

Nordåsgrenda 64

Rådal

Sentral og sjarmerende borettslagsleilighet kort vei fra Lagunen



Adresse: Nordåsgrenda 64, 5235 RÅDAL
Boligtype: Leilighet
Eieform: Andel
Byggeår: 1981
Gnr:/Bnr: 121/417
Bra-i: 42.1 m²
Bra: 48 m²

Soverom***: 1
Tomteareal: 28 217 m²
Tomt: Eiet tomt
Formuesverdi: kr 644 707,-

Prisantydning: kr 3 190 000,-
Fellesgjeld: kr 369 250.8,-
Omkostninger: kr 1 350,-

Totalpris ink.omk.**: kr 3 560 601,-
Fellesutgifter: kr 5 456,- per mnd

Megler: Marius Tømmernes Klakegg
Selger: Mette Stenstvedt
Oppdragsnummer: 2250003

*Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
**Hvis salg til prisantydning.
***Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.



Perfekt for den enkle hverdag

Leiligheten har en super beliggenhet for en enkel hverdag, med alt av fasiliteter få minutter unna

Kontakt megler dersom du har spørsmål om boligen eller du ønsker vurdering av din egen bolig før du legger inn bud.



Marius Tømmernes Klakegg

Mobil: 41653460

E-post: mtk@zmegleren.no

























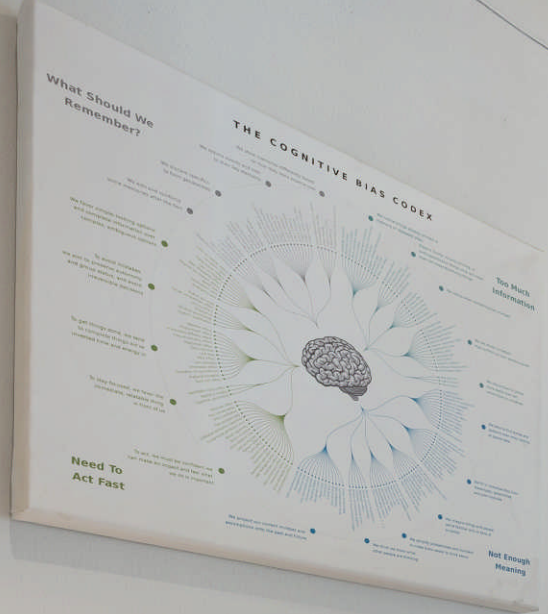


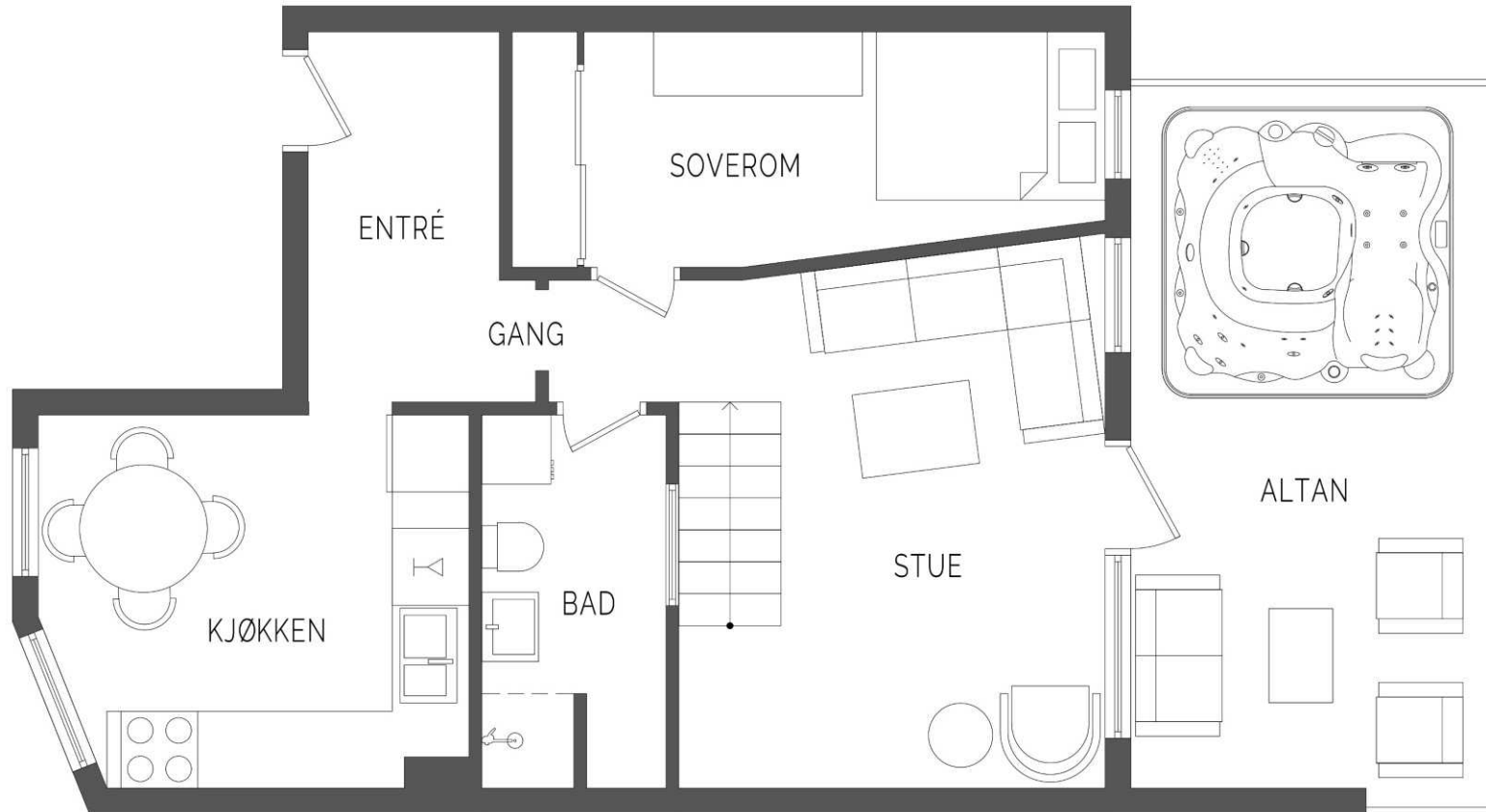












illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegning







Relevante opplysninger om eiendommen

BESKRIVELSE

INNHALDSBESKRIVELSE

Innhold |
Entre 4,6 m², Stue 15,6 m², Kjøkken 9,7 m². Bad 4,1 m², Soverom 8,1 m²

Uteplass:
Med utgang fra stue er det adkomst til balkong på 12 kvm

Parkering:
Det er opparbeidet parkeringsplass på gårdstunet utenfor huset.

Ekstern bod:
Ekstern bod på 6 kvm i byggets første etasje.

Internt bruksareal (BRA-i) = 42,1 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e) = 6 m²
Terrasse- og balkongareal (TBA) = 12 m²
Totalt bruksareal (BRA) = 48 m²

Arealbegreper:

Internt bruksareal (BRA-i):
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.
Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

Eksternt bruksareal (BRA-e):
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.

Innglasset balkong (BRA-b):
Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.

Totalt bruksareal (BRA):
Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA):
Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller

altan mv.

Måleverdige arealer:
Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

AREALER

Totalt bruksareal: 48,0 m²
- BRA-i: 42,1 m²
- BRA-e: 6,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 12,0 m²

Totalt gulvareal (GUA) er m², som er summen av totalt bruksareal + areal med lav himlingshøyde (ALH): m².

STANDARD

Det er med glede ZMegleren v/Marius Tømmernes Klakegg presenterer Nordåsgrenda 64, en sjarmerende borettslagsleilighet sentralt på Nordås. Leiligheten har flotte overflater og store deler av leiligheten fremstår moderne.

Rom:

Alle oppholdsrom er belagt med laminat i lys utførelse,

mens soverommet har laminat i mellombrun farge.

Entré 4,6 m².
Veggene består av slette lyse flater og himling kledd med malte gipsplater i lys utførelse. Overflatene vurderes som i god teknisk stand.

Stue 15,6 m²
Veggene er kledd med malte plater i både lyse og mørke farger og himlingen med malte overflater i lys tone. Rommet fremstår gjennomført og godt vedlikeholdt.

Kjøkken 9,7 m²
Veggene er utført med malt gipskledning i lyse farger. Kjøkkeninnredningen er utført med profilerte fronter i lys farge og integrert belysning under overskap. Benkeplate i steinstruktur gir kontrast til øvrige flater, og kjøkkenet fremstår funksjonelt og godt utnyttet. Utførelsen vurderes som helhetlig og fremstår uten nevneverdige skader eller slitasje.

Bad 4,1 m²
Badet er helfliset med mørke fliser på gulv med fin kontrast til lyse fliser på vegger. Himling er utført med malte gipsplater i lys farge. Badet har servantskap i mørk tone, speil og belysning. Overflatene fremstår som normalt vedlikeholdt uten nevneverdige skader eller slitasje.

Soverom 8,1 m²
Rommet har vegger med lyse malte plater og himling utført med en kombinasjon av malte gipsplater og panelbord. Overflatene fremstår som helhetlige og vedlikeholdt, og rommet vurderes i grei teknisk stand.

Hems 8,9 m²
Hemsene er belagt med malte gulvbord i lys tone og hvitmalt plater. Rommet oppleves som lyst og trivelig og godt vedlikeholdt.

Ekstern Bod 6,4 m²
Enkel bod med støpt gulv på mark, platekledning på vegger og åpent sperretak.

Relevante opplysninger om eiendommen

Balkong

Flott balkong på 12 kvm. Svært gode solforhold

Teknisk

Det elektriske anlegget har fått punktvis oppgraderinger (bl.a. spotter og stikk fra 2021), men det anbefales en utvidet el-kontroll da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste fem årene. Varmesystemet baseres på radiator og fellesvarme, og det er naturlig ventilasjon i boligen - som er vanlig for bygninger av denne typen og alder.

BYGGEMÅTE

Om byggemetoden:

Bygningen er oppført som rekkehus med to horisontale boenheter.

Fundamenteringen er antatt utført med ringmur i plaststøpt betong, basert på tidstypisk byggeskikk.

Fundamenter er etablert på ukjent byggegrunn.

Ytterveggene består av isolert bindingsverk i tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er konstruert som saltak med isolert sperrekonstruksjon og antas teknet med profilerte plater.

TILSTANDSRAPPORT

Boligens byggemåte er beskrevet på bakgrunn av vedlagte tilstandssrapport.

Overordnet faglig vurdering av eiendommen:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1981 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.

For ytterligere informasjon henvises til vedlagte

tilstandsrapport avholdt av bygningssakkyndig Raimond Danielsen (befaringsdato: 17.07.2025).

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Ansvarlig megler har ikke foretatt kontrollmåling av boligen.

Ulovligheter / manglende godkjenning:

Det er den faktiske bruken av rommene på salgstidspunktet, som har avgjort om rommene er definert som rom til varig opphold eller ikke. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle kommunal godkjenning for den aktuelle bruken, selv om dette arealet er angitt som BRA-i. Kjøper påtar seg all risiko både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og alle kostnader forbundet med dette.

Når du kjøper en brukt bolig:

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

Vurdering mot byggeår:

Takstmann vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Takstmannen ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3, uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte planskisse ikke stemmer overens hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar noe som innebærer at avvik og feil kan forekomme.

Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Konstruksjonene er bygget etter lover og forskrifter som tar utgangspunkt i byggeåret og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav. Det vises til vedlagte tilstandsrapport fra bygningssakkyndig hvor noen bygningsdeler har oppnådd tilstandsgrad 2 (TG2) . Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i disse punktene samt selgers egenerklæringsskjema. Følgende bygningsdeler har i henhold til vedlagte tilstandsrapport fått tilstandsgrad 2:

TG2:

Bad:

-Overflate vegger og himling; Ingen membran var synlig ved inspeksjon av sluk og avløp fra vask. Alder på våtrommet og eventuell membran er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppgradering. Måling av med fuktmåler viste ingen utslag ved hulltaking.

-Overflate gulv; Det er påvist bom under fliser på utsatte områder i våtsonen. Det er tilfredsstillende høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist. Det foreligger ingen tegn til tette avløp.

-Membran, tettesjiktet og sluk; Det gjøres oppmerksom på at membran og mansjetter ligger skjult under overflater og dermed ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep, som bl.a. demontering av fliser. Det er utført hulltaking i tilstøtende konstruksjon bak dusjsonen med påfølgende fuktmåling, som ikke indikerer noen avvik fra normalverdiene. Etter hulltaking i tilstøtende vegg i våtsonen, ble det imidlertid observert membranplater på baderomsveggen. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som bekrefter korrekt utførelse av tettesjikt på badet.

Relevante opplysninger om eiendommen

Kjøkken:

-Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje og i god teknisk stand ut fra antatt alder og visuell vurdering. Utført funksjonstest på stoppekran viste tilfredsstillende resultat. Ventilasjonssløsning er kontrollert og vurdert å være i drift med normal kapasitet.

VVS - WC og innvendige vann- og avløpsrør:

-Vann og avløpsrørene er uten dokumentasjon og alder er derfor ukjent. Antatt alder på avløpsrør fra byggeår er på slutten av sin tekniske levetid. Forventet levetid for avløpsrør og sluk av plast er 25-50 år.

Varmtvannsbereder:

-Bereder fra år 2006 er passert forventet levetid.

Ventilasjon:

-Ingen dokumentasjon på utførelse eller vedlikehold foreligger. Komponentene fremstår som fra byggeår. Funksjonstest av avtrekk på bad og kjøkken viste imidlertid normal operativ effekt ved befaring. Mekanisk avtrekk vurderes å være passert forventet levetid.

Det oppfordres derfor særskilt at man sjekker boligen grundig og nøye med fagkyndig person, før bud blir inngitt.

Boligens byggemåte er beskrevet på bakgrunn av vedlagte tilstandssrapport.

OPPVARMING

Det er oppvarming med varmekabler på det. Øvrig oppvarming av elektrisitet.

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

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Rød og energikarakter E er vedlagt salgsoppgaven.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming: Varmekabler på badet. Teknisk tilstand på

varmekilder er ikke kontrollert.

VVS: Leiligheten har vannrør av kobber, synlige avløpsrør og sluk av plast. Vannforsyningsanlegget er etablert med synlige kobberør fremført til alle installasjonspunkter. Lokalisert på kjøkkenet finner man en 120 liters varmtvannstank fra år 2006. Leilighetens stoppekran er plassert i kjøkkenskap under vask. Funksjonstestet uten avvik.

ELEKTRISK ANLEGG

Boligen har delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Sikringsskapet er montert i entre og inneholder nye automatsikringer fra år 2022, med hovedsikring på 25 ampere. Ingen synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap. Anlegget er ikke videre undersøkt da dette krever spesifikk fagkompetanse fra autorisert elektrikerfirma.

LØSØRE OG TILBEHØR

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN

28217,00 m² eiet tomt

PARKERING

Det er biloppstillingsplass på egen tomt.

BELIGGENHET

OMRÅDEBESKRIVELSE

Leiligheten har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i rolige og grønne omgivelser i Nordåsgrenda i Ytrebygda. Området er kjent for sitt trygge og familievennlige miljø

med kort vei til både barnehager, skoler, butikker og offentlig kommunikasjon. Her bor du med nærhet til både natur og by, med flotte turmuligheter i nærområdet - som langs Nordåsvannet eller i skogsområdene på Stend og Fana.

Det er gode bussforbindelser i området, og Bybanen ligger innen rimelig gang- eller sykkelavstand, noe som gir enkel tilgang til både sentrum og Bergen lufthavn Flesland. For bilpendlere er det rask tilkomst til hovedveinettet og videre mot både sentrum og sørover mot Lagunen og Sandsli.

I nærheten finner du også Lagunen Storsenter, et av Vestlandets største kjøpesentre, med et bredt utvalg av butikker, restauranter, treningssentre og servicetilbud. Dette gjør området både praktisk og attraktivt for en moderne livsstil.

SKOLE OG BARNEHAGE

Barnehager:

- Nordås Selegrend barnehage (0-5 år)
- Rosenhagen Steinerbarnehage (1-5 år)
- Skjodlia barnehage (1-5 år)

Skoler:

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

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

ADKOMST

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

ØKONOMI

Relevante opplysninger om eiendommen

FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter:

Kr. 5 456,- pr. mnd. og inkluderer:
Kommunale avgifter, eiendomsskatt, vedlikehold, driftskostnader, renter og avdrag på fellesgjeld og tv/internett

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Strøm
Forsikring

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP3256948

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2023:

Som primærbolig kr. 644 707,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 2 578 827,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

BORETTSLAGET

NORDÅS SELEGREND BORETTSLAG, Org.nr: 955 205 278
Forretningsfører: BOB BBL

Borettslaget består av 68 andeler.
Dugnad, plenklipping, måking og trappevask må påregnes.

Borettslaget har grendahus til leie, og en egen barnehage med fortrinnsrett for barn i borettslaget.

Styret har i 2024 avholdt 10 styremøter og i alt 88 protokollførte saker har vært behandlet, dette har vært vedlikeholdssaker, drift av borettslaget og barnehagen, samt diverse andre saker og planlegging. Styret har hatt løpende kontakt med forretningsføreren om den daglige driften i borettslaget og lagets økonomi.

Planlagte påkostninger: Husene må males innen 2-3 år, og dette kan påvirke felleskostnadene. Men det er fortsatt uvisst eventuelt hvor mye.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

SIKRINGSORDNING

Borettslaget har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne.

FELLESGJELD

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 32 386 705,- pr. 07.07.2025.

Andel fellesgjeld er kr. 369 251,- pr. 07.07.2025.
Andel fellesformue er kr. 20 053,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Type lån: annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restgjeld: kr 32.386.705,-
Andel av saldo: kr 369.250,-

Siste termin: 30.06.2043

ÅRSREGNSKAP

Økonomi:
Regnskapet for 2024 er gjort opp med et resultat pålydende - kr. 814.074,-. Per 31.12.2024 hadde laget disponible midler tilsvarende kr. 1.491.035 ,-. Regnskapet følger som vedlegg til salgsoppgaven.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets (det er kun intern forkjøpsrett i laget) medlemmer samtidig med salget, og vil være avklart 5 virkedager etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

DYREHOLD

Husdyrhold er lovlig i Grenda så lenge Bergen kommunes retningslinjer følges.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Pantattest kr 260,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 560 601,-. Av dette utgjør kr 369 251,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales

Relevante opplysninger om eiendommen

med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

OFFENTLIGE FORHOLD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 17.11.1981 som omhandler bolig .

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger foreligger ikke hos megler.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan Ytrebygda. Nordås Nord, del 1, boligfelt 1.

For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

RETTIGHETER OG HEFTELSE

Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Andelen overdras fri for pengeheftelser, foruten om andel fellesgjeld og borettslagets legalpant iht. borettslagslova § 5-20, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets eiendom:

Dnr. 15941, tgl. 09.07.1982 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie.

RADON

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.

OM OPPDRAGET

EIENDOMMEN

Nordåsgrenda 64
Andelsnr. 5 i NORDÅS SELEGREND BORETTSLAG, org.

nr. 955205278 i Bergen

Type bolig: Leilighet

SELGER

Mette Refsdal Stenstvedt

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 2250003

Ansvarlig megler: Ole Kristian Pahr Alvheim

ZMegleren

Z MEGLEREN AS

NO 921 171 846 MVA

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Vedtekter
- Energiattest

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

KJØPSVILKÅR

OVERTAKELSE

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vennligst angi ønsket overtakelsesdato i budskjema.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Relevante opplysninger om eiendommen

Z MEGLEREN AS tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Z MEGLEREN AS.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.

Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget, jfr. vedlagte egenerklæringsskjema. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingslovens §3- 10.

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside [LENKE].

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser

eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres av Weboppgjør, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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

Relevante opplysninger om eiendommen

av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. 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.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 30 000 inkl. mva)

Markedspakke: 24 900,00
Spørregebyr elektronisk grunnbok: 350,00

Tilrettelegging bolig: 14 900,00
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører: 4 050,00
Innhenting av opplysninger fra kommunen inkl. evt. innhenting av byggesak: 1 547,00
Visning pr stk: 2 900,00
Hendvendelse til kreditor for sletting av pant: 750,00
Innhenting av andre tinglyste dokumenter kr. 285 pr stk: 285,00
E-signeringskostnad: 199,00
Oppgjørsgebyr inkludert betalingsutsettelse/factoring: 9 900,00
1 visning: 2 900,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 7 115.
Samlet skal selger betale ca. kr. 101 696 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

SALGSOPPGAVEDATO

07-08-2025. Opplysningene i salgsoppgaven er kontrollert og godkjent av oppdragsgiver/selger.

Nabolagsprofil

Nordåsgrenda 64 - Nabolaget Nordås - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nordåsgrenda Linje 67	5 min	0.3 km
Skjold Linje 1	16 min	1.3 km
Lagunen terminal Buss, trikk	21 min	1.6 km
Bergen Flesland	12 min	
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	14 min	11.2 km

Skoler

Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 141 elever, 18 klasser	14 min	1.1 km
Skjold skole (1-7 kl.) 322 elever, 21 klasser	15 min	1.2 km
Søråshøgda skole (1-7 kl.) 676 elever, 41 klasser	17 min	1.2 km
Rå skole (8-10 kl.) 402 elever, 28 klasser	21 min	1.7 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	7 min	2.7 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	19 min	1.5 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	9 min	4.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

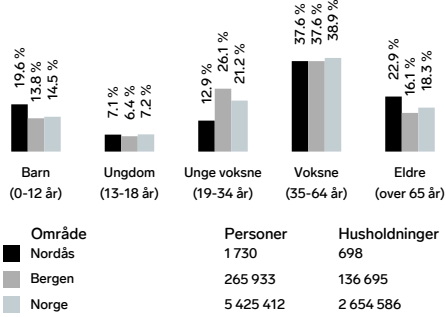
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nordås Selegrend barnehage (0-5 år) 26 barn	2 min	0.1 km
Rosenhagen Steinerbarnehage (1-5 år) 47 barn	10 min	0.8 km
Skjoldlia barnehage (1-5 år) 88 barn	12 min	1 km

Dagligvare

Coop Mega Nordås Post i butikk, PostNord	7 min	0.5 km
Kiwi Nordås PostNord	8 min	0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



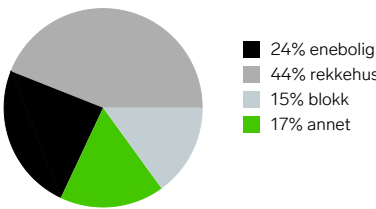
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

Søråshøgda Balløkke Ballspill	8 min	0.6 km
Barkadalen ballbane Ballspill	10 min	0.8 km
EVO Nordås	7 min	
SATS Lagunen	23 min	

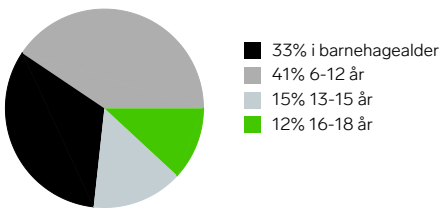
Boligmasse



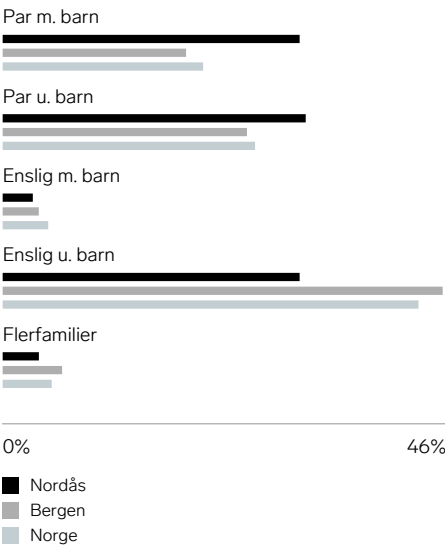
Varer/Tjenester

Kilden Senter	7 min
Boots apotek Kilden	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

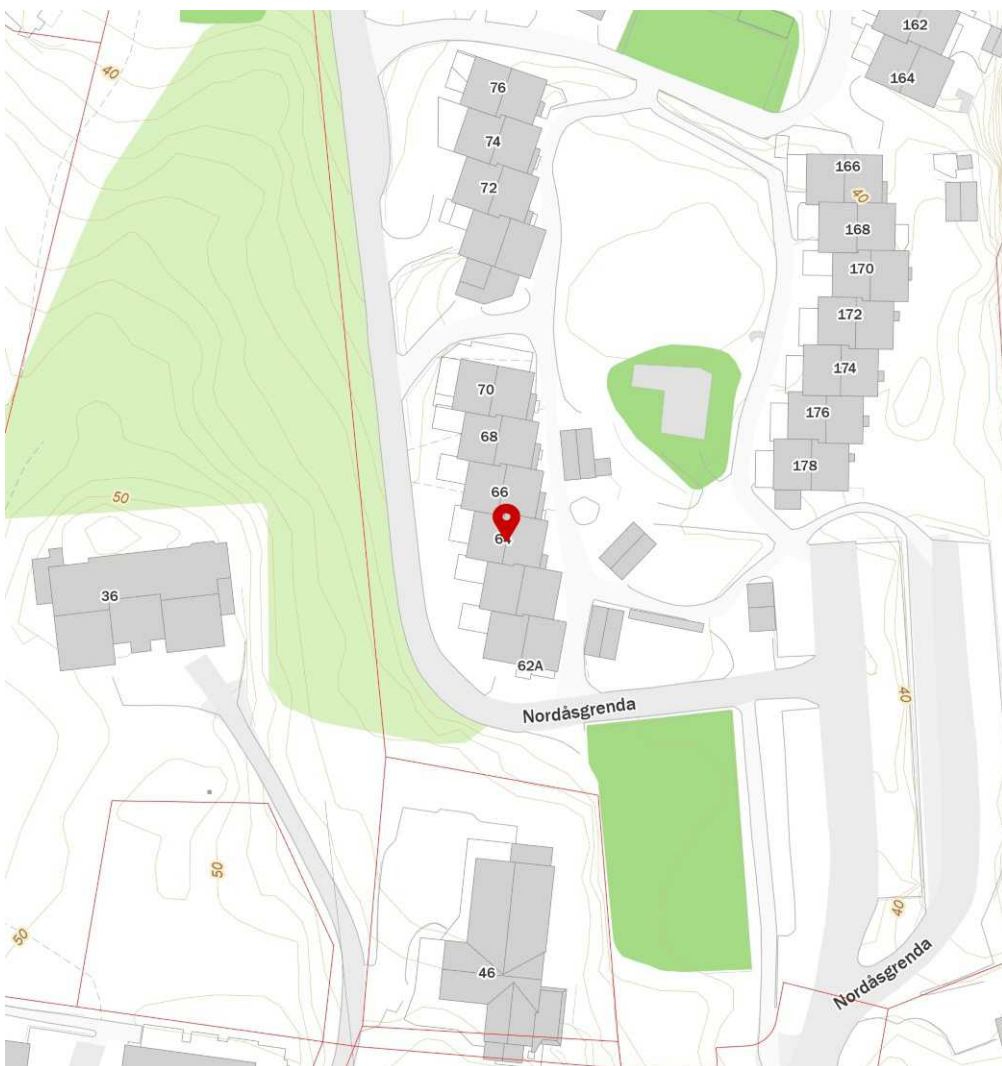
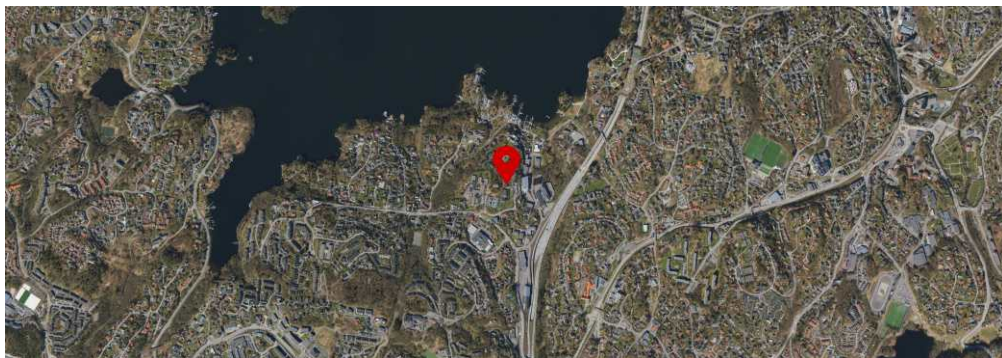


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Vedtekter

for Nordås Selegrend Borettslag, org.nr. 955205278, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15. mai 1977, 30. mai 1977, 8. juni 1977 og 18. juni 1977, endret på generalforsamling 23. mai 1978, 3. oktober 1979, 15. februar 1983, 24. april 2001 og sist endret den 10. mai 2005 med iverksettelse fra [lov om borettslag](#) av 6. juni 2003 sin ikrafttredelse. Deretter endret på generalforsamling 23. mai 2011, 14. november 2012, 14. november 2013 og 27. mai 2014. Deretter på generalforsamling/ekstraordinær generalforsamling 9. mai 2016 og 31. mai 2016, 2.mai 2017 og 30.mai.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål Nordås Selegrend Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 1 000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Dog kan følgende juridiske personer eie inntil 15 % av leilighetene: borettslaget, staten, fylkeskommuner, kommuner, selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, fylkeskommune eller kommune, og stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter. I tillegg finnes de på hjemmesiden til borettslaget - www.nordasgrenda.no.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Garasje følger ikke med ved overdragelse av andel. Carport tilknyttet bolig som er spesialtilpasset bevegelseshemmede følger med ved overdragelse av andel med leierett til slik bolig. Bruk av carport til parkering av bil krever godkjenning fra styret.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

Styret har likevel myndighet til å godkjenne søknader om å sette opp varmepumpe etter de retningslinjer som laget vedtar.

Styret har også myndighet til å godkjenne søknader om å fjerne det utvendige pipeløpet fra taket.

2-5 Vindu i gavlvegg som ikke er endevegg

Det kan ikke settes inn vindu i gavl-husvegg dersom gavlveggen ikke er på enden av en husrekke.

2-6 Beskytte og bevare utvendig treverk, maling, farger og felles uttrykk

(1) Det kan ikke plantes/dyrkes klatreplanter eller andre planter nær, inntil eller på kledning eller annet treverk som stolper og gjerder. Alle planter på tre-terrasser må stå i krukker som kan flyttes på.

(2) Generalforsamlingen avgjør fargepalett som skal brukes på alle hus og alt utvendig treverk inkludert vinduer. Dørblad med karm kan males etter ønske fra andelshaver. Det samme gjelder trapp ved inngangsparti.

Plattinger på bakkeplan og verandagulv med impregneret materiale må oljes, ikke males.

(3) Borettslaget har ansvar for alle utelamper og eventuelt skifte av disse. Det samme gjelder nummerskilt på husene. Egne utelamper og nummerskilt kan ikke settes opp.

(4) Ledninger må trekkes innendørs, de kan ikke legges utenpå kledningen eller på andre ytre bygningsdeler eller installasjoner.

2-7 Privat oppførte tiltak

Dersom en andelshaver har fått godkjent og iverksatt et ekstra påbygg av generalforsamlingen (f.eks. bod eller ekstra veranda), betalt av andelshaver selv, pålegges vedlikeholdsansvaret andelshaver jf. § 5-1 (8). Hvilke andeler og tiltak dette gjelder følger som vedlegg til vedtektenes.

Vedlikeholdsansvar etter første ledd følger andelen ved eventuelt salg.

Når styret beslutter vedlikehold av hele eller deler av borettslagets bygningsmasse, f.eks. maling eller skifte av kledning/tak, plikter andelshaver å gjennomføre dette på sitt tiltak innen en rimelig frist bestemt av styret. Andelshaver kan enten gjennomføre vedlikeholdet selv eller borettslaget kan utføre vedlikeholdet for andelshavers regning.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Reglene om forkjøpsrett gjelder også ved overdragelse av garasje. Generalforsamlingen fastsetter prisen på garasjer. Ved overdragelse av andel med leierett til bolig som er spesialtilpasset for bevegelseshemmede, har andelseier som er bevegelseshemmet, eller som har bevegelseshemmede medlemmer av husstanden, forkjøpsrett framfor andelseiere som ikke er bevegelseshemmet eller har bevegelseshemmede husstandsmedlemmer. Andelseiere som ikke er bevegelseshemmet eller har bevegelseshemmede husstandsmedlemmer kan ikke utøve forkjøpsrett overfor en kjøper som er bevegelseshemmet eller har bevegelseshemmede husstandsmedlemmer.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager

dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddrekning mellom disse.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Tilrettelegging av hybel er søknadspliktig overfor styret og kommunen dersom den defineres om egen boenhet (egen inngang, stengt trappenedgang, eget kjøkken og bad). Egen boenhet må følge gjeldende bygningsregler (som for eksempel brann- og isoleringsforskrifter).
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ytterdører med lås - unntatt er ytterdører til hus med flere boenheter, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, mv. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier. Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert, gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), rør til utvendig, felles vannuttak og øvrige rør. Ved utbytting av utemekanismen for felles vannuttak kan man søke styret om å få dekket kostnadene ved utskifting av utedelen. Vedlikeholdet omfatter videre reparasjoner og utskifting av utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar. Andelshaver har ansvar for vedlikehold og utskifting av trapp/inngangsparti og eventuell platting på bakkeplan. Det samme gjelder privat oppførte utvendige byggverk, slik som tilbygg, boder og verandaer. Hvilke andeler denne vedlikeholdsplikten gjelder for, ligger vedlagt til vedtektene. For hus som ikke har veranda, er det allikevel borettslaget som vedlikeholder **en** platting på bakkeplan (fortrinnsvis den originale). Endringer eller nye trapper/plattinger må søkes via styret og andelshaver bærer selv kostnaden for utførelsen. Dersom en andelshaver forsømmer vedlikeholdsplikten for trapp/inngangsparti/platting, kan borettslaget gjennomføre nødvendig vedlikehold på andelshavers regning. Bygging av plattinger som overstiger 30 kvadratmeter og **alle andre** oppføringer/endringer av utvendige byggverk må godkjennes av generalforsamlingen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrenging av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har

opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jf også 2-4.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og seks andre styremedlemmer samt to varamedlemmer. Varamedlemmer møter kun når styremedlemmer er forhindret fra å delta på styremøte.

(2) Funksjonstiden for styreleder er et år og de andre styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine styremedlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrelederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år **innen 30. mai**.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest fem uker før generalforsamlingen.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering - Godkjenning av årsberetning fra styret - Godkjenning av årsregnskap - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer - Eventuelt valg av revisor - Fastsetting av godtgjørelse til styret - Endring av dugnadsordning - Endring i fastsettelse av garasjepris - Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en

annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og/eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. Jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid .

Andelseiere oppfordres til å delta i borettslagets dugnader. Det betales dugnadspenger for enkelte oppgaver i borettslaget, disse fastsettes av styret.

13. Allmøter

Styret eller minst seks andelseiere kan innkalle til allmøte. Allmøtet fungerer som rådgiver til borettslagets styre. Ved avstemming på allmøte har hver andel en stemme. Allmøtet anses som rådgivende når minst 1/3 av andelene er representert.

Vedlegg.

Jfr. Paragraph 2-7 i vedtektene over. Liste over private tiltak som er andelshavers ansvar.

Vedlikeholdet overføres ved salg av andelen.

Listen er sist oppdatert mai 2017.

178	Bod/skur på endevegg	Omsøkt 2017

Husnummer	Beskrivelse av tiltaket som eier har fullt vedlikeholdsansvar for. Ansvarer følger med boligen ved eventuelt salg.	Evnt. kommentar
76	Øverste veranda mot vest. Bod under nederste veranda.	
90	Bod på endevegg	
92 & 96	Felles bod	
94 & 98	Felles bod	
100	Bod	
110	Øverste veranda mot vest	
114	Bod	
116	Bod	
122	Veranda mot Nordåsvannet	
134	Skur på endevegg. Bod nede i hagen.	Boden i hagen er revet – gjelder hvis den bli satt opp igjen.
148	Vedskur	
150	Bod på endevegg	
152	Bod på endevegg. Veranda mot øst.	Veranda omsøkt 2016/2017
154	Veranda mot øst. Bod.	Veranda omsøkt 2016/2017
158	Veranda mot øst. Bod.	Omsøkt 2016/2017
160	Veranda mot øst.	Omsøkt 2016/2017
162	Veranda mot øst. Bod.	Omsøkt 2016/2017
166 & 168	Felles bod	
168	Veranda mot øst	Omsøkt 2016/2017



Egenerklæring

Nordåsgrenda 64, 5235 RÅDAL

15 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Nordåsgrenda 64

Nordåsgrenda 64

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

4 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP3256948

Informasjon om selger

Selger

Stenstvedt, Mette

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Takstmann beskrev et rør som kan se ut som det vil komme til å muligens lekk fra. Dette utbedres før salg.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2017

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Borettslaget byttet vinduer og terrassedører på alle enheter.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Berland Bygg

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Kjeller

5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

Side 1

Side 2



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sikringsskap ble oppgradert, og det ble lagt ut nye kurser utvendig.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Service Elektrikeren AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Man kan se at det er skjevheter i gulv, stue og kjøkken

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei



27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Veggplate bak vaskekum på kjøkken, har blitt forsterket med gipsplate påført våtromsmaling. Det er planlagt å skifte denne med ny veggplate.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Det er bygget hems, dog jeg har ikke informasjon om hvem som har gjort det eller når. Derav svar, ufaglært, ettersom jeg ikke vet hvem som har utført dette.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det ble påvist heksesot i leiligheten i 2023. Dette er utbedret, helvask av hele leiligheten, samt grunning og maling.
Trappetrinn til hems, er hel lakkert på ny i 2022.
Det er utført boretest i vegg mellom kjøkken og bad, uten indikasjon på fukt.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95112717

Egenerklæringsskjema

Name

Stenstvedt, Mette

Date

2025-07-15

Identification

 bankID Stenstvedt, Mette



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

Eierskifterapport
 Nordåsgrenda 64
 5235 Rådal



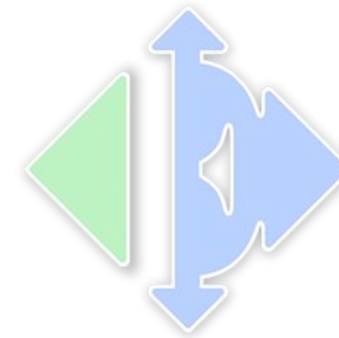
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Stenstvedt, Mette

15/07-2025
 16:44:27

BANKID



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Raimond Danielsen

Dato: 30/07/2025

Haukåsvegen 135

Nyborg 5131

91614016

raimond@tbkbergen.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

2/15

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

3/15

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Straktiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:121, Bnr: 417
Hjemmelshaver:	Mette Stenstvedt
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	5
Byggeår:	1981
Tomt:	28217 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Mette Stenstvedt
Befaringsdato:	09.07.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Eiendommen har tilrettelagte utearealer med adkomstveier, gangsoner og parkeringsplasser. Området inkluderer beplantede grøntområder, parsell for dyrking av grønnsaker og bær, lekeplass og barnehage.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført som rekkehus med to horisontaldelte boenheter. Fundamenteringen er antatt utført med ringmur i plassestøpt betong, basert på tidstypisk byggeskikk. Fundamentet er etablert på ukjent byggegrunn, og det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med denne vurderingen. Ytterveggene består av isolert bindingsverk i tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er konstruert som saltak med isolert sperrekonstruksjon og antas tekket med profilerte plater, trolig av typen Decra eller tilsvarende produkt. Nøyaktig materiale er ikke verifisert da taket kun ble visuelt besiktiget fra bakkenivå.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er opprinnelig oppført i 1981, og det må påregnes at enkelte bygningsdeler som ikke er skiftet ut, nærmer seg eller har passert forventet teknisk levetid.
Det er viktig å være oppmerksom på at bygningen er oppført i henhold til datidens gjeldende forskrifter og byggemetoder, og det må derfor påregnes avvik fra dagens krav til byggteknisk standard, energieffektivitet og sikkerhet.

Ved ombygging, modernisering eller endringer kan det avdekkes skjulte feil og mangler som ikke er synlige ved visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser, og vurderingene er basert på tilgjengelig informasjon, diverse målinger og visuell befaring.

Bygningen fremstår generelt som vedlikeholdt, og det er gjennomført flere oppgraderinger siden byggeår, herunder utskifting av vinduer, dører, kjøkkeninnredning og gulv, samt nyere taktekking og oppgradert elektrisk anlegg.
Enkelte bygningsdeler er likevel av eldre dato og bør følges opp med hensyn til videre vedlikehold og restlevetid.

Ved avhending av eiendommen gjelder selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven. Eventuelle observerte avvik eller mangler er nøyaktig beskrevet under de respektive bygningsdelene i rapporten.

ANNET:

BELIGGENHET:
Leiligheten har en attraktiv og rolig beliggenhet i et etablert boligområde på Nordås i Fana bydel, sør i Bergen kommune. Området er kjent for sitt barnevennlige miljø, grønne omgivelser og nærhet til både natur og bymessige fasiliteter.

NABOLAG:
Leiligheten ligger i Nordås Selegrend Borettslag med rekkehusbebyggelse fra 1981. Området har lav trafikk og fremstår som trygt og stille, ideelt for både enslige, par og små familier.

BUTIKKER OG SERVICETILBUD:
Innen få minutters kjøring finner man Kilden senter, div. spesialbutikker samt dagligvarebutikker og andre servicetilbud.

TRANSPORT:
Offentlig transport er tilgjengelig innen kort gangavstand, med gode bussforbindelser til Bergen sentrum og øvrige bydelers.

FRITIDSTILBUD:
Området har et bredt spekter av fritidstilbud som bidrar til gode muligheter for aktivitet og trivsel i nærmiljøet. Innen kort gangavstand ligger Nordåshøgda Arena, med fasiliteter for organisert idrett og trening. Nordås Marina gir tilgang til båt plass for fritidsbåt og muligheter for aktiviteter på sjøen.

NATUR OG REKREASJON:
Eiendommen har nærhet til flotte turområder. Nordåsvannet ligger få minutters gange unna og tilbyr grønne omgivelser med gang- og sykkelstier langs vannkanten. Her finnes både badeplasser, fiskeområder og benker. I tillegg strekker det seg skogsområder i retning Stendafjellet og Hordnesskogen, som byr på fine turstier og utsiktspunkter.

TAKSTOBJEKTET:
2-Roms andelsleilighet på 46 m² med hems, altan og frittliggende eksternt bod på 6,4 m²
Fra stuen er det utgang til altanen på 12 m².

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Oppvarming: Varmekabler på badet.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

EL. ANLEGG:
Boligen har delvis skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskapet er montert i entre og inneholder nye automatsikringer fra år 2022, med hovedsikring på 25 ampere.
Ingen synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap.
Anlegget er ikke videre undersøkt da dette krever spesifikk fagkompetanse fra autorisert elektrikerfirma.

VVS:
Leiligheten har vannrør av kobber, synlige avløpsrør og sluk av plast.
Vannforsyningsanlegget er etablert med synlige kobberrør fremført til alle installasjonspunkter.
Lokalisert på kjøkkenet finner man en 120 liters varmtvannstank fra år 2006.
Leilighetens stoppekran er plassert i kjøkkenskap under vask. Funksjonstestet uten avvik.

VVS-anlegget er ikke nærmere vurdert, da dette forutsetter fagkyndig kontroll utført av autorisert rørleggerforetak.

DOKUMENTKONTROLL:

I forbindelse med utarbeidelsen av denne rapporten er det ikke fremlagt tidligere takster, tilstandsrapporter eller byggemeldte tegninger. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider ifm. utbedringer og endringer opplyst å ha vært gjennomført i 2016/2017.

Følgende dokumentasjon og opplysninger er imidlertid mottatt og gjennomgått:
1. Samsvarserklæring fra autorisert elektrikerfirma for utførte arbeider med etablering av nye automatsikringer i sikringsskap i 2022.
2. Dokumentasjon fra hjemmelshaver om kontroll av rør og avløp utført av eksternt rørleggerfirma i 2025.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Alle oppholdsrom er belagt med laminat i lys utførelse, mens soverommet har laminat i mellombrun farge.

Entré 4,6 m².
Veggene består av slette lyse flater og himling kledd med malte gipsplater i lys utførelse.
Overflatene vurderes som i god teknisk stand.

Stue 15,6m²
Veggene er kledd med malte plater i både lyse og mørke farger og himlingen med malte overflater i lys tone.
Rommet fremstår gjennomført og godt vedlikeholdt.

Kjøkken 9,7 m²
Veggene er utført med malt gipskledning i lyse farger.
Kjøkkeninnredningen er utført med profilerte fronter i lys farge og integrert belysning under overskap.
Benkeplate i steinstruktur gir kontrast til øvrige flater, og kjøkkenet fremstår funksjonelt og godt utnyttet.
Utførelsen vurderes som helhetlig og fremstår uten nevneverdige skader eller slitasje.

Bad 4,1 m²
Badet er helfliser med mørke fliser på gulv med fin kontrast til lyse fliser på vegger.
Himling er utført med malte gipsplater i lys farge . Badet har servantskap i mørk tone, speil og belysning.
Overflatene fremstår som normalt vedlikeholdt uten nevneverdige skader eller slitasje.

Soverom 8,1 m²
Rommet har vegger med lyse malte plater og himling utført med en kombinasjon av malte gipsplater og panelbord.
Overflatene fremstår som helhetlige og vedlikeholdt, og rommet vurderes i grei teknisk stand.

Hems 8,9 m²
Hemsene er belagt med malte gulvbord i lys tone og hvitmalt plater.
Rommet oppleves som lyst og trivelig og godt vedlikeholdt.

Eksternt Bod 6,4 m²
Enkel bod med støpt gulv på mark, platekledning på vegger og åpent sperretak.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med denne tilstandsrapporten er å gi en objektiv vurdering av bygningens tekniske tilstand på tidspunktet for befaring. Rapporten skal danne grunnlag for videre beslutninger knyttet til vedlikehold, oppgraderinger eller kjøp/salg, og skal bidra til økt innsikt og trygghet for involverte parter.

Bakgrunnen for utarbeidelsen av rapporten er behovet for en strukturert og faglig vurdering av eiendommens tilstand, basert på visuell inspeksjon, diverse målinger og tilgjengelig dokumentasjon.
Rapporten følger gjeldende standarder og metodeverk, og er utarbeidet av kvalifisert fagperson med hensikt å dokumentere eventuelle avvik, risiko og vedlikeholdsbehov.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I følge tidligere salgsoppgave er det gjort større oppgraderinger i 2016/2017:

- Vinduer skiftet (årstall på vinduer bekreftet)
- Entredør og terrassedør skiftet (årstall på dører bekreftet)
- Terrasse rehabilitert,
- Bordkledning skiftet.
- Kjøkkeninnredning skiftet.
- Laminatgulv i stue, kjøkken og entre skiftet.
- Nyere taktekking

Oppgradert sikringsskap med nye automatsikringer i 2022 (Dokumentasjon fremlagt)

FELLESKOSTNADER:

Vaktmestertjeneste, strøm og vedlikehold av fellesområder, tv og internett, felles boligforsikring, fellesgjeld, kommunale avgifter og snømåking. Felleskostnader er opplyst av eier til å være 5400,- pr. måned.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Ekstern bod		6 m²				
2..Etasje	46 m²					
2. Altan fra stue				12 m²		
SUM BYGNING	46 m²	6 m²		12 m²		
SUM BRA	52 m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entre 4,6 m²

Stue 15,6 m²

Kjøkken 9,7 m²

Bad 4,1 m²

Soverom 8,1 m²

Totalt: 42,1 m²

BRA-e:

Ekstern frittliggende bod 6 m²

MERKNADER OM AREAL:**AREALFORUTSETNINGER:**

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på fysisk oppmåling med laser og angis i avrundet m², og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

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

HEMS OG BOD PÅ HEMS:

Arealet (gulvflaten) på hems måles til 9 m² (ALH), og arealet i boden på hems måles til 4,5 m² (ALH). Grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**ETASJESKILLER:**

Målinger utført på etasjeskiller viste større avvik på kjøkken og i stue +/- 12 mm

ALTAN:

Fra stuen er det utgang til en altan på 12 m². Altanen er oppført som understøttet konstruksjon og har rekkverk i frostat glass. Overflaten er belagt med terrassebord, som ifølge tidligere salgsoppgave ble skiftet i forbindelse med rehabilitering i 2016/2017. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utførelse på oppgraderingen av terrassen, og vurderingen er basert på visuell befaring. Terrassebordene fremstår i jevn og brukbar stand, uten synlige skader eller vesentlige slitasjetegn ved befaringstidspunktet.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det bemerkes at klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbør og luftfuktighet kan påvirke byggets tekniske tilstand. Leiligheten var møblert på befaringsdagen og det var derfor ikke mulig å foreta dekkende målinger av etasjeskiller.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Mette Stenstvedt, Takstingeniør Raimond Danielsen

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

*Ansvarlig for rapporten:***Raimond Danielsen**

Med over 25 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen har jeg bakgrunn som tømrer og forskalingsnekker, og har ledet egne selskaper og ansatte i ulike roller. Jeg har utdanning som Fagskoleingeniør Bygg ved Fagskolen i Vestland, og har videre spesialisert meg som takstingeniør gjennom Mesterskolen.

30/07/2025

Raimond Alexander Danielsen

TBK Bergen

Danielsen Takst & Byggkompetanse

Raimond Danielsen

1. Våtrom	
1.1 Bad	
TG 2	1.1.1 Overflate vegger og himling
Det er ikke påvist riss og sprekker.	
Det er ikke påvist sprekker i fuger.	
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.	
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.	
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.	
Det er ikke ventiler som kan åpnes.	
Badet er helfliset med lyse fliser på vegger og himling av lyse malte plater. Badet er utstyrt med servantskap og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur, speil og belysning, gulvstående toalett og vegghengt dusjarmatur. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk over dusj i tak.	
Merknader: Ingen membran var synlig ved inspeksjon av sluk og avløp fra vask. Alder på våtrommet og eventuell membran er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppgradering.	
Det ble imidlertid utført hulltaking i tilstøtende vegg bak dusjsone, hvor måling av fukt med fuktmåler viste ingen utslag på befaringsdagen.	
Tilluft til rommet føres inn via ventil i dørbblad mot stue, og det er etablert mekanisk avtrekk i himling over dusjsone.	
Eksakt tilstand på bygningsdeler som ikke lar seg inspisere er ikke kartlagt.	
TG 2	1.1.2 Overflate gulv
Det er ikke påvist riss og sprekker.	
Det er ikke påvist sprekker i fuger.	
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.	
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.	
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.	
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.	
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.	
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Badet har helfliset gulv med mørke keramiske fliser. Arbeidet fremstår som fagmessig utført.	
Merknader: Kontrollsjekk av fliser på utsatte områder i våtsonen avdekket bom (hulrom) under flisene. Måling av fall på gulvet, utført med laser, viser tilfredsstillende høydeforskjell med 28 mm fra gulv ved dør til topp slukrist. Sluket er tilgjengelig via gulvrist og kan enkelt vedlikeholdes uten behov for demontering. Det foreligger ingen tegn til tette avløp ved befaringstidspunktet.	
TG 2	1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra ?	
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.	
Det er muligheter for å rengjøre sluk.	
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.	
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.	
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.	
Sluket er tilgjengelig via gulvrist og kan vedlikeholdes uten behov for demontering. Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert klemring eller synlig membran i slukområdet eller ved avløpet under servant. Etter hulltaking i tilstøtende vegg i våtsonen, ble det imidlertid observert membranplater på baderomsveggen.	

Merknader: Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ligger skjult under overflater og dermed ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep, som bl.a. demontering av fliser. Slike undersøkelser utføres ikke i forbindelse med tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er utført hulltaking i tilstøtende konstruksjon bak dusjonen med påfølgende fuktmåling. Måleresultatene indikerer ingen avvik fra normalverdiene, og det er ikke påvist forhøyet fuktinnhold i det aktuelle området.

Etter hulltaking i tilstøtende vegg i våtsonen, ble det imidlertid observert membranplater på baderomsveggen. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som bekrefter korrekt utførelse av tettesjikt på badet.

2. Kjøkken	
TG 2	2.1 Kjøkken
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.	
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.	
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.	
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.	
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.	

Kjøkkenet er innredet med slette fronter og laminat benkeplate. Installasjoner omfatter gasskoketopp, komfyr, kjøl/frys, oppvaskmaskin og oppvaskkum med ett-greps armatur. Varmtvannsbereder med volum på 120 liter fra år 2006 er plassert i benkeskap i nærhet til stoppekran. Avtrekk skjer via mekanisk/forsert ventilasjon over kokesonen. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Det er ikke montert Waterguard på vannforsyningsrør, oppvaskmaskin har vannstopp, men komfyrvakt mangler.

Merknader: Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje og i god teknisk stand ut fra antatt alder og visuell vurdering. Utført funksjonstest på stoppekran viste tilfredsstillende resultat. Ventilasjonsløsning er kontrollert og vurdert å være i drift med normal kapasitet. Etasjeskiller avviker med registrert høydeforskjell på ±8 mm. Det ble observert en manglende foring under benkeskap ved oppvaskmaskin, samt noe ujevnt utført overflatebehandling i hjørner på vegger. Det foreligger ikke tilgjengelig dokumentasjon på vann- eller elektriske installasjoner, og komponentenes alder er ukjent. Åpent elektrisk anlegg og eldre stikkontakter er observert, men nyere automatsikringer er tilkoblet samtlige el-punkter og dokumentert utført i 2022. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

3. Andre Rom	
Ingen	3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører	
TG 1	4.1 Vinduer og ytterdører
Det er ikke påvist punkterte glass.	
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.	
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.	

Boligen har malte trevinduer fra 2016 med tolags isolerglass og balkongdør av samme type. Ytterdør er av typen Swedoor. Produksjonsår på vinduer og ytterdør er registrert som 2016. Alle komponenter er kontrollert ved visuell inspeksjon.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 1	5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Fra stuen er det utgang til en altan på 12 m². Altanen er oppført som understøttet konstruksjon og har rekkverk i frostet glass. Overflaten er belagt med terrassebord, som ifølge tidligere salgsoppgave ble skiftet i forbindelse med rehabilitering i 2016/2017. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utførelse på oppgraderingen av terrassen, og vurderingen er basert på visuell befarig. Terrassebordene fremstår i jevn og brukbar stand, uten synlige skader eller vesentlige slitasjetegn ved befaringstidspunktet.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ?
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes som utgått på dato.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Leiligheten har synlige kobberrør til vannforsyning, avløpsrør og sluk av plast.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt.
Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Merknader: Vann og avløpsrørene er uten dokumentasjon og alder er derfor ukjent.
Antatt alder på avløpsrør fra byggeår er på slutten av sin tekniske levetid.
Forventet levetid for avløpsrør og sluk av plast: 25-50 år.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra Møretank med volum på 120 liter fra år 2006 er plassert i benkeskap på kjøkken. Berederen er ikke lekkasjesikret.

Merknader: Bereder fra år 2006 er passert forventet levetid.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser alder eller installasjonsår.

Visuell inspeksjon er gjennomført, men tilstanden er vurdert ut fra berederens antatte alder, tekniske levetid og tilgjengelig visuell informasjon.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler plassert i stue, soverom og på kjøkken.
Badet har mekanisk avtrekk og kjøkken har forsert/mekanisk avtrekk over kokesone.

Merknader: Ingen dokumentasjon på utførelse eller vedlikehold foreligger. Komponentene fremstår som fra byggeår.
Funksjonstest av avtrekk på bad og kjøkken viste imidlertid normal operativ effekt ved befarig. Mekanisk avtrekk vurderes å være passert forventet levetid.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Leiligheten har åpent anlegg bortsett fra på bad.
Sikringsskapet er plassert i entre og inneholder automatsikringer.
Hjemmelshaver opplyser om at dokumentasjon og samsvarserklæring foreligger på arbeid utført med nye sikringer i 2022.
Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert selskap.

Merknader: Undertegnede takstingeniør har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre utvidet kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Det er ikke opplyst om forrige el. tilsyn av anlegget. Det bør utføres el. kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget.
Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll

Vær oppmerksom på:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.
Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Tilleggsopplysninger:

Hjemmelshaver har fremvist dokumentasjon på samsvarserklæring på arbeid gjort av Serviceelektrikeren AS på sikringsskap ferdigstilt 8/7- 22.

Det ble observert 2 stk. brannslukningsapparat i leiligheten. Røykvarsler ble registrert på hems, ikke funksjonstestet. Det anbefales anskaffelse av flere røykvarsler. Seriekobling av røykvarslere i flere rom kan vurderes som supplerende tiltak.

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger i boligen. Måling anbefales som et forebyggende tiltak, særlig i områder med kjent risiko. I henhold til nasjonale anbefalinger bør målingen gjennomføres i vinterhalvåret, over minst to måneder, i oppholdsrom som stue og soverom.

Hjemmelshaver opplyser at det er planlagt maling av utvendig kledning i borettslaget i nær fremtid. Det opplyses også om et styreforslag til anskaffelse av varmepumpe. Det anbefales å kontrollere dette med forretningsfører/styre.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Det er valgt å vurdere våtrommet og tilhørende bygningsdeler med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn:

På bakgrunn av alder på rørapplegg, tekniske installasjoner og usikkerhet knyttet til tettesjikt, er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon og usikker restlevetid. Slike forhold utvikles ofte over tid og lar seg ikke nødvendigvis observere ved visuell befarings.

Våtrommets restlevetid er ukjent, og det kan ikke utelukkes at anbefalt brukstid er passert.

Over halvparten av forventet levetid på mekanisk avtrekk er passert. Ventilasjonsløsningen vurderes imidlertid som funksjonell, men kapasitet og kontinuerlig drift bør kontrolleres jevnlig.

På bakgrunn av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt tettesjikt, utførelse og alder settes det her TG2, og det anbefales jevnlig ettersyn av våtrommet. Videre undersøkelser av oppbygning og tettesjikt bør vurderes for å avdekke eventuelle skjulte avvik og redusere risiko for følgeskader.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det er valgt å vurdere våtrommet og tilhørende bygningsdeler med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn:

På bakgrunn av alder på rørapplegg, tekniske installasjoner og usikkerhet knyttet til tettesjikt, er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon og usikker restlevetid. Slike forhold utvikles ofte over tid og lar seg ikke nødvendigvis observere ved visuell befarings.

Fallforholdene i dusjonen og høydeforskjellen mellom sluk og gulv ved terskel vurderes å være tilstrekkelige i henhold til gjeldende forskriftskrav til lekkasjesikkerhet og avrenning. Flere bom i fliser på gulv i våtsoner medfører økt risiko for sprekker og vanninntrenging.
Våtrommets restlevetid er ukjent, og det kan ikke utelukkes at anbefalt brukstid er passert.

På bakgrunn av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt tettesjikt, utførelse og alder på badet settes det her TG2. Det anbefales jevnlig ettersyn av våtrommet, og det bør vurderes videre undersøkelser av oppbygning og tettesjikt for å avdekke eventuelle skjulte avvik og redusere risiko for følgeskader.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Manglende klemring og fravær av synlig membran ved sluk og servant medfører usikkerhet knyttet til våtrommets tettningssjikt. Det foreligger ikke tilgjengelig dokumentasjon på utførelse, og det kan dermed ikke konkluderes med at tettesjikt er forskriftsmessig etablert i våtsoner, selv om det ble observert membranplater ved hulltaking i tilstøtende rom. Dette medfører økt risiko for vanninntrenging og fuktskader over tid.

Den antatte membranens restlevetid er ukjent, og det kan ikke utelukkes at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av ovennevnte forhold settes det her TG2 på alle komponenter.

Det anbefales regelmessig tilsyn av våtrommet og videre undersøkelser av tettesjiktets oppbygning for å redusere risiko for skjulte avvik og forringelse av konstruksjon.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Det foreligger avvik fra forskriftskrav og standard toleranser knyttet til sikkerhetsutstyr, planhetsnivå og installasjonsutførelse. Kombinasjonen av dokumentasjonsmangel, registrerte konstruksjonsmessige og tekniske avvik, samt komponenter med overskredet normert brukstid, medfører økt usikkerhet og forhøyet skadepotensial. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes som følge av samlet risikobilde.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Forventet levetid for plastbaserte avløpsrør og sluk er normalt 25–50 år. Det er ikke observert funksjonelle avvik, men anleggets alder medfører forhøyet risiko for fremtidige feil som lekkasjer, tilstopping og skade på tilstøtende konstruksjoner. Det gis derfor tilstandsgrad 2 (TG2), utelukkende basert på teknisk levetid og fravær av dokumentasjon

6.2 Varmtvannsbereder

Typisk levetid for varmtvannsberedere av vanlig type er mellom 15–20 år, avhengig av kvalitet og vedlikehold. Berederen nærmer seg eller har overskredet forventet levetid, dette medfører økt sannsynlighet for svikt, lekkasje eller redusert funksjon. Det gis tilstandsgrad 2 (TG2), basert på teknisk alder og fravær av dokumentasjon.

6.3 Ventilasjon

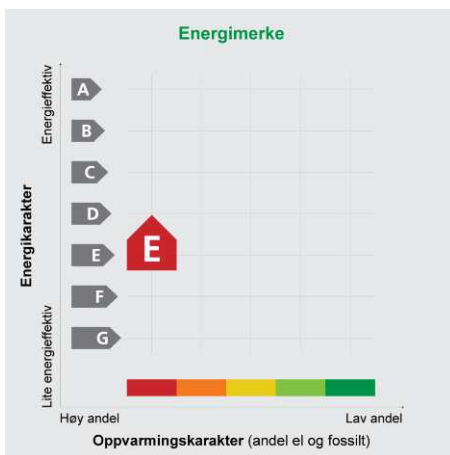
Avvik fra anbefalt brukstid for mekaniske komponenter, kombinert med manglende dokumentasjon, medfører usikkerhet knyttet til gjenlevende funksjon og effekt. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes basert på overskridelse av forventet levetid og fravær av dokumentasjon.

Leiligheten fungerer foreløpig med avviket.

Mekaniske avtrekkskomponenter bør vurderes for utskifting. Kontroll av funksjon og kapasitet anbefales utført av kvalifisert fagperson.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Adresse	Nordåsgrenda 64
Postnr	5235
Sted	RADAL
Andels-/leilighetsnr.	5 / 64D
Gnr.	121
Bnr.	417
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	1980
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2016-640510
Dato	28.02.2016



Eier	Anne Hansli
Innmeldt av	Anne Hansli

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 5 552 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 552 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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 innnetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe

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 innneklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MiniID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". 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. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat 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)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

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

østen gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
esse: Nordåsgrenda 64	Gnr: 121
stnr/Sted: 5235 RADAL	Bnr: 417
ighetsnummer: 64D	Seksjonsnr:
ignr: H0202	Festenr:
o: 28.02.2016 19:03:32	Bygnnr: 1980
rgimerkenummer: A2016-640510	
svarlig for energiattesten: Anne Hansli	
rgimerking er utført av: Anne Hansli	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

tttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og ethetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



Gjensidige 

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|--------------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjøperforsikring.



Gjensidige 

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



www.zmegleren.no