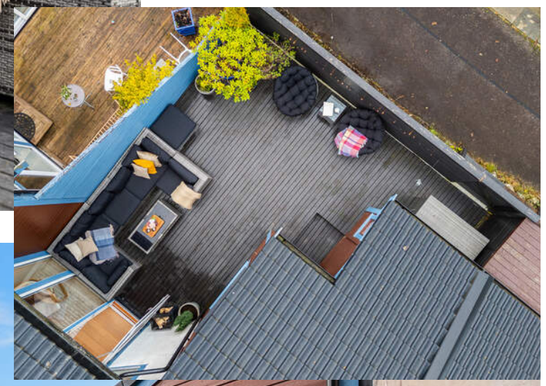




SKJERMET & SOLRIK TERRASSE

Fra stuen er det utgang til en terrasse på 34 m². Leveggene skjermer for innsyn og vind. Selger opplyser om gode solforhold fra ca. kl. 11 midtsommers, med de siste solstrålene i nitiden.

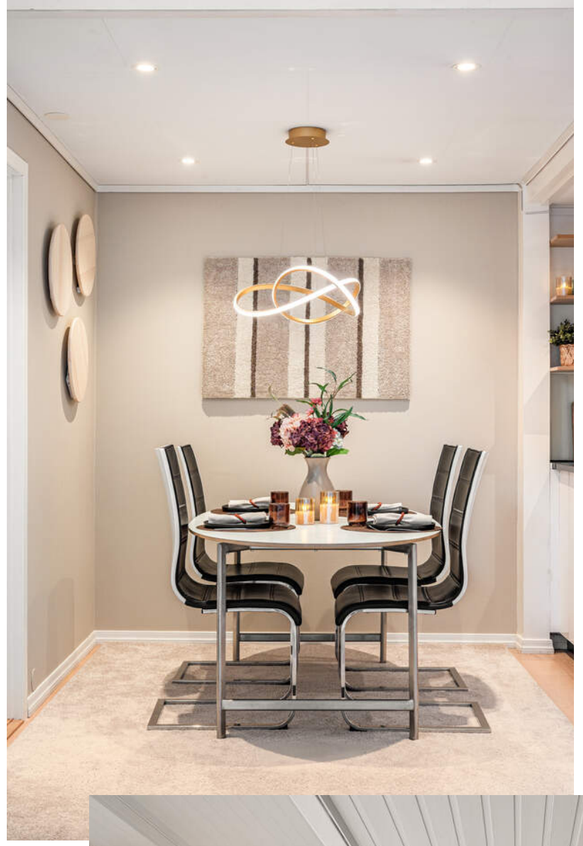






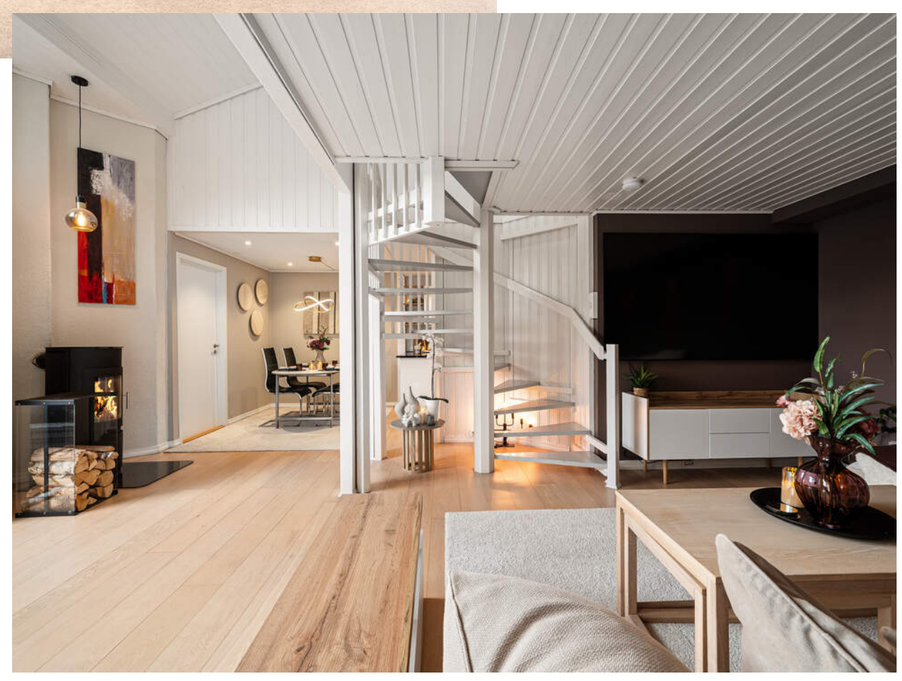






STILRENT KJØKKEN FRA KVIK

Kjøkkenet ligger litt tilbaketrukket fra stuen, med innredning fra Kvik, praktisk utformet som en hestesko med en egen rekke høyskap langs den ene veggen.











STILRENT KJØKKEN
FRA KVIK



BAD OG VASKEROM I ETT

Badet i hovedetasjen kombinerer bad og vaskerom på en praktisk måte, med dusjkabinett, servant, toalett og egen plass til klesvask. Skap og benkeplate gir god plass til oppbevaring og klesbretting.







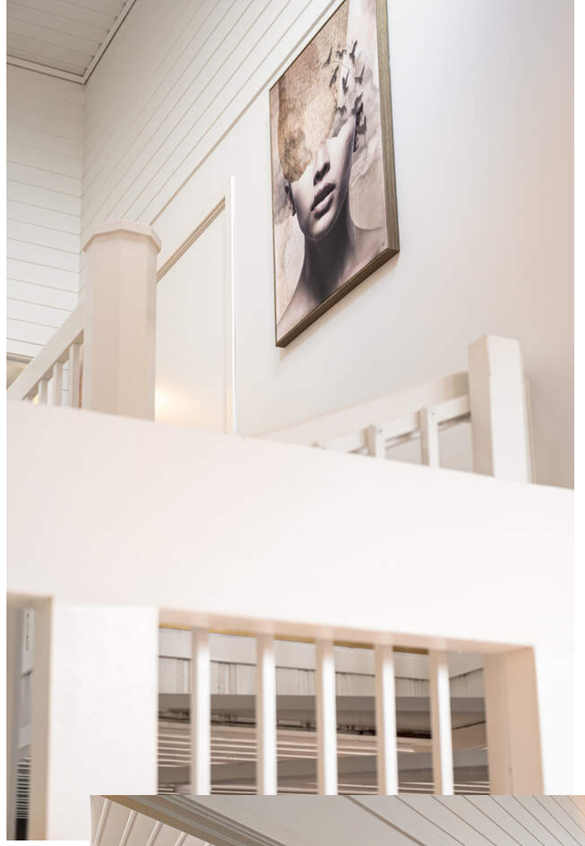
HOVEDSOVEROMMET

Hovedsoverommet på 10,2 m² ligger fint plassert i boligens hovedetasje. Her er det plass til dobbeltseng og garderobeskap, og de to vinduene sørger for godt med naturlig lys.









VI TAR TRAPPEN OPP...

Vi tar trappen opp til boligens første etasje, hvor vi finner en gang med adkomst til to soverom og bad. Her ligger rommene fint samlet og tilbaketrukket fra boligens sosiale oppholdsrom i etasjen under.





BOLIGENS ANDRE SOVEROM

Soverommet på 10,5 m² har en god størrelse og fleksible innrednings-muligheter, enten som barnerom, gjesterom eller kontor. Lyse overflater og laminatgulv gir rommet et pent uttrykk.





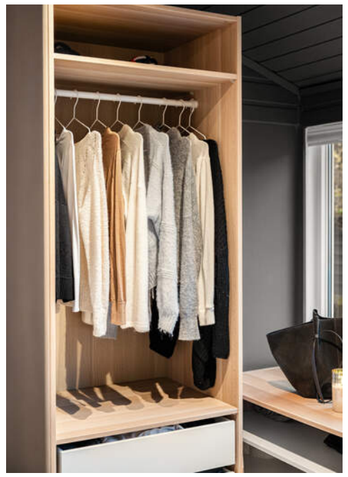






ORDEN & OVERSIKT

Boligens tredje soverom er innredet som et romslig walk-in-closet med garderobeløsninger langs veggene. Her er det god plass til klær, sko og tilbehør, med både skuffer, hyller og oppheng.



BOLIGENS TREDJE SOVEROM



BAD MED MODERNE
DETALJER







FINE DETALJER

Badet er fra 2003 og fikk et fint løft i 2024 med nytt dusjkar med glassvegger, servantinnredning og speil. Spilepanelet gir rommet et lunt preg, mens en skyvedør med speil skjuler et romslig oppbevaringsrom.



BOLIGENS ANDRE BAD







GARASJE MED INNREDET LOFT

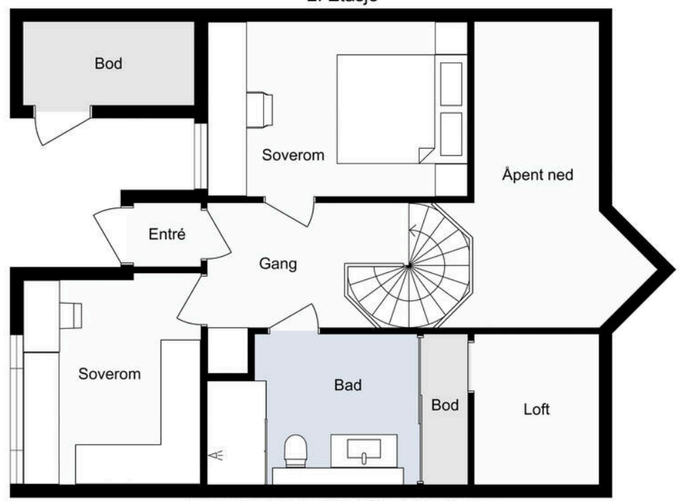
Bilen parkeres trygt i garasjen, som har elbillader fra 2024 og elektrisk portåpner montert i 2025. Garasjen har i tillegg et innredet loft som gir verdifull ekstra plass og flere bruksmuligheter. Loftet benyttes i dag som treningsrom.



PLANTEGNINGER

IMOTIV.NO

Tranevegen 145
2. Etasje

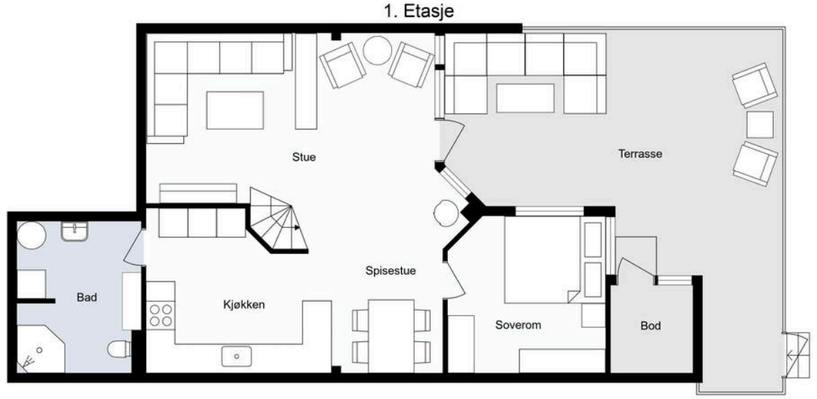


Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

IMOTIV.NO

Tranevegen 145

1. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Areal
Rekkehus:
Bruksareal:
Kjeller: BRA-i: 61 kvm, BRA-e: 3 kvm. Total BRA: 64 kvm
1. etasje: BRA-i: 38 kvm, BRA-e: 4 kvm. Total BRA: 42 kvm
Terrasse- og balkongareal: 34 kvm

Garasje:
Bruksareal:
1. etasje: BRA-e: 28 kvm. Total BRA: 28 kvm
Loftsetasje: BRA-e: 15 kvm. Total BRA: 15 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.

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023

Takhøyder:
Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til mellom ca. 2,23-4,37 meter. Takhøyde i entré ble målt til ca. 2,22 meter og takhøyde i gang ble målt til ca. 3,74 meter.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 0,5 m² av bruksarealet i underetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 1,6 m² av bruksarealet i underetasjen.

Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Ikke målbare arealer
Boligen har i tillegg 5 m² ALH (areal med lav himlingshøyde). Dette gjelder arealet med adkomst fra badet, bak skyvedørsgarderoben. ALH er gulvareal der takhøyden er for lav til at arealet kan medregnes i boligens bruksareal (BRA).

Beskrivelse av tomt
133,50 m². Tomten er i hovedsak bebygd, med et pent opparbeidet og lettstelt uteområde. I front av boligen ligger en lun og skjermet terrasse på ca. 34 m², med god plass til utemøbler og flere sittegrupper. Terrassen har noe beplantning som gir et hyggelig preg. Inngangspartiet er overbygd og pent opparbeidet med skiferfliser.
Det er også gode oppbevaringsmuligheter i to utvendige boder på henholdsvis 3 m² ved terrassen og 4 m² ved inngangspartiet, med plass til blant annet sykler, turutstyr og verktøy. Tomten er ikke nøyaktig oppmålt. Arealet er beregnet på grunnlag av registrerte eiendomsgrenser og hjelpelinjer i matrikkelen.

Info strømforbruk
Årlig strømforbruk er opplyst til ca. 10 000 kWh. Kostnaden vil variere med strømpris, forbruk og husstandens størrelse. Eiendommen er tilknyttet Norgespris, som er en fastprisavtale på strøm. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen og overtas automatisk når ny eier bestiller strøm til boligen.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se 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.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.022.988,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.091.951,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløps-, renovasjons- og feie-/tilsynsgebyr. Eiendomsskatt er også inkludert i det oppgitte totalbeløpet for kommunale avgifter. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
17.280,- for 2026

Velforening
Eiendommen er tilknyttet Tranevatnet Huseierlag SA. Huseierlaget har ansvar for opparbeiding, drift og vedlikehold av fellesarealene, i tillegg til forvaltning og vedlikehold av private fellesveier, vann- og avløpsledninger og gatebelysning i boligfeltet.

Huseierlaget sørger for at strøsand er tilgjengelig før vintersesongen og organiserer brøyting av felles parkeringsplass ved behov. Den enkelte husstand har selv ansvar for snøbrøyting av tilkjøringsveier. Det arrangeres felles dugnader et par ganger i året for vedlikehold av fellesområdene.

Kontingenten utgjør kr 400,- per måned, som tilsvarer et årlig beløp på kr 4.800,-. Det kan vedtas ekstraordinære innbetalinger i henhold til vedtektene.





Årlig velavgift
4.800,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Antatte løpende kostnader for boligen per år er ca. kr 51 456,-.
Strøm: Estimert kr 12 000,- per år, basert på et opplyst årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh.
Kommunale avgifter: Kr 17 280,- per år, inkludert eiendomsskatt.
Bygningsforsikring: Kr 12 492,- per år.
TV og internett: Kr 4 884,- per år.
Kontingent til Tranevatnet Huseierlag SA: Kr 4 800,- per år.

Ovenstående er basert på nåværende eieres senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 26.09.1990, som blant annet omfatter Tranevegen 145. Av brukstillatelsen fremgår det at det på utstedelsestidspunktet gjenstod enkelte arbeider, blant annet knyttet til utvendig terreng, ventilasjon, reviderte tegninger og brannsikkerhet. Det er ikke kjent om de gjenstående arbeidene er ferdigstilt, og dokumentasjon på dette er ikke fremlagt.

Ferdigattest foreligger ikke i mottatt dokumentasjon. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene som bekrefter at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, er ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger fra 1989, men dagens planløsning avviker fra disse på noen punkter.

I 1. etasje er det etablert et bad i et areal bak kjøkkenet, beliggende under soverommet ved boligens inngang i 2. etasje. Dette arealet fremgår ikke av de opprinnelige byggetegningene. Det antas at grunnmuren av bygningens ytterkontur også følger rundt dette arealet, og tilsvarende løsning ser også ut til å finnes i naboboligen. Dette kan tyde på at arealet har vært en del av bygningen siden oppføringen. Det foreligger imidlertid ikke tegninger eller dokumentasjon hos kommunens arkiver som bekrefter dette, eller som viser hvilket formål arealet opprinnelig er godkjent for.

Det er heller ikke kjent om etableringen og bruken av rommet som bad er omsøkt og godkjent.

De opprinnelige byggetegningene viser videre et eget vaskerom og lager i 1. etasje. Disse arealene er i dag innlemmet i boligens stue- og kjøkkenløsning. I arealet hvor vaskerommet opprinnelig var inntegnet, er det etablert en skillevegg med kjøkkeninnredning på den ene siden og TV på den andre. Areal fra lager til hoveddel er trolig ikke bruksendret.

I 2. etasje er det etablert et loftsrom/bodrom i tilknytning til badet. Rommet er etablert ved at deler av det opprinnelig åpne arealet mellom etasjene er bygget igjen, slik at det er etablert gulv i 2. etasje og himling i 1. etasje. Dette innebærer at deler av arealet som opprinnelig var åpent mellom etasjene, nå er tatt i bruk som et eget rom. Løsningen fremgår ikke av de opprinnelige byggetegningene, og det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent.

Det foreligger ikke byggetegninger for garasjerekken som er bygget på et senere tidspunkt.

Megler har vært i kontakt med Bergen kommune, og de har ikke ytterligere informasjon i sine arkiver med andre tegninger eller annen dokumentasjon som viser at de beskrevne endringene er omsøkt eller godkjent. Det er dermed usikkerhet knyttet til om dagens planløsning og bruken av de aktuelle arealene er i samsvar med offentligrettslige tillatelser. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til de beskrevne forholdene, herunder eventuelle kostnader ved søknad om godkjenning, nødvendige bygningsmessige tilpasninger eller tilbakeføring til tidligere godkjent bruk. I ytterste konsekvens kan manglende godkjenning medføre pålegg om tilbakeføring og eventuell tvangsmulkt dersom pålegget ikke etterkommes.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/44/741:
04.12.1990 - Dokumentnr: 35406 - Erklæring/avtale
Best.iflg. skjøte omtomtekjøpers gjensidige rettigheter, rettigheter for selger og off. etater, gjerdeplikt og opparbeidelse av ubebygd areal m.v..

31.08.1989 - Dokumentnr: 29153 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:44 Bnr:715

09.07.1992 - Dokumentnr: 15573 - Målebrev
Målebrev med grensejustering over d.e. med areal: 134 m2
A. 499

01.01.2020 - Dokumentnr: 370607 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:44 Bnr:741

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen
PlanID: 6415400
Plantype: 31
Plannavn: Fana. Gnr. 40 bnr. 99, Storåsen - Tranevatnet, felt 9 og 10, bebyggelsesplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 02.11.1988
Saksnr:190001519
Dekningsgrad: 100,0%

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom
Kommuneplan
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100,0%

Arealformål i kommuneplanen
PlanID: 65270000
Arealstatus: 2 - Framtidig
Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg
Beskrivelse: Ytre fortettingssone
Områdenavn: Y
Dekningsgrad: 100,0%

Planer i nærheten av eiendommen
PlanID: 6415300
Plantype: 31
Plannavn: Fana. Gnr. 44 bnr. 719, Storåsen - Tranevatnet, felt 8, endring av plan for utbygging
Planstatus: 3
Saksnr.: 190430375

PlanID: 71740000
Plantype: 20
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Planstatus: 2
Saksnr.: 202417461

PlanID: 6410000
Plantype: 30
Plannavn: Fana. Gnr. 40 bnr. 99, reguleringsplan for Storåsen - Tranevatnet
Planstatus: 3
Saksnr.: 190140562

PlanID: 6410008
Plantype: 31
Plannavn: Fana. Gnr. 44 bnr. 719, Storåsen - Tranevatnet, endring av rekke 6
Planstatus: 3
Saksnr.: 190430653

PlanID: 6410009
Plantype: 31
Plannavn: Fana. Gnr. 44 bnr. 704, Øvsttun, endring, friareal til boligareal
Planstatus: 3
Saksnr.: 190630738

PlanID: 31040000
Plantype: 30 Fana. Gnr. 48 bnr. 4, nedre Smørås
Planstatus: 3
Saksnr.: -

PlanID: 61190000
Plantype: 35
Plannavn: Fana. Gnr. 44 bnr. 574, 704 mfl., Sørås, Slåtthaug idrettspark
Planstatus: 3
Saksnr.: 201720342

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen
Eiendom Bygningsnr Endring Bygningstype Status Dato Saksnr

Eiendom: 48/157
Bygningsnr.: 301231793
Endring: -
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 04.08.2023
Saksnr.: 202228799

Eiendom: 48/141
Bygningsnr.: 139505522-2
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Rekkehus
Status: Rammetillatelse
Dato: 30.11.2023
Saksnr.: 202316237

Eiendom: 44/740
Bygningsnr.: 139890280-1
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Rekkehus
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 10.01.2023
Saksnr.: 202228389

Eiendom: 44/734
Bygningsnr.: 9502017-1
Endring: Påbygg
Bygningstype: Rekkehus
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 24.02.2023
Saksnr: 202310414

Eiendom: 44/725
Bygningsnr.: 139890183-1
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Rekkehus
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 03.05.2019
Saksnr.: 201904350

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. 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
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Onsdag, 4. november 2026

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 800 000,00 (Prisantydning)
————————————————
5 800 000,00 (Kontraktsum totalt)
Omkostninger
145 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
————————————————
146 090,00 (Omkostninger totalt)
————————————————
5 946 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)
————————————————

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 overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse 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 eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker 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 eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Dokumentavgift
Dokumentavgift er en særavgift til statskassen. Avgiftsplikten inntrer ved tinglysing av dokumenter som overfører hjemmel til fast eiendom. Avgiften er 2,5 % av eiendommens markedsverdi, dog minst 250 kroner. Dok.avgiften avløste stempelavgiften i 1976. Dokumentavgiften har kun til hensikt å skaffe staten inntekter. Borettslagsleiligheter og boligaksjeselskaper er fritatt for dok.avgift.



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. Rekvisisjon 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 budskjema 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.

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

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
Eline Oma

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.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 87 000 (minimum kr. 59 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 600, Kommunale opplysninger kr 3 655, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 28 800, Oppgjørshonorar kr 7 990, Spørring i grunnboken kr 420, Tilretteleggingsgebyr kr 18 900, Visning / Overtakelse kr 2 500. Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545. Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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: Søderberg & 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 - markedsplasser 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.





Dato salgsoppgave
12.11.2026









VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 12.11.2027

Tranevegen 145, 5238 RÅDAL

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Bergen	Rekkehus	1120260128
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Eline Oma	11.2024	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Storebrand

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad 1 etasje.
Hva ble gjort og når?	Opplyst fra forrige eier at dette ble endret og totalrenovert fra vaskerom til bad i 2003. I følge forrige eier ble arbeidet utført av faglært Grevstad AS.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Grevstad AS, opplyst fra forrige eier.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad i 2 etasje
Hva ble gjort og når?	Opplyst fra forrige eier at bad i 2 etasje ble totalrenovert i 2003. Følgende ble byttet av nåværende eier i 2024: Dusjdører ble byttet med dusjkar og dusjvegg fra Novellini. Servantskap med servant og speil ble byttet i 2024. Spileplater for våtrom ble montert på eksisterende fliser i 2024.
Hvem utførte arbeidet	Faglært

Gjensidige

Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Opplyst fra forrige eier at totalrenovering av bad i 2003 er utført av faglært Grevstad AS. Øvrig endringer gjort i 2024 er gjort av nåværende eier.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Hva ble gjort og når?	Forrige eier har opplyst at det ble utført omlegging til rør i rør system i forbindelse med totalrenovering av badene i 2003.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Grevstad AS.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Ja
Hva ble gjort og når?	Forrige eier har opplyst at det ble utført radonmåling i ca 2017 uten utslag.

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	Montert LED-stripe i taket i stue og vegglamper i stue i 2025. Montert spotter i tak på kjøkkenet, spotter i stue og lys under overskap på kjøkkenet i 2026.
Hvem utførte arbeidet	Faglært

Gjensidige

Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	LOS elektro utførte arbeidet i 2025. Faglært elektriker som har bodd på adressen utførte arbeidet i 2026.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Samsvarserklæring på alt av arbeid.
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	Forrige eier opplyste at det ble lagt nye varmekabler i stue og kjøkken og ny vedovn i 2007.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Forrige eier har opplyst at arbeidet ble utført av FTI BYGG AS.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Ja

Gjensidige

Beskriv feilen/skaden og omfanget	Observert en mindre lekkasje innvendig fra området under takopplettet i andre etasje. Forholdet ble oppdaget 15.10.26, og lekkasje ble midlertidig tettet samme dag. Bergen Takmester AS la ny takpapp og beslag på takopplettet 02.11.26, dette arbeidet har 10 års garanti. Polygon tilkalt for å vurdere tilstanden innvendig. De utført fuktmåling i tak og vegger rundt lekkasjen, ingen fukt påvist. Hele resten av taket ble skiftet v/forrige eier i 2020, arbeidet ble da utført av Fana Blikk.
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Opplyst av forrige eier at det ble utført skifte av tak, takrenner og innkledning av pipe i 2020. Takopplettet ble ikke gjort noe med da. Bergen Takmester AS la ny takpapp og skiftet beslag på takopplettet i 2026.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Fana Blikk utførte arbeid i 2020 Bergen Takmester AS utførte arbeid i 2026.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Pristilbud

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Hva ble gjort og når?	Opplyst av forrige eier at alle vinduer i første etasje, minus skråvindu, samt terassedør og vindu på det minste soverommet i andre etasje ble skiftet i 2007. Skifte av vindu på det største soverommet oppe i 2022.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Uvisst firma
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Gjensidige

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Nei

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Ja

Gjensidige

Spesifiser hvilke rapporter eller dokumentasjon dette gjelder	Rapport etter lekkasje i taket
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Sprekk i en platetopp på kjøkkenet.
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Rekkehus
Tranevegen 145, 5238 RÅDAL
BERGEN kommune
gnr. 44, bnr. 741

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 05.11.2026 **Rapportdato:** 11.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3797 **Eiendomsverdi ref nr:** RU1582

Autorisert foretak: Bang Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Tranevegen 145, 5238 RÅDAL
Gnr 44 - Bnr 741
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Tranevegen 145, 5238 RÅDAL
Gnr 44 - Bnr 741
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Tranevegen 145, 5238 RÅDAL
Gnr 44 - Bnr 741
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Rekkehus oppført over to etasjer.
Terrasse på 34 m² med utgang fra stue/kjøkken.
To boder med utvendig adkomst på 3,3 m² og 4,0 m².
Garasje i fellesrekke med innredet loft.

NØKKELOPPLYSNINGER
Boligen er oppført i 1989. Det er gjort flere oppgraderinger av boligen gjennom årene. Begge bad ble totalrenovert i 2003, med omlegging til rør-i-rør, og kjøkkeninnredningen er fra 2007. Varmtvannsberederen er fra 2003, og nye varmekabler i underetasjen samt vedovn ble montert i 2007. Taktekking, takrenner og innkledning av pipe ble skiftet i 2020, og ny takpapp og beslag på takopplettet ble lagt i november 2026. De fleste vinduene ble skiftet i 2007, vindu på soverom 1 i 2022, terrassedør i 2007 og ytterdør i 2017.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Plan- og bygningsloven av 1985 og Byggeforskrift 1987 (TEK87), samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning 700.320, som omhandler «intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler». Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som blant annet tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER
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
Boligen ligger i et etablert boligområde i Slåtthaugområdet i Rådal. Gangveier til skoler, barnehage, bussforbindelse og bybanestopp. I nærområdet ligger ballbaner, kunstisbane, svømmehall, nyere flerbrukshall, tuftepark og lekeplass. Turområder i nærheten, blant annet turvei rundt Tranevannet med bademuligheter og Smøråsfjellet. Lagunen og Nesttun sentrum ligger i nærheten. Ca. 15 min kjøring til Bergen sentrum.

TOMT
Eiet tomt på 133,5 m² ifølge matrikkelen. Tomten er primært bebygd. Terrasse på 34 m² i front av boligen. Overbygd inngangsparti opparbeidet med skiferfliser. To uteboder på henholdsvis 3,3 m² og 4,0 m².

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlige vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger gjelder det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Parkering i garasje i fellesrekke med bod og innredet loft. Elbillader montert i 2024. Strøm til garasjen betales av den enkelte andel.

BESKRIVELSE – BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell. Grunnmur i mur- og betongkonstruksjoner. Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Yttervegger:
Yttervegger av isolert bindingsverk. Ytterkledning med liggende, dobbelfalset trekledning.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av trebjelkelag. Det må påregnes knirk og skjevheter i eldre bygninger.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Vinduer fra 2007, utført av Gjesdal Aluminium AS. Vindu i «vinkel» i stue/kjøkken er fra byggeår, men glasset i dette vinduet ble også skiftet rundt 2007. Vindu på soverom 1 ble skiftet i 2022.

Dører:
Ytterdør med isolerglass og laminert dørblad, fra 2017.
Terrassedør i underetasjen med isolerglass i malte trekarmer, fra 2007. Boddør i furu med malt dørblad, fra byggeår.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon med tresperrer. Taktekking med sutak, sløyfer/lekter og betongtakstein, skiftet i 2020 av Fana Blikk. Takrenner og nedløp i sortlakkert metall, fra 2020. Innkledd pipe fra 2020. Takopplettet ble ikke omtekket i 2020. Ifølge eier ble ny takpapp og nye beslag på takopplettet lagt av Bergen Takmester AS i 2026, med opplyst 10 års garanti.

Altaner/balkonger:
Terrasse på 34 m² med utgang fra stue/kjøkken. Oppført med bjelkelag med terrassebord og levegger i trekonstruksjoner med spiler og liggende, dobbelfalset trekledning.

BESKRIVELSE – INNVENDIG

Underetasje:

Vedlegg

Tranevegen 145, 5238 RÅDAL
Gnr 44 - Bnr 741
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

Stue/kjøkken (44,0 m²)
Enstavs eikeparkett på gulv, malte flater på vegger og takplater/malt panel i himling. Innfelte spotter, LED-stripe i himling og vegglamper. Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate i granitt og planlimt vask med ettgreps blandebatterier samt planlimte platetopper. Belysning, stikkontakter og glassplate mellom over- og underskap. Integrerte hvitevarer, se egen beskrivelse. Vegghengt ventilator fra Siemens. Vedovn med glassfront, rentbrennende type. Utgang til terrasse.

Bad 1 (6,5 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling. Vegghengt servant med ettgreps blandebatteri, speil med belysning, veggskap med benkeplate i laminat og slette skapdører, vegghengt toalett, fordelerskap til rør-i-rør, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og dusjkabinett. El. varmekabler, to plastsluker, elektrisk vifte i himling og veggventil

Soverom (10,2 m²)
Laminat på gulv, malte flater/malt panel på vegger og malt panel i himling. Garderobeskap.

1. etasje:

Entré (0,9 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Gang (7,9 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Spiraltrapp i trekonstruksjoner med malte trinn og malt håndløper på en side.

Soverom 1 (10,5 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 2 (8,2 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

Bad 2 (8,4 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger, med spileplater for våtrom montert på eksisterende fliser. Takplater i himling. Innfelte spotter. Servantskap med laminerte fronter, heldekkende servan og ettgreps blandebatteri, speil, vegghengt toalett, fordelerskap til rør-i-rør, dusjkar og dusj med dusjgarnityr og fastvegg i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av PEX (rør-i-rør-system).
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 198 liter.
Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING
Vedovn i stue/kjøkken, fra 2007.
El. gulvvarme i hele underetasjen og på bad i 1. etasje.
For øvrig elektrisk oppvarming. Det er ikke varmekilder i alle rom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

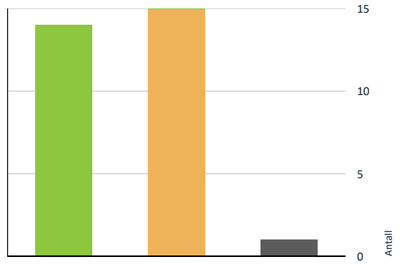
Det er fremlagt byggemeldte tegninger fra Bergen kommunes arkiv (s.nr. 887659), datert 1989–1990. Det er avvik fra tegningene. Bad 1 i underetasjen ligger under soverommet ved inngangen, i et areal som ikke er vist som rom på tegningene. Tidspunkt for etablering er ikke dokumentert, antatt ca. 2003. Opprinnelig vaskerom og lager i underetasjen er fjernet, og stuen er utvidet inn i dette arealet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringene er omsøkt eller godkjent. Det anbefales å avklare forholdet med kommunen.

Tranevegen 145, 5238 RÅDAL
Gnr 44 - Bnr 741
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er visuell og uten inngrep i konstruksjoner, med unntak av de undersøkelsene NS 3600:2025 krever.

Overflater bak og under møbler, tepper, innredning og lagrede gjenstander er ikke undersøkt, og det kan finnes skader eller avvik i slike områder som ikke er beskrevet i rapporten.

Opplysninger fra eier er lagt til grunn der de er oppgitt.

Egenerklæringsskjemaet fylles ut av selger og er en del av salgsdokumentasjonen. Skjemaet kan inneholde opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten, og bør leses før kjøp.

Rapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §§ 2-1 til 2-23. Undersøkelser og vurderingspunkter utover forskriftens minimumskrav, slik disse følger av NS 3600:2025, inngår ikke i oppdraget med mindre det fremgår særskilt av rapportens enkeltpunkter.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad 1 (6,5 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad 1 (6,5 m²) > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad 1 (6,5 m²) > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad 1 (6,5 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad 1 (6,5 m²) > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad 2 (8,4 m²) > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad 2 (8,4 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad 2 (8,4 m²) > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Deler av rekkverket er noe under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

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

Tranevegen 145, 5238 RÅDAL
Gnr 44 - Bnr 741
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1989

Kommentar
Kilde: Informasjon fra matrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med sutak, sløyfer/lekter og betongtakstein. Taktekking fra 2020 ifølge tidligere salgsoppgaver.

Takopplettet ble ikke omtekket i 2020. Ny takpapp og nye beslag på takopplettet ble lagt av Bergen Takmester AS i 2026, med opplyst 10 års garanti.

Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Forventet brukstid:
- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Betongtakstein: ca. 30–60 år
- Takbelegg/takpapp: ca. 20–30 år

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i sortlakkert metall. Murt pipe, innkledd over tak.

Takrenner, nedløp og innkledning av pipe fra 2020 ifølge tidligere salgsoppgaver.

Pipe over tak er vurdert fra bakkenivå, uten at det ble observert synlige avvik.

Forventet brukstid:
- Takrenner og nedløp: ca. 20–30 år

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:
Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales.

Vurdering av avvik:

Tranevegen 145, 5238 RÅDAL
Gnr 44 - Bnr 741
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes. En må være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av isolert bindingsverk. Ytterkledning med liggende, dobbelfalset trekledning.

Merk:
Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre trekonstruksjoner er normalt utført uten vindsperre og dampsperre etter dagens prinsipper, og har dårligere fuktbeskyttelse og lufttetthet enn nyere konstruksjoner. Veggene er ikke åpnet, og det tas forbehold om at det ved åpning av konstruksjonene kan avdekkes skader som ikke er synlige ved visuell inspeksjon, for eksempel råte eller insektangrep i svill og stendere.

Vurdering av avvik:
• Dels kort avstand mellom terrasse og kledning. Over tid kan dette føre til økt fuktopptrekk og skader på kledning.
• Begrenset/manglende lufting bak kledning.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terrasse og kledning for å unngå fuktopptrekk og skader på kledning.
• Lufting bør utbedres hvor denne ikke er tilfredsstillende. Begrenset/manglende lufting medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer fra 2007. Vindu i «vinkel» i stue/kjøkken er fra byggeår, men glasset i dette vinduet ble også skiftet rundt 2007. Vindu på soverom 1 ble skiftet i 2022.

Merk:
Det er foretatt stikktaking i et utvalg av vinduene; øvrige vinduer er kun kontrollert visuelt. Begynnende råte kan være vanskelig å avdekke uten stikktaking, og det er derfor risiko for skjult råte i vinduer som ikke er stikktatt. Risikoen er størst for eldre vinduer i værutsatte fasader. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Terrassedør i underetasjen med isolerglass i malte trekarmer, fra 2007.

Tranevegen 145, 5238 RÅDAL
Gnr 44 - Bnr 741
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Ytterdør med isolerglass og laminert dørblad, fra 2017.

Boddør i furu med malt dørblad, fra byggeår.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på 34 m² med utgang fra stue/kjøkken. Ukjent fundamentering. Bjelkelag med terrassebord og levegger i trekonstruksjoner med spiler og liggende, dobbelfalset trekledning.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Det ble utført radonmålinger i 2016/2017 i regi av forrige eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Radon er en usynlig og luktfri gass som dannes naturlig i berggrunn og jordmasser, og som kan trekke inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at alle boliger måles. Målingen bør gjøres med sporfilm over minst to måneder i fyringssesongen, normalt fra midten av oktober til midten av april, fordi nivåene varierer gjennom året. Tiltaksgrensen for oppholdsrom er 100 Bq/m³.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe:
Murt pipe.

Ildsted:
Vedovn med glassfront i stue/kjøkken. Rentbrennende type.

Pipe og ildsted inne i boligen er ikke tilstandsvurdert med tilstandsgrad, da dette ligger utenfor forskriftens minimumskrav til tilstandsrapporten. Forholdet er vurdert mot åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, jf. forskrift til avhendingslova § 2-21, uten at slike ble observert. Vurderingen omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp. Det vises til det lokale brann- og feiervesenets tilsyn med fyringsanlegget.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i påført vegg mot tilbakefylt terreng.

Fuktmåling ble utført i treverk med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt.

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og forholdene kan variere i øvrige deler av konstruksjonen. Påførede vegger mot terreng må generelt vurderes som en risikokonstruksjon, særlig i eldre bygg eller der fuktsikring, drenering og ventilering kan avvike fra dagens standard.

Tranevegen 145, 5238 RÅDAL
Gnr 44 - Bnr 741
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Vegg mot terreng er påforet med dampsperre/plast.

Konsekvens/tiltak
• Påførede vegger mot terreng fra denne tidsperioden er normalt sett påmontert dampsperre/plast. Dette var vanlig på 1980/1990-tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og er mulig årsak til fuktskader. Det vurderes ikke for behov for tiltak per i dag da det ikke ble registrert høye fuktnivåer, men konstruksjonen bør jevnlig overvåkes. Ved en fremtidig renovering/oppgradering bør plast/dampsperre fjernes.



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse
Spiraltrapp i trekonstruksjoner med malte trinn og malt håndløper på en side.

Innvendig trapp er ikke tilstandsvurdert med tilstandsgrad, da dette ligger utenfor forskriftens minimumskrav til tilstandsrapporten. Forholdet er vurdert mot åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, jf. forskrift til avhendingslova § 2-21. Observerte forhold fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Deler av rekkverket er noe under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Lavt rekkverk gir redusert sikring mot fall over rekkverket. Rekkverket er utført etter eldre byggeskikk, og det er ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk. Heving av rekkverket anbefales vurdert, særlig hvis trappen skal brukes av barn eller eldre.
• Åpninger mellom trinnene gir fare for gjennomfall og klemskader, særlig for små barn. Det anbefales å tette åpningene mellom trinnene slik at trappen tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Hvite, formpressede innerdører.

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

Forventet brukstid:

Tranevegen 145, 5238 RÅDAL
Gnr 44 - Bnr 741
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

- Innerdører: ca. 20–30 år

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD 1 (6,5 M²)

Generell

Beskrivelse
Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.

Inneholder:
Vegghengt servant med ettgreps blandebatteri, speil med belysning, veggskap med benkeplate i laminat og slette skapdører, vegghengt toalett, fordelerskap til rør-i-rør, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel samt dusjkabinett. El. varmekabler, to plastsluker og elektrisk vifte i himling samt veggventil.

Badet er fra rundt 2003 ifølge tidligere salgsoppgave.

UNDERETASJE > BAD 1 (6,5 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
• Manglende mørtelfuger i skillevegg mellom vaskemaskin/tørketrommel og dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør fylles i med mørtelfuger. Begrenset risiko i dag så fremt det benyttes dusjkabinett.





UNDERETASJE > BAD 1 (6,5 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Det ble målt 10 mm nivåforskjell fra topp flis ved dørterskel til kant av dusjsone. Varierende/begrenset fall forøvrig. Stedvis motfall på gulvet.

Videre kontroll var begrenset grunnet dusjkabinett i rommet.

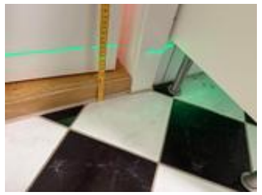
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tranevegen 145, 5238 RÅDAL
Gnr 44 - Bnr 741
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD 1 (6,5 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluker med klemring. Smøremembran.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av membranen kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Tettesjikt på gulv og vegger er av ukjent/eldre alder og det foreligger ikke dokumentasjon. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Ut fra alder og manglende dokumentasjon kan det ikke utelukkes at tettesjiktet over tid får redusert funksjon. Det er ikke behov for strakstiltak, men det anbefales å følge med på tilstanden i våtrommet og tilliggende rom. Det anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett frem til en fremtidig rehabilitering av våtrommet.

UNDERETASJE > BAD 1 (6,5 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det vegghengte toalettet har en innebygget sisterne uten drensåpning eller annen løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra sisternen.

Konsekvens/tiltak
• Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere drensåpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.



UNDERETASJE > BAD 1 (6,5 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte i himling.

Tranevegen 145, 5238 RÅDAL
Gnr 44 - Bnr 741
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD 1 (6,5 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Dusjsonen grenser mot skillevegg mot nabo samt vegg mot terreng.

Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men man må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

1. ETASJE > BAD 2 (8,4 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:
Servantskap med laminerte fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speil, vegghengt toalett, fordelerskap til rør-i-rør, dusjkar og dusj med dusjgarnityr og fastvegg i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og håndusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte i himling.

Badet er fra rundt 2003 ifølge tidligere salgsoppgave.

Det ble satt inn dusjkar i 2025 ifølge eier.

1. ETASJE > BAD 2 (8,4 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD 2 (8,4 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble målt 5 mm nivåforskjell fra topp flis ved dørterskel til kant av dusjsone.

Videre kontroll var begrenset grunnet dusjkar i rommet.

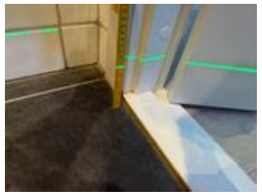
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Tranevegen 145, 5238 RÅDAL
Gnr 44 - Bnr 741
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.





1. ETASJE > BAD 2 (8,4 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Plastsluk med ukjent tettesjikt.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av membranen kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Tettesjikt på gulv og vegger er av ukjent/eldre alder og det foreligger ikke dokumentasjon. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.
• Usikker/manglende tetting rundt avløp fra servant.

Konsekvens/tiltak
• Ut fra alder og manglende dokumentasjon kan det ikke utelukkes at tettesjiktet over tid får redusert funksjon. Det er ikke behov for strakstiltak, men det anbefales å følge med på tilstanden i våtrommet og tilliggende rom. Det anbefales å fortsatt benytte dusjkar frem til en fremtidig rehabilitering av våtrommet.
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og tetting rundt avløp fra servant.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikker tetting er økt risiko for fuktinntrengning og skader i konstruksjonen ved lekkasje.

1. ETASJE > BAD 2 (8,4 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det vegghengte toalettet har en innebygget sisterne uten drensåpning eller annen løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra sisternen.

Konsekvens/tiltak
• Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere drensåpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages.
Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.

Tranevegen 145, 5238 RÅDAL
Gnr 44 - Bnr 741
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2 (8,4 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Elektrisk vifte i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

1. ETASJE > BAD 2 (8,4 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.
Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Ved kontroll ble det ikke registrert utslag på fuktmåler. Målt nivå vurderes som tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader 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

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (44,0 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i granitt. Planlimt vask med ettgreps blandebatteri. To planlimte platetopper, utskjært hver for seg. Belysning, stikkontakter og glassplate mellom over- og underskap.

Integrerte hvitevarer: komfyr, kjøleskap med frysedel og oppvaskmaskin fra Siemens, samt vinskap fra Cavin. Vegghengt ventilator fra Siemens.

Merk:
Sprekk i en platetopp.

Tranevegen 145, 5238 RÅDAL
Gnr 44 - Bnr 741
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra 2007.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (44,0 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Vegghengt ventilator.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX (rør-i-rør system).

Fordelerskap på begge bad.

Vurdering av avvik:
• Rørkurser i fordelerskap er ikke merket.
• Vannrør under kjøkkenbenk er ikke plugget mot varerør (ytre rør utenfor innerrør).

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser i fordelerskap bør merkes. Manglende merking kan føre til feil ved fremtidig arbeid og økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold.
• Vannrør bør plugges mot varerør for å hindre lekkasjer på kjøkkenet ved lekkasje på rør.







TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tranevegen 145, 5238 RÅDAL
Gnr 44 - Bnr 741
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør gir økt risiko for utetthet og lekkasje med fare for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å få gjennomført en vurdering av avløpsrørene av fagperson, og utskifting eller innvendig rørfornying bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Vedlikehold:
Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert på bad i underetasjen.

Bereder ble produsert i 2003.

Forventet brukstid:
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år

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.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 20932-3797 Befaringsdato: 05.11.2026 Side: 18 av 27

Tranevegen 145, 5238 RÅDAL
Gnr 44 - Bnr 741
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i bod med utvendig adkomst.
Automatsikringer.
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A og 9 kurser på 16A.

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. gulvvarme i hele underetasjen samt på bad i 1. etasje.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført tilsyn av det elektriske anlegget de senere år. Samsvarserklæring er ikke fremvist for hele anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999 og for endringer på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon kan anleggets tilstand og forskriftsmessighet ikke verifiseres, og feil eller mangler kan ikke utelukkes. Det anbefales utvidet kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslokkingsapparat.

Forskrift om brannforebygging stiller krav om at boliger skal ha røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i form av brannslange eller håndslukker. Det er ikke fremlagt brannteknisk prosjektering for bygget. Branntekniske forhold i fellesarealer er ikke vurdert utover det som fremgår av rapporten, og det kan ikke utelukkes at bygget avviker fra dagens krav i byggteknisk forskrift (TEK17).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tranevegen 145, 5238 RÅDAL
Gnr 44 - Bnr 741
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600:2025.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20–60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i mur- og betongkonstruksjoner.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Merk:
Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Vurdering av avvik:

• Det er etablert bed/beplantning inntil grunnmur/ringmur.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fjerne jord og beplantning inntil grunnmuren. Løsningen kan føre til økt fuktbelastning på konstruksjonen over tid, og vanskeliggjør inspeksjon og vedlikehold av overgangen mellom terreng og mur.

Tranevegen 145, 5238 RÅDAL
Gnr 44 - Bnr 741
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Deler av rekkverket er noe under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

Konsekvens/tiltak

• Lavt rekkverk gir redusert sikring mot fall over rekkverket. Rekkverket er utført etter eldre byggeskikk, og det er ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk. Heving av rekkverket anbefales vurdert, særlig hvis trappen skal brukes av barn eller eldre.

• Åpninger mellom trinnene gir fare for gjennomfall og klemskader, særlig for små barn. Det anbefales å tette åpningene mellom trinnene slik at trappen tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Tranevegen 145, 5238 RÅDAL
Gnr 44 - Bnr 741
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1997

Kommentar
Byggeår er oppgitt i forrige salgsoppgave.

Standard
Garasjen er oppført i bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Innredet loft over garasjen. Saltak tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp. Vippeport i stål. Utvendig belysning på vegg. Asfaltert plass foran garasjen.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tranevegen 145, 5238 RÅDAL
Gnr 44 - Bnr 741
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
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

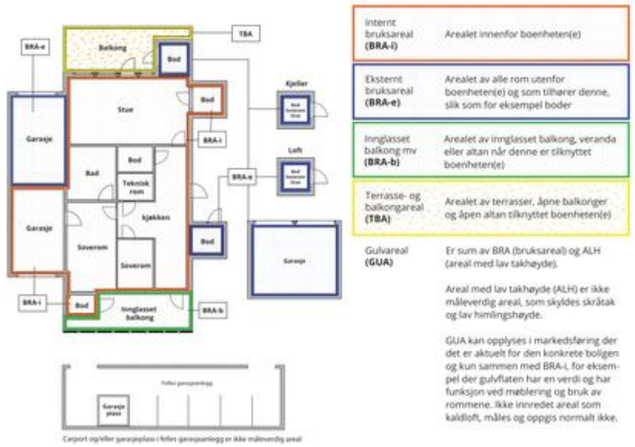
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tranevegen 145, 5238 RÅDAL
Gnr 44 - Bnr 741
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	61	3		64	34		64
1. etasje	38	4		42		5	47
SUM	**99**	**7**			**34**	**5**	**111**
SUM BRA	**106**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue/kjøkken (44,0 m²), bad 1 (6,5 m²), soverom (10,2 m²)	Bod med utvendig adkomst (3,3 m²)	
1. etasje	Entré (0,9 m²), gang (7,9 m²), soverom 1 (10,5 m²), bad 2 (8,4 m²), soverom 2 (8,2 m²)	Bod med utvendig adkomst (4,0 m²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 0,5 m² av bruksarealet i underetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 1,6 m² av bruksarealet i underetasjen.

Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:
Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til mellom ca. 2,23-4,37 meter. Takhøyde i entré ble målt til ca. 2,22 meter og takhøyde i gang ble målt til ca. 3,74 meter.

TBA-arealer:
Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:
Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt byggemeldte tegninger fra Bergen kommunes arkiv (s.nr. 887659), datert 1989–1990. Det er avvik fra tegningene. Bad 1 i underetasjen ligger under soverommet ved inngangen, i et areal som ikke er vist som rom på tegningene. Tidspunkt for etablering er ikke dokumentert, antatt ca. 2003. Opprinnelig vaskerom og lager i underetasjen er fjernet, og stuen er utvidet inn i dette arealet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringene er omsøkt eller godkjent. Det anbefales å avklare forholdet med kommunen.

Tranevegen 145, 5238 RÅDAL
Gnr 44 - Bnr 741
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringsskjema 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.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		28		28	
Loft		15		15	
SUM		**43**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje (24,2 m²), bod (4,0 m²)	
Loft		Innredet rom/trapperom (15,0 m²)	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	44	741		0	133.5 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse
Tranevegen 145

Hjemmelshaver
Oma Eline

Tranevegen 145, 5238 RÅDAL
Gnr 44 - Bnr 741
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.11.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.11.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	05.11.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	05.11.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	05.11.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	05.11.2026	Kontroll av grunnboken.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tranevegen 145, 5238 RÅDAL
Gnr 44 - Bnr 741
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65 A
5009 BERGEN

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

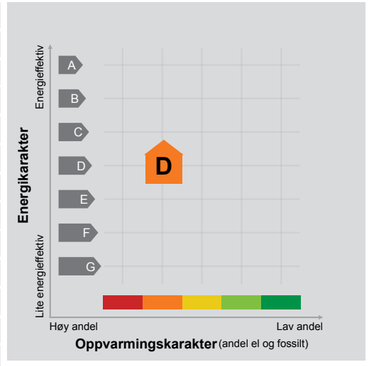
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Tranevegen 145
Postnummer	5238
Sted	RÅDAL
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	44
Bruksnummer	741
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9502041
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-2490
Dato	30.07.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tranevegen 145
Postnummer: 5238
Sted: RÅDAL
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0101
Dato: 30.07.2024 11:35:16
Energimerkenummer: Energiattest-2024-2490

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 44
Bruksnummer: 741
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 9502041

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak 24: Isolering av gulv mot grunn

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

Vedtekter

Vedtekter for Tranevatnet Huseierlag SA

Ajouført etter vedtatte endringer på generalforsamling mars 2022
Stiftet 04.07.1996
Organisasjonsnummer: 976 802 020

§ 1 Lagets navn er Tranevatnet Huseierlag SA. Lagets forretningskontor er i Bergen kommune.

§ 2 Tranevatnet Huseierlag SA er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne er overfor tredjemann ikke personlig ansvarlig for lagets forpliktelser, men svarer bare for sin innbetalte andel.

§ 3 Lagets formål er å forestå opparbeiding, drift og vedlikehold av lagets eiendommer, definert som fellesarealet til andelseierne. Laget har i tillegg til formål å forvalte og vedlikeholde de private felles veier og vann/avløpsledninger som er anlagt av Bergen Tomteselskap A/S for boligfeltet. Anlegget fremgår av eget kartbilag.

§ 4 Alle huseiere innen boligfeltet, felt 10, har rett og plikt til medlemskap i andelslaget. Andelen kan bare overdras sammen med eiendomsrett innen boligfeltet. Utmelding er dermed ikke mulig.

Andelen lyder på kr. 250,-. Andelen skal ikke forrentes.

§ 5 Lagets medlemmer er bundet av de vedtak som treffes av lagets generalforsamling og styre, innenfor lagets vedtekter.

§ 6 Lagets styre skal ha 5 medlemmer. Disse er leder, kasserer og tre styremedlemmer. Kasserer og andre verv styret finner nødvendig, fordeles innad i styret. I tillegg skal det velges to vara-medlemmer, disse kan møte på styremøter med tale- og forslagsrett.

Leder velges for 12 måneder av gangen.

Fire styremedlemmer velges for ett år.

To varamedlemmer velges for et år.

Styret er beslutningsdyktig når minst tre medlemmer er til stede. Et forslag krever dog tre stemmer for å være vedtatt. Ved stemmelikhet avgjør leders dobbeltstemme.

Styret skal føre protokoll fra alle møter og protokollen skal godkjennes av de fremmøtte styremedlemmer i etterkant.

Andelseiere er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når de sitter i styret. Styret leder lagets virksomhet og representerer det utad. Styrets leder og et av de øvrige styremedlemmene tegner i fellesskap lagets firma. Styret kan meddele prokura.

Laget skal ikke ha daglig leder.

Styrets oppgaver inkluderer følgende, i tillegg til beskrivelse i paragrafene 3, 6, 7 og 15:

- Styret har ansvar for at gatebelysning på feltet til enhver tid er i orden.

SLB-Private

Tranevatnet huseierlag

- Styret har ansvar for at det er strøsand tilgjengelig i egnet beholder før vintersesongen. Styret har ikke ansvar for at det strøs.
- Styret skal søke å inngå avtale om snøbrøyting av parkeringsplass ved behov. Styret har ikke ansvar for at det brøytes, og kan således ikke stilles til ansvar for hendelser oppstått på grunn av manglende snøbrøyting. Tilkjøringsveier skal snøbrøytes av den enkelte husstand

Generalforsamling velger valgkomité, bestående av minst en mann og en kvinne. Komitéen kan ikke være medlem i det sittende styret. Komitéen forbereder valgene for neste periode og leverer innstilling til styret i god tid før generalforsamling.

§ 7 Styret har ansvar for at lagets økonomiske disposjoner dokumenteres og at det utarbeides regnskap.

§ 8 Årsoverskuddet kan kun godskrives lagets egenkapital.

§ 9 Lagets regnskap revideres av en revisor valgt av generalforsamlingen. Revisor velges fortrinnsvis fra lagets medlemsmasse, men kan ikke være medlem av sittende styre.

§ 10 Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av februar måned etter skriftlig innkalling, som sendes alle andelshavere hvis adresse er kjent, senest 14 dager før generalforsamling avholdes.

Generalforsamling varsles senest 6 uker før den skal avholdes.

Saker som andelshavere ønsker behandlet må være styret skriftlig i hende senest 4 – fire uker før generalforsamlingen. Dette gjelder også vedtektsendringer.

Ekstraordinær generalforsamling innkalles når styret eller minst fire andelseiere skriftlig forlanger det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Det kalles inn på samme måte som ordinær generalforsamling, men med åtte – 8 dagers varsel.

Bare saker som står i innkallingen kan behandles.

§ 11 På ordinær generalforsamling skal behandles:

1. Årsberetning og revidert regnskap
2. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap
3. Eventuelt meddelelse av ansvarsfrihet for styret
4. Budsjettforslag og fastsettelse av medlemskontingent
5. Dugnadsbudsjett, timeantall og sats
6. Valgkomiteens innstilling
7. Valg av leder og styre
8. Valg av revisor og eventuell godtgjørelse for denne
9. Andre saker som uttrykkelig er nevnt i innkallingen.

§ 12 På generalforsamlingen har hver andelseier en stemme. Andelseiere kan møte personlig eller ved skriftlig fullmakt la seg representere av annen andelseier, husstandsmedlem eller leietaker. En andelseier/husstandsmedlem/leietaker kan bare møte med EN fullmakt.

SLB-Private

Tranevatnet huseierlag

§ 13 Andelshavere betaler lik årlig kontingent og deltar i nødvendig finansiering av lagets oppgaver. Kontingentens størrelse fastsettes av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan også med vanlig flertallsbeslutning fastsette et nærmere beløp, begrenset oppad til to ganger kontingenten per år, som skal betales av medlemmene når det er nødvendig for å dekke ekstraordinære tiltak innenfor lagets formål.

§ 14 Alle prosjekter skal tilrettelegges slik at den enkelte andelseier ikke påføres urimelige utgifter.

§ 15 Styret i andelslaget skal føre dugnadsregnskap per andelseier

Dugnadsarbeid skal på forhånd være godkjent av minst ett av andelslagets styremedlemmer for å kunne inngå i dugnadsregnskapet.

På den årlige generalforsamling vedtas dugnadsbudsjett, dvs. antall timer som planlegges nedlagt per andelseier i påfølgende år, timesats og avregningsmetode.

Andelseiere som har lavere antall dugnadstimer enn vedtatt, betaler inn til andelslaget differansen til en sats fastsatt av generalforsamlingen

Dugnadsregnskapet skal være gjort opp senest 14 dager etter den årlige generalforsamlingen.

§ 16 Endringer i vedtektene kan bare vedtas på ordinær generalforsamling og krever 2/3 flertall.

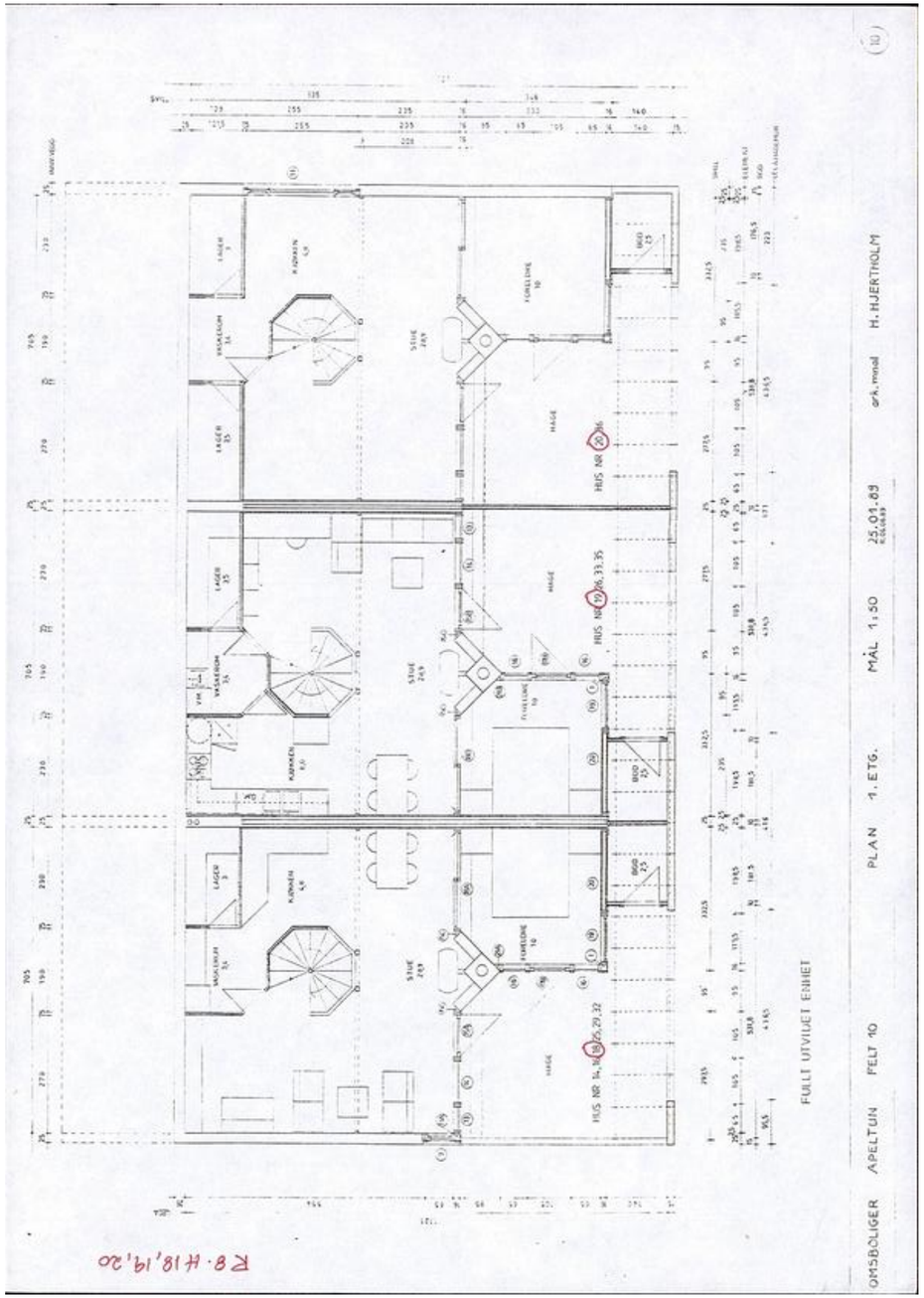
§ 17 Vedtak om fisjon eller fusjon av andelslaget kan bare fattes av to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom. Den ene skal være ordinær generalforsamling. På begge generalforsamlinger kreves at minst 2/3 av de avgitte stemmer er for fisjon eller fusjon.

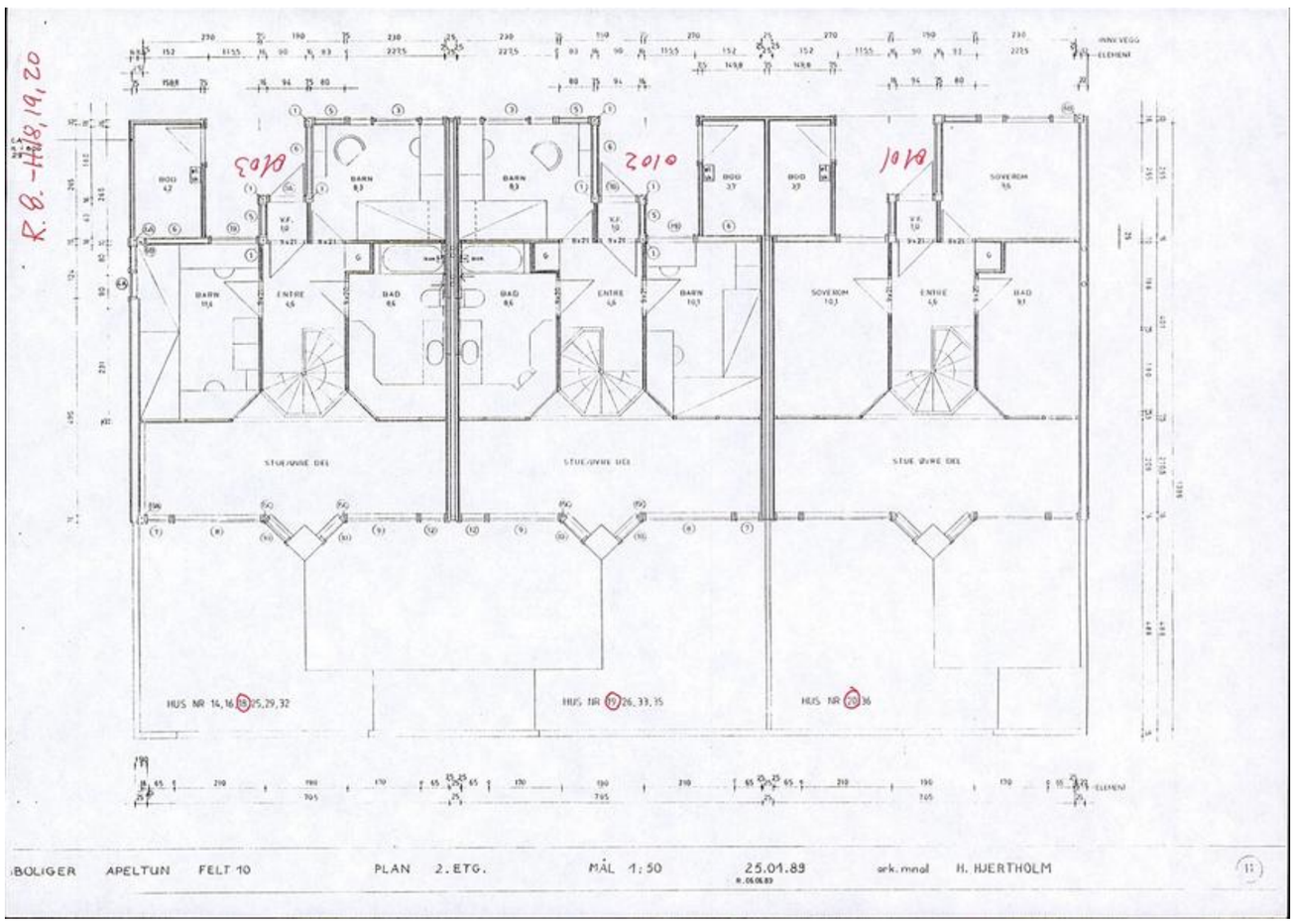
§ 18 Andelslaget kan ikke oppløses uten at det er på grunn av regulering eller av andre grunner ikke er i stand til å oppfylle sine mål. Vedtak om oppløsing kan bare fattes av to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom. Den ene skal være ordinær generalforsamling. På begge generalforsamlinger kreves at minst 2/3 av de avgitte stemmene er for oppløsing

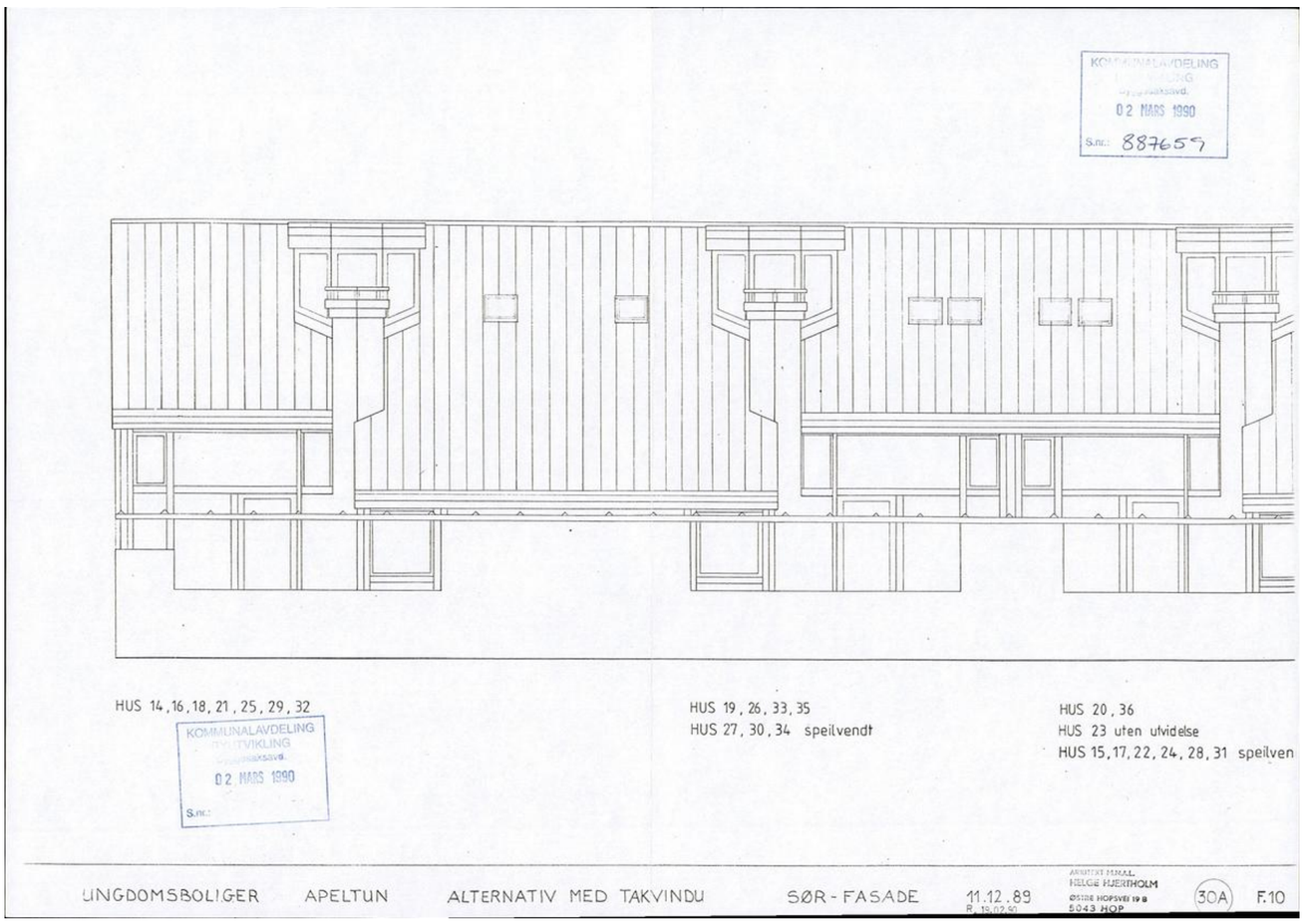
§ 19 Ved oppløsning av laget skal nettoformuen i sin helhet gå til de som er medlemmer på oppløsningstidspunktet, med like stor andel til hvert medlem. Eventuelle ubetalte krav skal motregnes.

SLB-Private

Byggetegninger

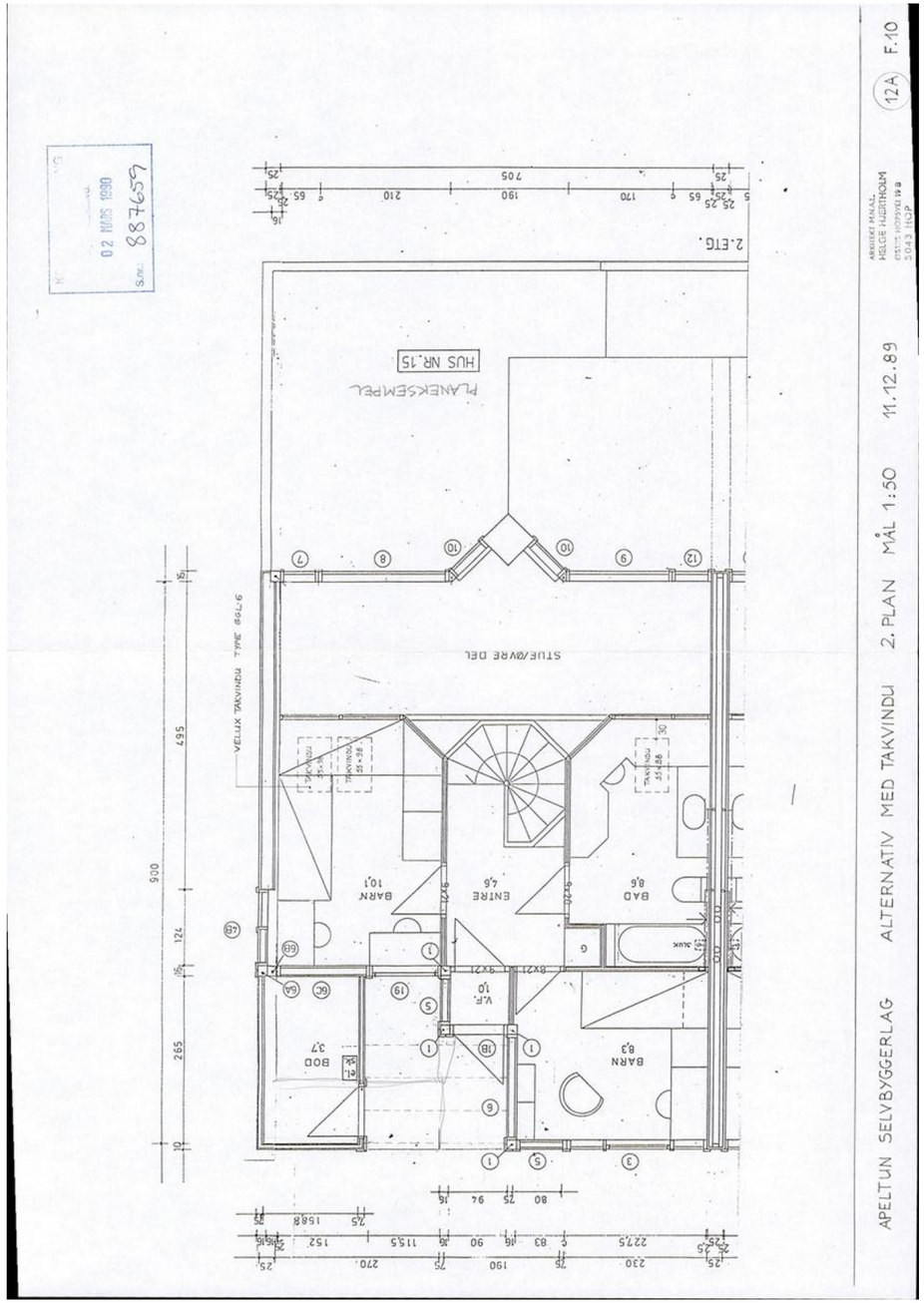


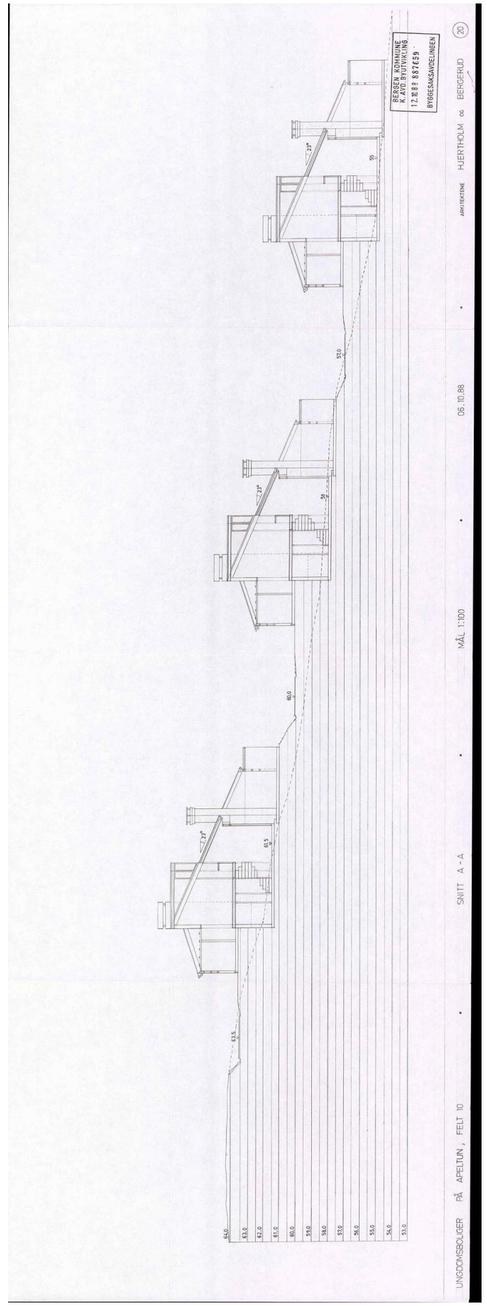

R.B. - HUS 18, 19, 20
2010
2010
2010
HUS NR 14, 16, 18, 25, 29, 32
HUS NR 19, 26, 33, 35
HUS NR 20, 36
BOLIGER APELTUN FELT 10
PLAN 2. ETG.
MÅL 1:50
25.01.89
ark. mnal H. HJERTHOLM

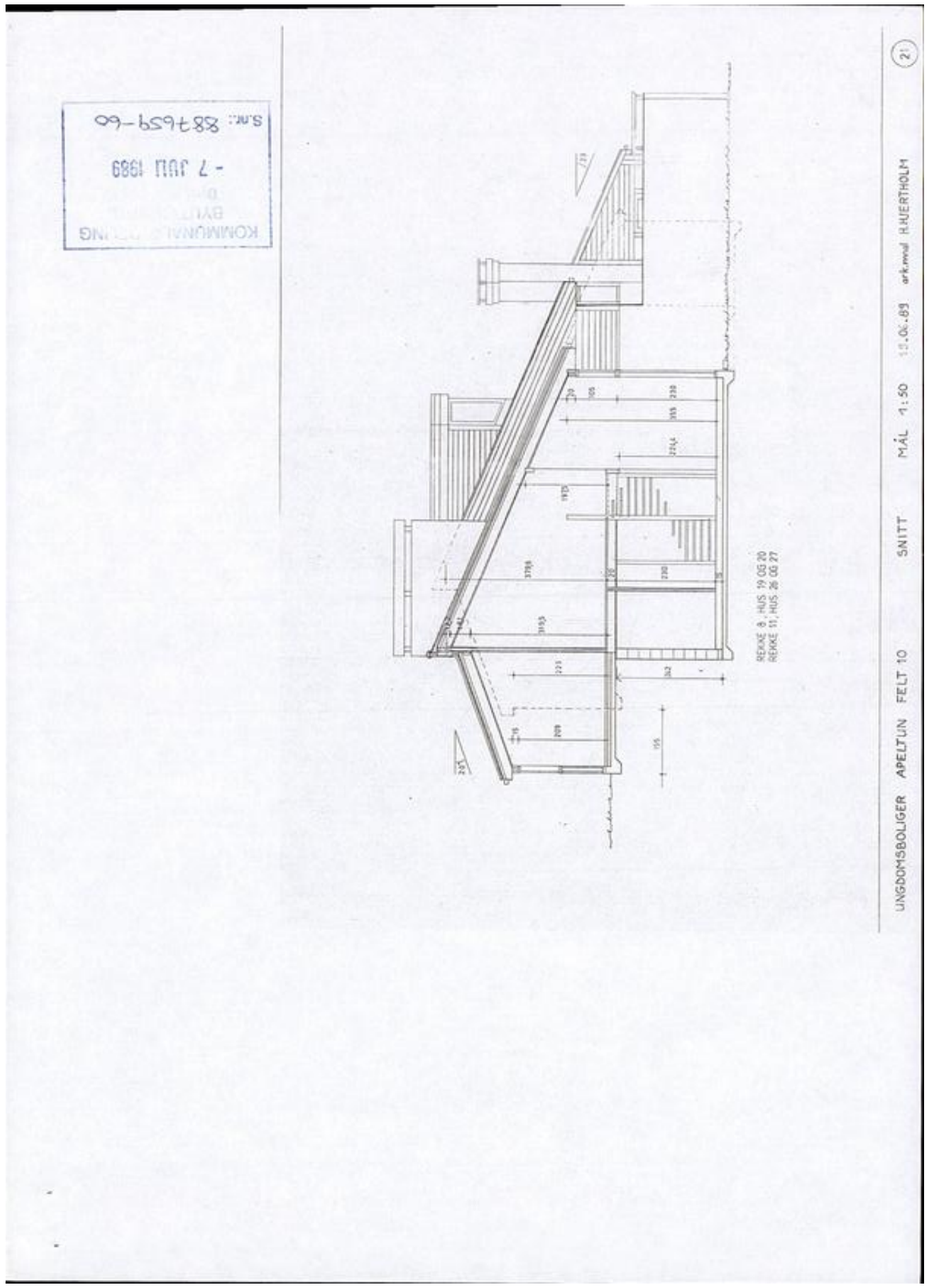

KOMMUNALAVDELING
02 MARS 1990
S.nr: 88759
HUS 14, 16, 18, 21, 25, 29, 32
KOMMUNALAVDELING
02. MARS 1990
S.nr:
HUS 19, 26, 33, 35
HUS 27, 30, 34 speilvendt
HUS 20, 36
HUS 23 uten utvidelse
HUS 15, 17, 22, 24, 28, 31 speilven
UNGDOMSBOLIGER APELTUN ALTERNATIV MED TAKVINDU SØR-FASADE 11.12.89
ARKITEKT MNAL
HELGE HJERTHOLM
ØSTRE HOPSVEI 19 B
5043 HOP
30A F.10

KOMMUNALAVDELING
EVA-PRIKLING
- 7 JULI 1989
S.nr. 887659
HUS 14, 16, 18, 23, 32
HUS 29 med LECA på bod
HUS 19, 26, 33, 35
HUS 27, 30, 34 speilvendt
HUS 20, 36
HUS 15, 17, 22, 24, 28, 31 speilvendt
UNGDOMSBOLIGER APELTUN FELT 10
NORD-FASADE
MÅL 1:50
14.02.89
ark.mnal H. HUERTHOLM
31

KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
02 NOV 1989
S.nr. 887659
ARKITEKT MNAL.
HELGE HUERTHOLM
ØSTRE HOPSVEI 19 B
5162 LAKSEVÅG
20A F.10
23°
19°
15
208
223
105
20
230
355
2244
200
3798
3195
242
HUS 14, 15, 16, 17, 18, 23, 24, 25, 28, 31, 32, 35, 36
UNGDOMSBOLIGER APELTUN ALTERNATIV MED TAKVINDU SNITT
MÅL 1:50
11.12.89


APELTUN SELVBYGGERLAG
ALTERNATIV MED TAKVINDU
2. PLAN
MÅL 1:50
11.12.89
12A
F.10
ARKITEKT MNAL
HELGE HJØRTHOLM
2.ETG.
STUE/ØVRE DEL
BARN 10,1
ENTRE 4,6
BAD 6,6
BARN 8,3
BOD 3,7
V.F. 1,0
HUS NR.15
PLANEKSEMPEL
VELUX TAKVINDU TYPE GGL
02 MARS 1990
S.NR. 887659


BERGEN KOMMUNE
K.ATO BYUTVIKLING
12.89 887659
BYGGESAKSNR.UNGEN
ARKITEKTENE HJERTHOLM AS BERGERUD
08.10.88
MÅL 1:100
UNGDOMSBOLIGER PÅ APELTUN, FELT 10
SNITT A-A



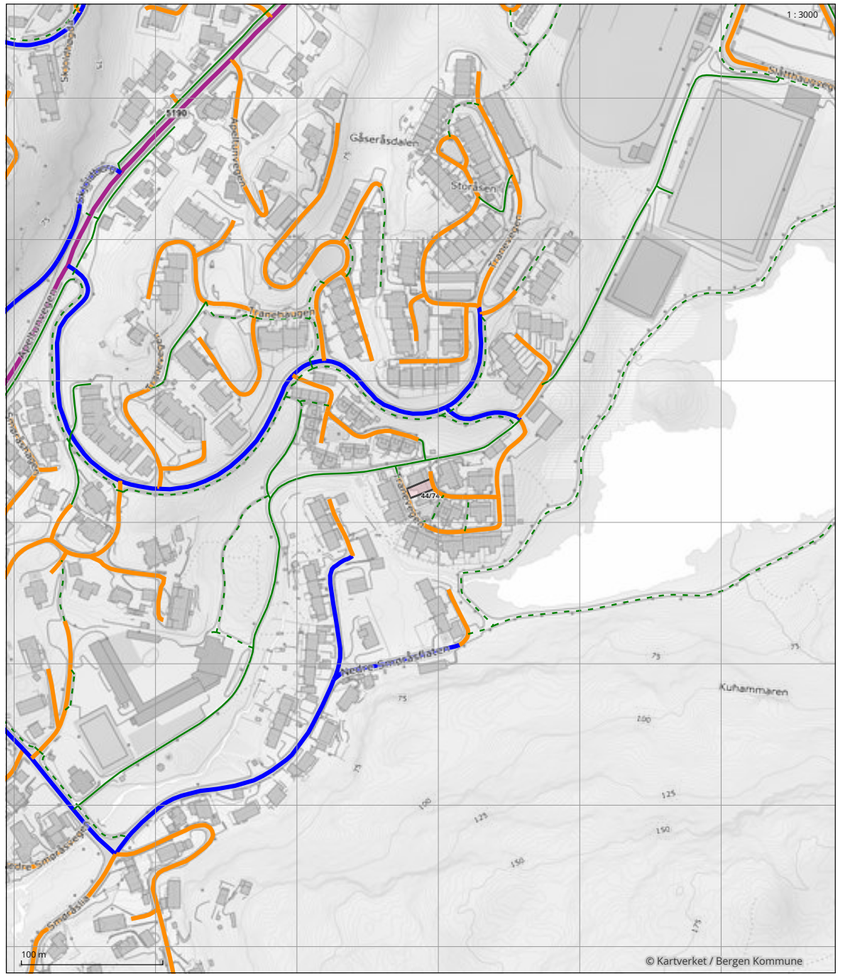
Eiendomsmgrenser og vegstatuskart

ambita Vegstatuskart

Kommune: Bergen
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 44/741/0/0
Adresse: Tranevegen 145, 5238 RÅDAL

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 30/10/2026



- Europaveg
- Tunnel, europaveg
- Riksveg
- Tunnel, riksveg
- Fylkesveg
- Tunnel, fylkesveg
- Kommunal veg
- Tunnel, kommunal veg
- Skogsbilveg
- Privat veg
- Tunnel, privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Bilferje
- Annet

ambita

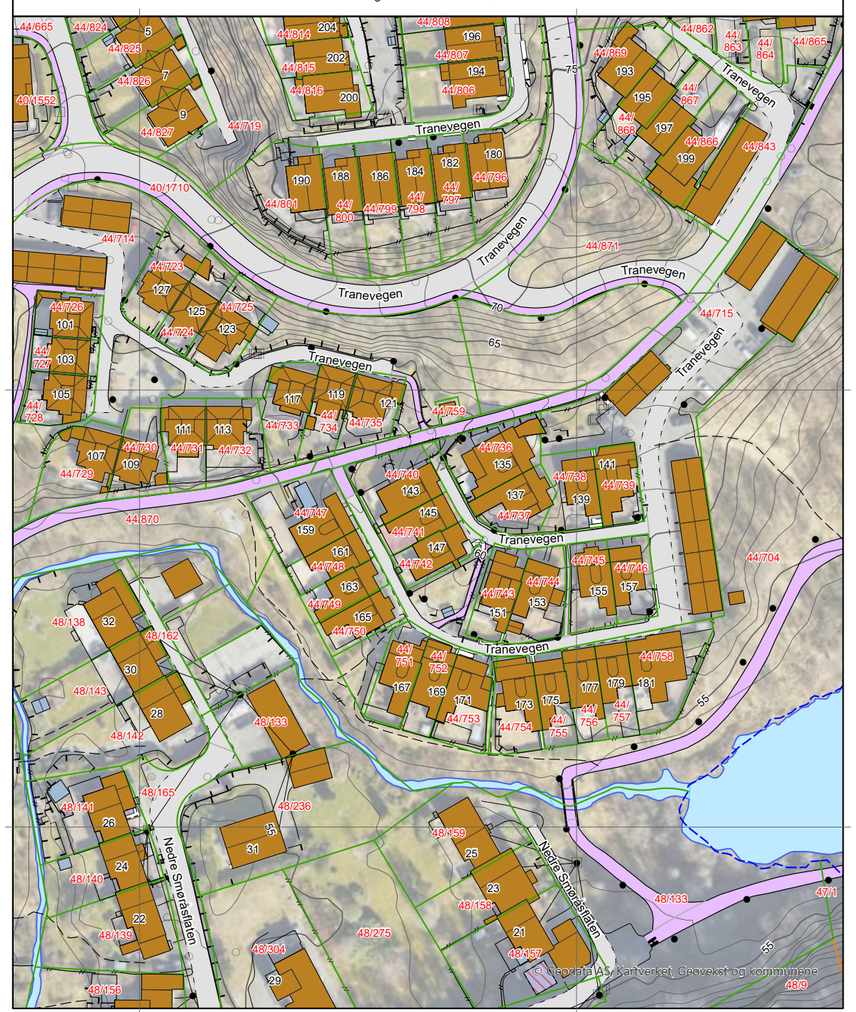
Kommune: 4601 Bergen
Eiendom: 4601/44/741/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

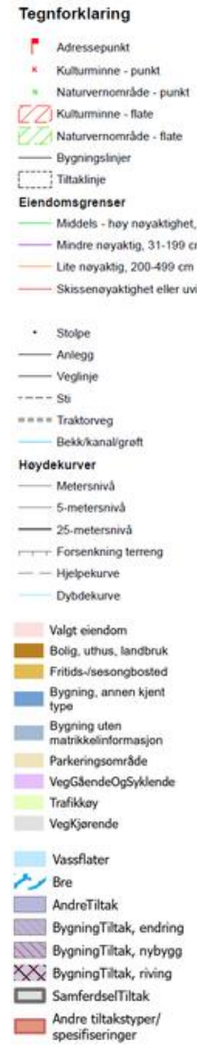
N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Bergen kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Kommune: 4601 Bergen
Eiendom: 4601/44/741/0/0
Målestokk 1:1000
Dato: 30.10.2026
Tranevegen
Nedre Smøråsflaten
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Bergen kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

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 boligjakten 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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:
Tranevegen 145, 5238 RÅDAL. Gnr. 44, bnr. 741, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1120260128
Megler: Marius Giskeødegård, mobil: 95110340, e-post: mgi@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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Marius Giskeødegård
Eiendomsmegler / Partner
951 10 340
mgi@proaktiv.no



Amalie Aimée Thorkildsen
Eiendomsmeglerfullmektig
916 56 022
Amalie@proaktiv.no

PROAKTIV

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