

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

Marius Hagen

Mobil 995 40 596

E-post marius.hagen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Langarinden 5, 5132 Nyborg

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 150 000,-
Omkostn.:	Kr 80 100,-
Total ink omk.:	Kr 3 230 100,-
Selger:	Marit Hustrulid Wenche Iren Hustrulid
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1961
BRA-i/BRA Total	125/125 kvm
Tomtstr.:	1514.6 m ²
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 170, bnr. 168 Gnr. 170, bnr. 169 Gnr. 170, bnr. 72
Oppdragsnr.:	1501250125

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Høgstølen 17. En eldre enebolig på en nydelig og stor tomt. Her bor du i et rolig og etablert boligområde med kort vei til skole, barnehage og kollektivtransport. Oppgraderinger og modernisering må påregnes, og her er muligheten for den som ønsker å skape sitt drømme hjem! Tomten består primært av grøntareal med plen, busker og trær. Et herlig areal for både store, små og husdyr.

Kort oppsummert:

- Frittliggende enebolig i fine omgivelser.
- Eiendommen består av 3 bnr på totalt 1 514,6 m².
- Nydelig sjøutsikt.
- Ca. 49 m² uinnredet kjeller med god lagringsplass.
- Tre soverom og god planløsning i hovedetasjen.
- Kort vei til skole, barnehage og flotte turområder.
- Busstopp innenfor kort avstand med busslinje 37.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bygningstegninger	74
Egenerklæring	76
Vegstatuskart	79
Basiskart	80
Nabolagsprofil	81
Matrikkeldata	90
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 125 m²

BRA totalt: 125 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 49 m²

Uinnredet kjeller

1. etasje

BRA-i: 76 m²

Entre 1,3 m²

Trapperom 1,6 m²

Gang 8,1 m²

Soverom 6 m²

Soverom 10,5 m²

Bad 4,3 m²

Kjøkken 8,9 m²

Soverom 8,7 m²

Stue 25 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1514.6 m² fordelt på 3 bruksnumre.

Tomtebeskrivelse

Flott tomt av god størrelse. Eiendommen er pent opparbeidet med herlige grøntarealer med plen og diverse beplantning. Et perfekt areal for den som har hund og de med grønne fingre. Arealet egner seg også godt til lek for både store og små. Fra eiendommen nyter man en fantastisk utsikt over nærområdet og sjø.

Eiendommen består av 3 bruksnumre:

Bnr 168: 1 090,1 kvm

Bnr 72: 133,6 kvm

Bnr 169: 290,9 kvm

Oppgitt areal er total av de tre bruksnumrene.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen. Det kan forekomme avvik i arealet. Ønsker kjøper nøyaktige grenselinjer og tomtestørrelse kan en i ettertid requirere oppmåling via kommune.

Beliggenhet

Høgstølen 17 ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Breistein. Nabolaget er rolig, og er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere. Her er det en sikker gang- og sykkelvei til skole, barnehage og idrettstilbud. Busstopp like nedenfor boligen med busslinje 37.

Fra boligen er det en kort kjøretur på ca. 10 minutter til Ikea, og Åsane sine kjøpesentre som tilbyr en rekke butikker, restauranter, apotek, vinmonopol m.m. For dagligvarehandel anbefales Kiwi Hylkje og Coop Extra Nyborg som de nærmeste alternativene.

Breistein har fine turterreng i området og kort vei til frilustområde med badeplass. Her kan Breisteinfjellet og Vetten trekkes frem som fine hverdagsturer. Fotball og friidrettsklubben Hovding er korte 15 minutter gange fra boligen, ellers byr Åsane også på en rekke andre aktiviteter som håndball, volleyball, ishockey, kampsport, svømming, treningssentre m.m.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Kidsa Breistein
- Kidsa Hylkje
- Haukås skole
- Kyrkjekrinsen skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Henne

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:

Taket er tekket med svart betongstein.

Boligen har saltakkonstruksjon med sperrer og sutaksbord som undertak. Isolasjonen består av glassvatt, som er vanlig for byggeåret.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner bindingsverk med utvendig vindtetting, lekter og liggende kledning samt partier med stående kledning.

Vinuder:

1.etasje:

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra ca 1990.

Vinduer med koblingsglass i malte trekarmer fra byggeår.

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra ca 1990 mot øst i stuen.

Kjeller:

Vinduer med koblingsglass i malte trekarmer fra byggeår

Vindu med 2-lags glass i malt trekarm.

Dører:

1.etasje:

Heltre ytterdør

Kjeller:

Heltre ytterdør med enkeltglass

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Høgstølen 17. Her bor du i et etablert og rolig boligområde med kort vei til både skole, barnehager, bussforbindelser og flotte turområder. Eiendommen ligger tilbaketrukket og byr på fine solforhold og utsikt mot fine fjelltopper og sjø. Tomten er av god størrelse, pent opparbeidet med herlige grøntarealer med plen og diverse beplantning. Et perfekt areal for den som har hund og de med grønne fingre. Arealet egner seg også godt til lek for både store og små.

Boligen fremstår som et oppussingsobjekt og har i hovedsak standard og løsninger fra

byggeår. Det må påregnes tiltak for å bringe boligen opp til dagens nivå, men eiendommen har et bra utgangspunkt med potensial for den som ønsker å skape noe eget.

Stue:

Stuen måler 25 m² og har plass til innredning av både sofagruppe og spisebord. Rommet har store vindusflater som byr på godt lysinnslipp og en nydelig utsikt mot både sjø og fjelltopper.

Kjøkken:

Kjøkkenet er på 8,9 m² og har eldre innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er opplegg for komfyr og kjøleskap, og god mulighet for ombygging og tilpasning til moderne standard. Kjøkkenet har plass til enkel spisegruppe om ønskelig.

Bad:

Badet er på 4,3 m² og har belegg på gulv, tapet på vegger og enkel innredning med badekar, servant og toalett. Naturlig ventilasjon og stråleovn på vegg.

Soverom:

Boligen har tre soverom på henholdsvis 6,0 m², 8,7 m² og 10,5 m² som holder en eldre standard.

Kjeller:

Uinnredet kjeller på ca. 49 m² med en takhøyde på 1,99 meter.

Standard

Boligen fremstår som et oppussingsobjekt, og har i hovedsak standard og tekniske løsninger fra byggeår. Tilstanden tilsier at det må påregnes betydelige tiltak og utskiftninger for å bringe bygget opp til dagens funksjons- og komfortnivå.

Innvendige overflater:

Gulvene er belagt med ubehandlet betong, teppe, belegg og parkett. Innvendige vegger er bekledd med malt platekledning, plater, tekstiltapet og tapet. Himlinger består av malte plater.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking: Det ble registrert tydelig værslitasje på ytterteking, noe som indikerer langvarig eksponering for klimatiske påkjenninger som vind, nedbør og temperatursvingninger. Slitasjen kan føre til redusert tetthet og forkortet levetid for tekingen Tilgroing av mose og alger på ytterteking kan forkorte levetiden på

taktekkingen, da fuktighet holdes tilbake og materialet utsettes for økt slitasje og nedbrytning over tid.

Tiltak: Det anbefales jevnlig vedlikehold og fjerning av mose for å opprettholde tekkematerialets funksjon og levetid.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det anbefales vedlikeholdstiltak, herunder utskifting av skadede panelbord og nødvendig overflatebehandling for å sikre kledningens funksjonalitet og levetid. Ved skifte av kledning på bygningens yttervegger er det en god mulighet til å vurdere andre tiltak som kan bidra til bedre energieffektivitet og økt levetid på bygget. Et slikt tiltak er etterisolering av veggene, som kan gi betydelige energibesparelser på lang sikt. I tillegg er det viktig å sikre at det etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen, for å hindre fuktskader og sikre et sunt inneklima.

Tiltak: Det anbefales vedlikeholdstiltak, herunder utskifting av skadede panelbord og nødvendig overflatebehandling for å sikre kledningens funksjonalitet og levetid. Ved skifte av kledning på bygningens yttervegger er det en god mulighet til å vurdere andre tiltak som kan bidra til bedre energieffektivitet og økt levetid på bygget. Et slikt tiltak er etterisolering av veggene, som kan gi betydelige energibesparelser på lang sikt. I tillegg er det viktig å sikre at det etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen, for å hindre fuktskader og sikre et sunt inneklima. Tiltak kan bli nødvendige og en bør da oppgradere etter dagens metode, med god lufting og musebånd.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Ved befaring ble det registrert overflatemerker og lokal forekomst av mugg på sutaksbord i enkelte områder. Dette indikerer at deler av takkonstruksjonen har vært utsatt for fuktighet over tid, trolig som følge av utilstrekkelig lufting eller luftlekkasjer fra oppvarmede rom. Eldre undertak av tre har begrenset motstand mot fukt, og muggvekst kan utvikles selv ved moderate fuktforhold dersom uttørking uteblir. TG2 settes på bakgrunn av alder, begrenset isolasjonsverdi og påviste fuktpåvirkede områder.

Tiltak: Det anbefales bedre lufting av kaldtloft og undertak, og vurdering av behov for tiltak for å redusere fuktbelastning. Lokal rengjøring og behandling av muggsopp bør gjennomføres ved tilgjengelige områder. Ved fremtidig rehabilitering bør det vurderes etterisolering, dampsperreforbedring og full vurdering av undertakets tilstand.

Utvendig > Vinduer - 2: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig > Dører - 2: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Svak isoleringsevne på glass

Tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Boligens overflater er av eldre dato og viser tydelige tegn til slitasje og aldring.

Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Basert på tilstanden må boligen anses som et oppussingsobjekt, hvor det må påregnes betydelige oppgraderinger for å oppnå en moderne og funksjonell standard.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Knirk i gulv ble registrert i flere rom.

Tiltak: Tiltak mot knirk må påregnes

Innvendig > Pipe og ildsted: Ved befaring ble det registrert følgende:

- Rennemerker på pipens overflate i stuen, noe som kan indikere kondens, fuktgjennomslag eller nedfukting via pipeløpet
- Utvendig god slitasje på pipe over tak, med tegn til overflatenedbrytning og behov for vedlikehold

Pipens tilstand tilsier at det kan være behov for nærmere vurdering av tetthet og trekkforhold, spesielt dersom det skal tilkobles aktivt ildsted. TG2 settes på bakgrunn av fuktsymptomer og slitasje, med fravær av dokumentasjon på tilstandsvurdering.

Tiltak: Det anbefales å innhente kontroll fra godkjent fagperson (feiervesen eller pipetekniker) for vurdering av trekk, tetthet og sikkerhet.

- Pilen bør vedlikeholdes utvendig, med pussing og eventuell overflatebehandling for å hindre videre nedbrytning.
- Rennemerker innvendig bør følges opp med fuktmåling eller inspeksjon, for å avklare årsak og eventuell risiko for videre skade.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak:

Innvendig > Innvendige dører: Slitasje på flere dørblader

Tiltak: Vedlikehold og evt utskiftinger må påregnes

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuelle oppgraderinger eller tilstandskontroll av røropplegget. Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca.

30–50 år, og anlegget nærmer seg eller har passert dette intervallet. Det er ikke registrert synlige lekkasjer ved befaring, men alderen tilsier økt risiko for tæring og fremtidige skader. TG2 er satt på bakgrunn av rørenes alder og fravær av dokumentasjon.

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales jevnlig tilsyn og eventuell tilstandskontroll av rørsystemet. Utskifting bør vurderes ved oppussing eller ved tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Det kan også vurderes å montere lekkasjesikring for å redusere risiko

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør i støpejern er registrert. Støpejernsrør har en forventet teknisk levetid på ca. 50–70 år, avhengig av materialkvalitet, utførelse og bruksmønster. Anlegget befinner seg derfor i den øvre delen av, eller kan ha overskredet, forventet levetid. Det foreligger ikke dokumentasjon på rehabilitering eller utskiftning av avløpsrørene, og det er usikkerhet knyttet til anleggets gjenværende funksjonstid. TG2 settes på bakgrunn av alder, fravær av dokumentasjon og generell usikkerhet knyttet til avløpssystemets videre levetid og funksjon

Tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Det anbefales jevnlig overvåkning for tegn til lekkasjer, lukt eller dreneringsproblemer. Ved større oppgraderinger eller ved indikasjon på svikt, bør tilstandsvurdering og eventuell utskifting av avløpsanlegget vurderes

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det ble ved befaring registrert at ventilasjonskanaler er ført i eternittør, som historisk kan inneholde asbestholdige fibre. Slike kanaler utgjør normalt ikke

en helserisiko så lenge de er intakte og ikke bearbeides, men eventuelle inngrep, demontering eller skade på materialet kan frigjøre helsefarlig støv.

TG2 settes på bakgrunn av manglende mekanisk ventilasjon og tilstedeværelse av asbestholdige materialer i kanalene.

Tiltak: Det anbefales vurdering av behov for oppgradering til mekanisk ventilasjon, spesielt i våtrom, kjøkken og kjeller for å sikre tilfredsstillende luftutskifting. Ved rehabilitering eller utskifting bør asbestholdige kanaler fjernes av godkjent firma, i henhold til gjeldende regelverk for håndtering av farlig avfall. Ingen inngrep bør gjøres i eternittmateriale uten nødvendig sikring og vurdering.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Tilstandsgrad TG2 settes på bakgrunn av:

- Alder og utførelsestidspunkt
- Observerte fukttegn og saltutslag
- Manglende dokumentasjon på utvendig fuktsikring og oppgradering
- Generell usikkerhet om tilstand i ikke-synlige konstruksjoner

Tiltak: Det anbefales etablering eller fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring for å redusere belastningen på grunnmur.

- Ved eventuell ombygging bør tilstanden til grunnmuren kontrolleres grundigere, inkludert vurdering av bæreevne og sprekkdannelser.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og det foreligger ingen dokumentasjon på oppgradering. Innredningen fremstår som slitt, og har begrenset funksjonalitet sammenlignet med dagens standard for kjøkken.

Det ble registrert at kjøkkenet mangler moderne bruksfunksjoner og løsninger som normalt forventes, slik som:

- Tilfredsstillende plass til integrerte hvitevarer
- God ergonomi og tilgjengelighet
- Hensiktsmessig plassering av vann, strøm og avtrekk

Kjøkkenets tekniske og funksjonelle tilstand vurderes som moden for utskifting, både av hensyn til komfort og brukervennlighet.

TG2 settes på bakgrunn av alder, slitasje og manglende funksjonelle løsninger.

Tiltak: Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Det anbefales oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å møte dagens funksjonskrav. Ved rehabilitering bør det også vurderes oppgradering av vann- og avløpsinstallasjoner, samt eventuelt ventilasjonspunkt

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres. Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Vinduer: Koblingsglass har begrenset isoleringsevne og tetthet sammenlignet med moderne isolerglass, og treverket fremstår med alderstypisk slitasje. Utvendig slitasje på karmen og beslag

- Fuktskader i enkelte karmen
- Tegn på redusert isoleringsevne og dårlig vindtetting

Samlet sett har vinduene overskredet eller nærmer seg forventet levetid, og gir redusert komfort og energieffektivitet. TG3 settes for vinduene med isolerglass fra 1990, og vinduene med koblingsglass fra byggeår, basert på alder, slitasje og sviktende funksjon samt punkterte glass.

Tiltak: Det anbefales utskifting av vinduer med koblingsglass, da disse har passert

normal levetid og har lav isoleringsevne. Ved utskifting bør nye vinduer ha dokumentert U-verdi i henhold til dagens energikrav.

Utvendig > Dører: Kjeller: TG3 er satt på kjellerdør grunnet alder, slitasje, svak isoleringsevne og råteskader i terskel
Tiltak: Utskiftning må påregnes

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2: Ved befaring ble det registrert synlig fuktvandring i overflaten, noe som tyder på kapillært oppsug fra grunnen. Manglende fuktsperre og isolasjon gir økt risiko for fuktskader, sopp- og luktutvikling, samt dårlig komfort og høyt varmetap. TG3 settes på bakgrunn av registrert fukt, manglende fuktsperre og lav teknisk standard i henhold til dagens krav.

Tiltak: Det anbefales vurdering av fuktsikringstiltak som ny overflate med fuktsperre og isolasjon. Ved fremtidig oppgradering bør gulvet bygges opp med kapillærbrytende sjikt, isolasjon og dampspærre i henhold til dagens forskrifter. Jevnlig tilsyn anbefales inntil tiltak gjennomføres, spesielt i perioder med mye nedbør

Innvendig > Rom Under Terreng: Rommet under terreng viser flere tegn på aktiv fuktbelastning og manglende fuktsikring. Basert på visuell observasjon ble følgende avvik registrert: Synlig innsig av vann langs gulv- og veggforbindelse. Saltutslag og misfarging i nedre del av mur, som tyder på vedvarende fuktvandring. Vann på gulv, spesielt nært overgang mellom gulv og yttervegg. Høy luftfuktighet i rommet, med risiko for kondens og muggvekst. Ingen dokumentert fuktsperre i gulv eller vegger. Bildene viser også overflateskader, grønnsalg på gulvet, og oppfuktet puss og maling. Konstruksjonen er ikke tilpasset dagens krav til fuktsikring og inneklimate, og er å anse som en risikokonstruksjon. Bruk til oppholds- eller lagringsformål anbefales ikke i nåværende tilstand. TG3 settes på bakgrunn av dokumentert fuktinnsig, overflateskader, høy luftfuktighet og manglende fuktsperre.

Tiltak: Det anbefales etablering av fullverdig drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur. Gulv bør rehabiliteres med kapillærbrytende sjikt og ny fuktsperre, alternativt med oppforet løsning dersom tilgjengelig høyde tillater det. Det bør monteres ventilasjon eller avfukter midlertidig for å begrense fuktnivå. Videre bruk av rommet bør begrenses til ikke-følsom lagring inntil tiltak er gjennomført

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Tiltak: Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring.

Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Store deler av anlegget er skjult. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme større avvik på EL anlegget og dermed påløpe kostnader for utbedringer. Dette grunnet takstmannens manglende kompetanse vedrørende kontroll av EL anlegg. Det er kun fagfolk med spesialkompetanse som kan gjennomføre kontroll av EL anlegg. Selv ikke en vanlig elektriker kan utføre en EL kontroll. For å få en nøyaktig tilstand på El anlegget må det gjennomføres en NEK 405 - 2-3 tilstandskontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.

Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Følgende forhold ble registrert:

- Saltutslag og fuktvandring i vegger mot grunn
- Synlig innsig av vann og fritt vann på gulv
- Høy luftfuktighet i kjellerrom, med tegn til kontinuerlig fuktbelastning

Disse observasjonene er typiske for utilstrekkelig eller sviktende drenering, og det må antas at eksisterende system har overskredet sin funksjonelle levetid.

I henhold til SINTEF Byggforsk blad 700.320 er forventet levetid for drenssystemer 20–60 år, avhengig av utførelse og grunnforhold.

Tilstandsgrad TG3 settes på bakgrunn av:

- Original drenering fra 1961
- Manglende dokumentasjon på oppgradering
- Klare symptomer på fuktsvikt i underetasje

Tiltak: Det anbefales å etablere ny drenering rundt hele bygningen, inkludert fuktsikring av grunnmur, kapillærbrytende sjikt og grunnmursplate med korrekt avslutning.

- Innvendige skader og fuktpåvirkede konstruksjoner bør rehabiliteres først etter at dreneringen er utbedret.
- Tilstedeværelse av fritt vann og saltutslag gjør dette til et høyt prioritert tiltak for å sikre bygningens videre bruk.

Tomteforhold > Forstøtningsmur: Det ble registrert at det ikke er etablert fallsikring (rekkverk eller annen sikringsanordning) på toppen av muren. Dette vurderes som et avvik fra krav til personsikkerhet, særlig dersom høydeforskjellen overstiger 0,5 meter, jf. TEK17 § 12-17.

TG3 settes på bakgrunn av manglende sikkerhetstiltak.

Tiltak: Det anbefales å etablere rekkverk eller annen form for sikring langs eksponert murkant, spesielt dersom det er ferdsel, opphold eller barnelek i nærheten.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er fra byggeåret (1961), og det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging, tettesjikt eller utførelsesstandard. Ved befarings ble det registrert:

- Alderstypisk slitasje og utettheter i overganger mellom gulv og vegg
- Tegn på svikt i gulvbeleggets tetthet, særlig nær sluk og badekar
- Skade på vindu plassert i våtsone, som gir risiko for fuktopptak i karm og tilstøtende vegg
- Eldre slukløsning uten synlig klemring, og med usikker tilstand på overgang mellom belegg og sluk

Konstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring og inneklima.

Helhetsvurdering:

Badet er i sin helhet vurdert til Tilstandsgrad TG3, basert på:

- Høy alder og original utførelse
- Manglende dokumentasjon
- Slitasje og svikt i tettesjikt
- Naturlig avtrekk uten mekanisk ventilasjon
- Skade i våtsone

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

Det anbefales full rehabilitering av badet med dokumentert oppbygning, nytt tettesjikt og mekanisk ventilasjon. Skadet vindu bør byttes eller fjernes dersom plassering i våtsone ikke kan ivaretas forsvarlig. Ved rehabilitering bør det etableres forskriftsmessig fall, sluk og membransystem

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Slitasje på overflater, skade i våtsone og svekket tetting rundt sluk og overganger øker risikoen for sekundærskader i gulv- og veggkonstruksjoner, selv om disse ikke er målt direkte.

Tilstandsgrad TG3 opprettholdes, i tråd med helhetsvurderingen for badet.

Tiltak: – Ved rehabilitering av badet bør tilstøtende konstruksjoner åpnes og vurderes, spesielt gulv- og veggpartier under og bak våtsone

– Det anbefales fuktteknisk vurdering ved tegn til lukt, misfarging eller forhøyet fukt over tid

Forhold som har fått TGIU:

Tomteforhold > Oljetank: Septiktank på eiendommen. Ukjent type og beliggenhet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Hvitevarer på kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Energi

Oppvarming

I stuen er det montert kamin tilknyttet en teglsteinspipe.

Ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter og farge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 150 000

Kommunale avgifter

Kr 16 204 pr. år

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp, tilsyn med fyringsanlegget og renovasjon.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 881 063

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 524 252

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 170, bruksnummer 168 i Bergen kommune. Gårdsnummer 170, bruksnummer 169 i Bergen kommune. Gårdsnummer 170, bruksnummer 72 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/170/168:

13.06.1959 - Dokumentnr: 502429 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gjerdeplikt.

08.05.1959 - Dokumentnr: 501827 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:170 Bnr:68

01.01.2020 - Dokumentnr: 291761 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:170 Bnr:168

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574989 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:4601 Gnr:170 Bnr:3

Vederlag: NOK 5 000

Omsetningstype: Annet

- Areal overført fra bnr 3 til bnr 168.

4601/170/169:

13.06.1959 - Dokumentnr: 502429 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gjerdeplikt.

11.07.1974 - Dokumentnr: 15936 - Bestemmelse om vannledn.

Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av

fellesledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

- Solidarisk ansvarlig med øvrige eiere av fellesvannledning for tilsyn og vedlikehold av denne.

07.01.1982 - Dokumentnr: 396 - Best. om vann/kloakkledn.

Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av

fellesledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

- Undertegnede som eiere av bnr 132, 161, 138, 147, 170, 14 har felles kloakkledninger og vannledning fra sine respektive eiendommer og fram til offentlige ledninger.

Samtlige eiere gir herved hverandre gjensidig rett til å føre kloakkledninger over sine eiendommer samt foreta ettersyn og reparasjoner på ledningene når dette er nødvendig. For forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Eierne har felles vedlikeholdsplikt i den del av fellesledningene de selv har nytte av.

11.12.1987 - Dokumentnr: 41196 - Bestemmelse om vannledn.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

- Undertegnede som eiere av bnr 705 f.fl. har felles kloakkledninger og vannledning fra sine respektive eiendommer og fram til offentlige ledninger. Samtlige eiere gir herved hverandre gjensidig rett til å føre vann og kloakkledninger over sine eiendommer samt foreta ettersyn og reparasjoner på ledningene når dette er nødvendig. For forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Eierne har felles vedlikeholdsplikt i den del av fellesledningene de selv har nytte av.

01.09.1999 - Dokumentnr: 22922 - Bestemmelse om vannledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

- Undertegnede som eiere av gnr. 170 / bnr. 69, 70, 155, 169, 74 og 191 i Bergen kommune har felles vannledning fra sine respektive eiendommer og fram til offentlig ledning. Samtlige eiere gir herved hverandre gjensidig rett til å føre vannledning over sine eiendommer, samt foreta ettersyn og reparasjoner på ledningen når dette er

nødvendig. For forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

08.05.1959 - Dokumentnr: 501828 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:170 Bnr:71

01.01.2020 - Dokumentnr: 1340552 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:170 Bnr:169

4601/170/72:

13.06.1959 - Dokumentnr: 502429 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gjerdeplikt.

17.12.1941 - Dokumentnr: 502748 - Bestemmelse om vannrett

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eier av brnr. 3,68, 69, 70, 72 & 74 skal i fellesskap bekoste anlagt en brønn i hovedbrukets utmark med vannledning fra brønnen og frem til ovennevnte eiendommer.

- Senere parceller som måtte bli solgt fra brnr. 3 og hvis eier måtte ønske å bli bruksberettiget til denne brønn, skal ha adgang hertil mot å betale en tilsvarende del av anleggskostnader som eierne av hver av ovennevnte 5 bruk har måttet utrede.

- Fremtidig vedlikehold av brønn og hovedvannledning pålegges enhver bruker i fellesskap. Enhver bruker har derimot selv å anlegge og bekoste stikkledning fra hovedvannledningen frem til sine respektive parceller.

02.06.1942 - Dokumentnr: 501118 - Bestemmelse om vannrett

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

- Rett til å ta vann fra den brønn som vil bli anlagt i utmarken, og føre rørledning over hovedbrukets innmark.

Omkostningene ved anlegget deles mellom de bruksberettigede, likesom vedlikeholdet av ledningen deles.

- Kjøperen har bruksrett til den nye vei fra hovedveien og til parsellen, som selgeren nå anlegger mot å delta i vedlikeholdet sammen med de bruksberettigede. Inntil den nye vei er ferdig har hun bruksrett til den nåværende vei.

04.11.1941 - Dokumentnr: 502362 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:170 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1014855 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:170 Bnr:72

17.12.1941 - Dokumentnr: 502748 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:170 Bnr:3

Bestemmelse om vann/kloakkledning

- Bnr. 69 Fredlund får videre rett til fra det våningshus som oppføres på bruket å føre en kloakkledning over hovedbruket og ned til sjøen.
- Eierne av parcellen Fredlund bnr. 69 har den hele gjerdeplikt for sitt bruk med unntagelse av søndre side, hvor kun halv gjerdeplikt pålegges kjøperen. Inngjerdingen må være tilendebragt innen mai måneds utgang neste år.

02.06.1942 - Dokumentnr: 501118 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:170 Bnr:3

- Rett til å ta vann fra den brønn som vil bli anlagt i utmarken, og føre rørledning over hovedbrukets innmark.
- Omkostningene ved anlegget deles mellom de bruksberettigede, likesom vedlikeholdet av ledningen deles.
- Kjøperen har bruksrett til den nye vei fra hovedveien og til parsellen, som selgeren nå anlegger mot å delta i vedlikeholdet sammen med de bruksberettigede. Inntil den nye vei er ferdig har hun bruksrett til den nåværende vei.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflytningstillatelse datert 22.03.1961.

Ferdigattest vil ikke bli gitt for oppførte bygg som er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Dokumenter mottatt fra kommunen:

- Byggeanmeldelse nybygg våningshus datert 05.09.1959.
- Kart stemplet 12.09.1959.
- Tegninger hovedetasje, stemplet 12.09.1959.
- Vedr byggemelding; forespørsel om tegninger av kjeller og fasadetegninger med terrenglinjer. Datert 23.10.1959.
- Tegninger kjeller og fasade/snitt stemplet med godkjenning 26.11.1959.
- Godkjent byggemelding datert 27.11.1959.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra matrikelrapport, med utgangspunkt i når boligen ble tatt i bruk.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Deler av eiendommen er regulert til vei. Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg (øvrige byggesone) etter kommuneplanen.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 50920000

Plannavn: ÅSANE. GNR 170 BNR 5, BREISTEIN

Ikrafttrådt: 06.04.1967

Dekningsgrad: 17,3 %

- Arealet er regulert til vei.

OBS! Vedtak fra 22.12.2022.

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-17 blir følgende forslag om oppheving av eldre reguleringsplaner sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn:

A. Breistein/Haukås, Travbane og barneskole - planID 6020000 og 6020001

B. Haukås Næringspark - planID 16740001, 16740002 og 16740003

C. Haukås næringspark del 2 - planID 60900000

D. Eikås motorsportsenter - planID 9630000

E. Bergen fengsel, tilkomstveg – planID 4550001

F. Hylkje, Tuft, Kvernadalen - planID 51140000

G. Sæterstøl, Almås, Haukås, Jonsterhaugen - planID 51050000 og 51050001

H. Breistein, Solvang - planID 50010000

I. Breistein - planID 50920000 og 50920001

Informasjon fra Planomtale datert 19.10.2022

Breistein - planID 50920000 og 50920001

Planen vart vedteken i 1967. Planen er ikkje gjennomført, og er LNF-område i KPA.

Området kan difor ikkje byggjast ut. Kommunen er grunneigar av det regulerte byggearealet.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg (øvrige byggesone).

Hensynssoner i kommuneplanen:

Faresone: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred.

Dekningsgrad 31,4 %.

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 15650000

Plannavn: ÅSANE. GNR 170 BNR 3 OG 4, BREISTEIN

Saksnr: 199702167

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1998.
- Gjelder Breisteinsvegen nedenfor Høgstølen, mot sjøen.

Planid: 19270000

Plannavn: ÅSANE. GNR 170 BNR 4, 23, BREISTEIN, BOLIGOMRÅDE

Saksnr: 200614550

- Planområdet inngår i boligområdene B10 og B44 i gjeldende kommuneplans arealdel. Planområdet grenser blant annet mot Leikvang idrettsanlegg, Haukås skole og Bergen Travpark. Foreliggende planforslag fremmes av OPUS Bergen AS på vegne av Skanska Bolig AS i henhold til avtale med grunneierne. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for utvikling av to boligområder med gode bo- og boligmiljøkvaliteter, samt å bevare viktige natur- og landskapskvaliteter i området.
- Totalt antall boenheter er ca. 158 enheter fordelt på 86 boenheter hvorav 54 tradisjonelle rekkehusenheter i felt A og 63 rekkehusenheter samt 9 eneboligtomter i felt B. For øvrig er det ikke noen eksisterende bebyggelse i planområdet. Ellers viser planforslaget areal for offentlige trafikkformål, spesialområder og ulike fellesområder.
- Planområdet er i nærheten av boligen. Det ligger rett i bakkant av Høgstølen 42, 44, 21 og 7.

Planid: 61390000

Plannavn: ÅSANE. GNR 170 BNR 33, 204 MFL., BREISTEINVEGEN 222

Saksnr: 200911723

- Det er utført reguleringsplan for Breistein i Bergen kommune. Det er planlagt 17 boenheter med tilhørende parkeringsanlegg og utearealer.
- Planområdet er Breisteinsvegen, like nedenfor Ekrehaugen og Såtevegen.

Planid: 19270001

Plannavn: ÅSANE. GNR 170 BNR 4 MFL., BREISTEIN BOLIGER

Saksnr: 202220551

- Formål med reguleringsendringen har i hovedsak vært å endre vegtrasé for tilkomst til boligene i vestlig del av området, for å unngå de unødvendig store

terrenginngrepene som opparbeiding av vegtrasé regulert i gjeldende plan legger opp til. Deler av bebyggelsen og typologien er også endret, for å oppnå en bedre terrengtilpasning og boligsammensetning. Hovedintensjonen i gjeldende plan endres derimot ikke. Foreslåtte endringer er forbedringer av gjeldende plan. Samtidig tas øvre del av boligområdet ut fra planen.

- Formål i gjeldende plan foreslås noe endret, ved at rekkehusbebyggelsen endres til eneboliger og tomannsboliger. Antall boenheter reduseres fra gjeldende plan, og tillatt utnyttingsgrad for de ulike boligfeltene er forslått endret som følge av endrede felt-størrelser, og for å samsvare bedre med ny typologi og KPA 2018. Regulert lekeareal er endret i form, men har tilnærmet lik størrelse. Bekkefar og frønne strukturer er planlagt bevart. Videre er det foreslått oppgradert løsning for avfallshåndtering for fremtidig bebyggelse.
- Dette er endringer av planID 19270000.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Bnr 72 og 169:

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

78 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

80 100 (Omkostninger totalt)

96 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

98 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 230 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 246 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 248 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne

med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-, markedsføringspakke kr 17 900,-, Aktiv Treff kr 4 000,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 2 500,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

Marius Hagen
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner
marius.hagen@aktiv.no
Tlf: 995 40 596

Ansvarlig megler

Marius Hagen
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner
marius.hagen@aktiv.no
Tlf: 995 40 596

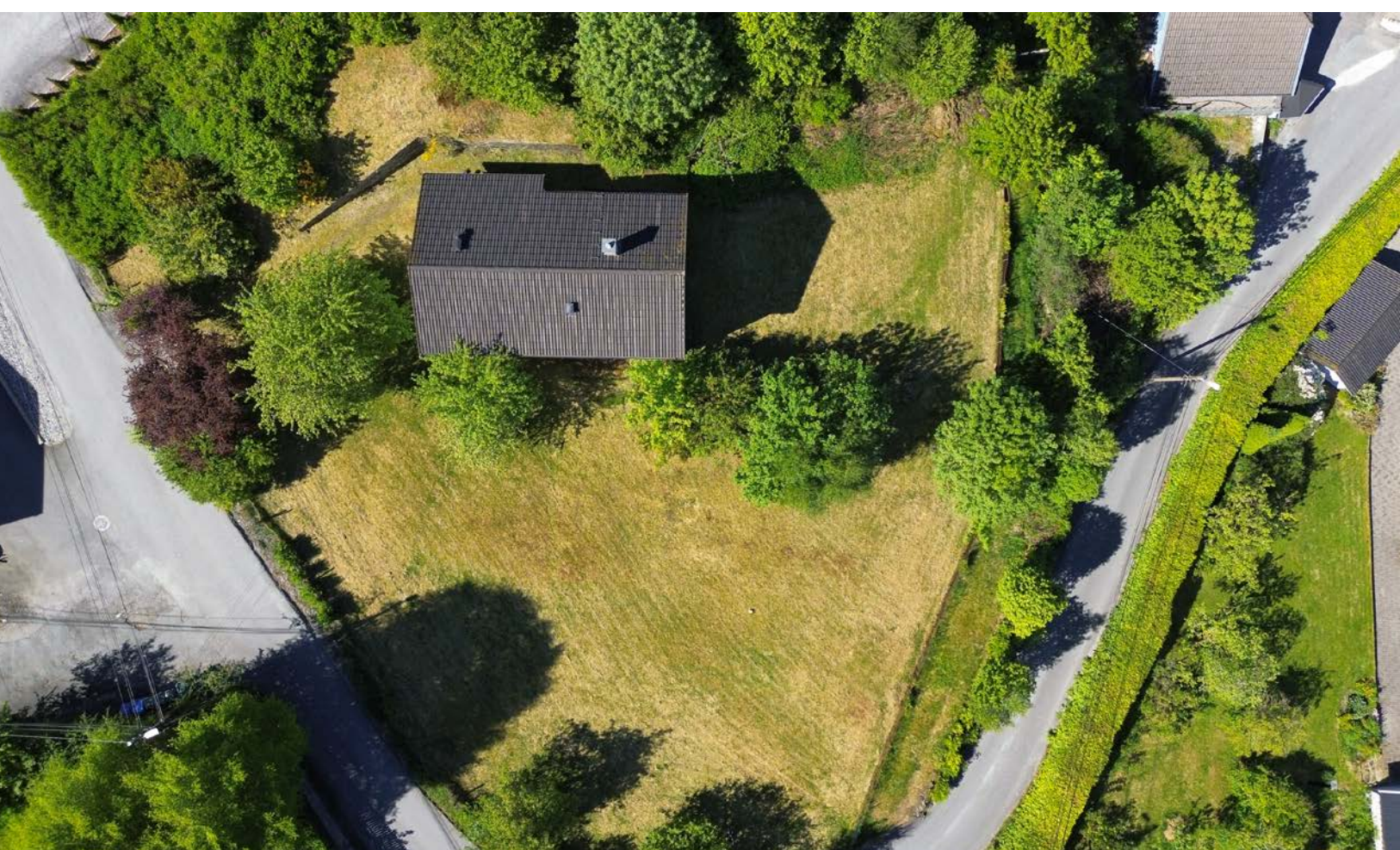
Aktiv Arna & Åsane AS,
Langarinden 5
5132 Nyborg og
Indre Arna-vegen 172
5261 Indre Arna
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

23.05.2025













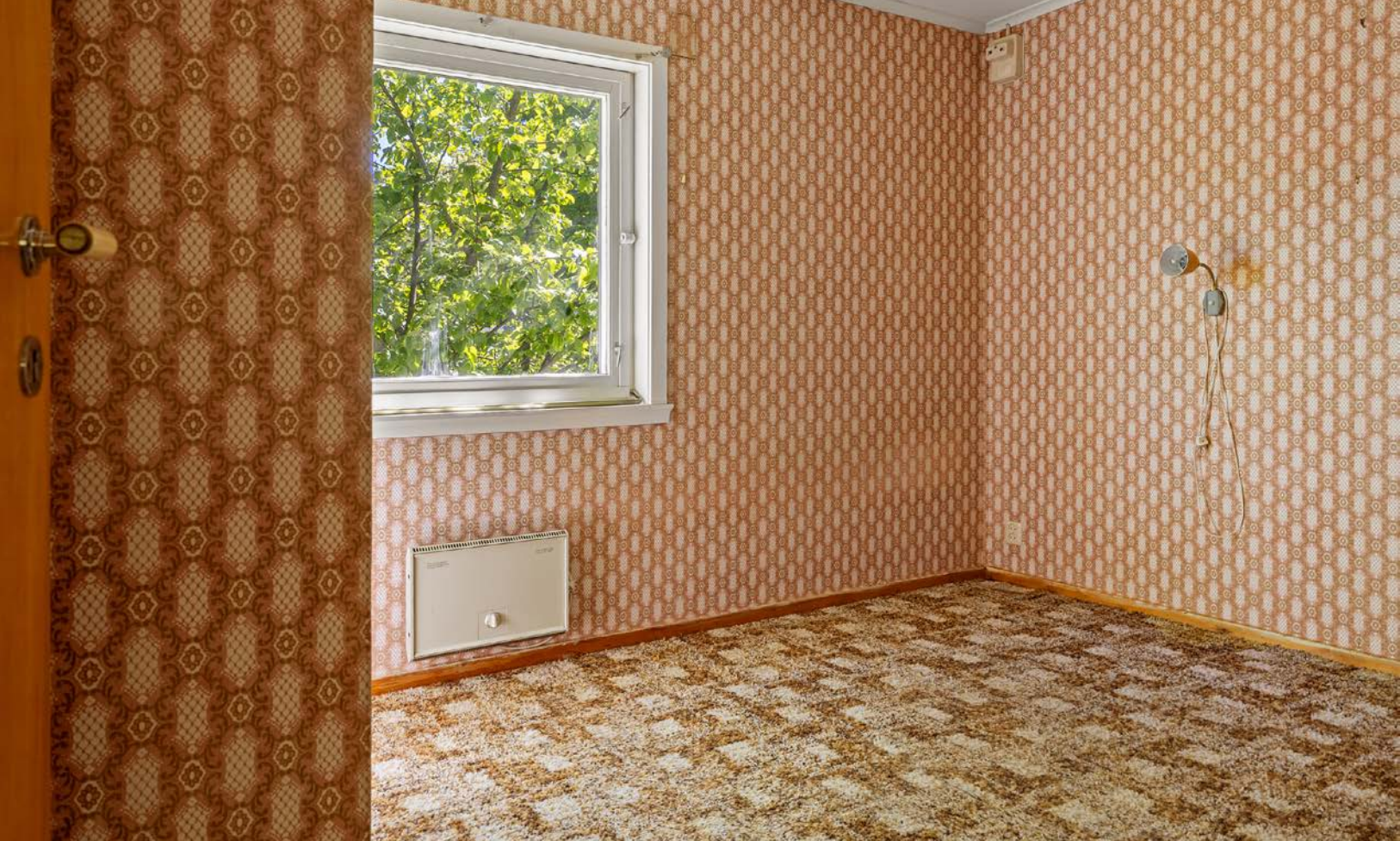


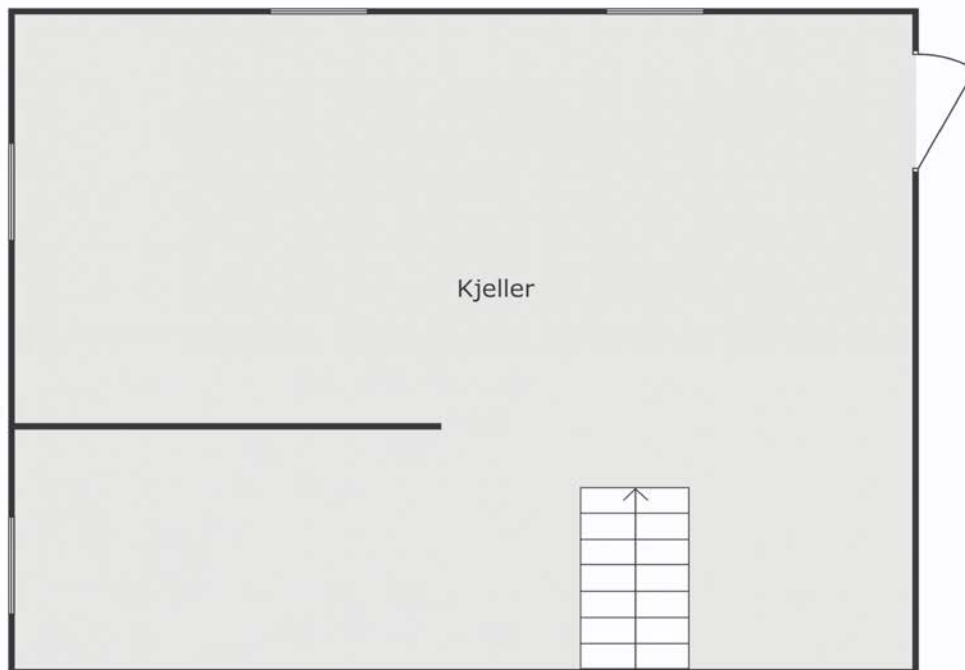












Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Høgstølen 17 , 5111 BREISTEIN

📖 BERGEN kommune

gnr. 170, bnr. 168

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 19.05.2025

Rapportdato: 23.05.2025

Oppdragsnr.: 12299-2904

Referansenummer: BX1838

Autorisert foretak: Henne Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Henne Takst AS ble stiftet i 2013 og drives av Daniel Henne
Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Daniel Henne ble i 2005 utdannet tømrer og i 2010 videreutdannet som byggmester hos Bergen Fagskole. I 2012/13 fullførte han utdanning som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann. Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder sitter Henne på bred og god kunnskap. Henne Takst AS skal stå for grundig og kvalitetsbevisst arbeid for både private og profesjonelle aktører.



Rapportansvarlig

Daniel Henne

Daniel Henne
Uavhengig Takstingeniør
hennetakst@gmail.com
909 48 327



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

FORUTSETNINGER

Ansvarlig megler har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Nøkkel befaring hvor kun takstmannen var tilstedt på befaringsdagen

Boligen er oppført i 1961.

Referansenivå: Boligen er oppført i 1961, etter den tids bygningslov, tekniske forskrifter og byggeskikk. De fleste konstruksjoner og tekniske løsninger er fortsatt fra byggeår, og må derfor vurderes etter eldre standarder. Det må forventes redusert ytelse og kortere gjenværende levetid på bygningsdeler sammenlignet med dagens krav.

Konstruksjoner som tak, vegger, drenering, våtrom og tekniske installasjoner bærer preg av alder, slitasje og begrenset funksjon, og har overskredet sin forventede levetid. Bygningsdelene tilfredsstiller i stor grad ikke dagens krav til tetthet, varmeisolering, ventilasjon og sikkerhet.

Egenskaper og teknisk tilstand

En rekke av boligens tekniske egenskaper er vesentlig dårligere enn det som forventes etter dagens forskriftsnivå. Dette gjelder spesielt:

- Manglende eller svak drenering og fuktsikring av grunnmur
- Eldre våtrom med høy skade- og lekkasjerisiko
- Naturlig ventilasjon og lav isoleringsverdi
- Eldre vinduer, dører og elektrisk anlegg
- Fukt- og muggproblematikk i rom under terreng
- Eldre overflater, innredning og bruksløsninger som er teknisk og funksjonelt utdaterte

Konklusjon / vurdering:

Boligen fremstår som et totalt oppussingsobjekt, og har i hovedsak standard og tekniske løsninger fra byggeår. Tilstanden tilsier at det må påregnes betydelige tiltak og utskiftninger for å bringe bygget opp til dagens funksjons- og komfortnivå.

Det ble registrert vesentlige avvik og symptomer på teknisk svikt, og flere bygningsdeler er i en slik tilstand at de må renoveres i sin helhet. Det er ikke foretatt større oppgraderinger av bærende konstruksjoner, installasjoner eller klimaskall, og alder i seg selv er et tydelig tegn på slitasje og mulig funksjonssvikt.

Boligen vurderes som helhet å ha behov for totalrenovering, men har potensial for gode bokvaliteter etter tiltak.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3". Dette ble også informert om på selve

befaringen.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:

Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringsdagen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertekking:

Taket er tekkt med svart betongstein

Renner og nedløp i svart plast

Boligen har saltakkonstruksjon med sperrer og sutaksbord som undertak. Isolasjonen består av glassvatt, som er vanlig for byggeåret. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppgradering av konstruksjonen eller etterisolering.

Yttervegg:

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner bindingsverk med utvendig vindtetting, lekter og liggende kledning samt partier med stående kledning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulvene er belagt med ubehandlet betong, teppe, belegg og parkett.

Innvendige vegger er bekledd med malt platekledning, plater, tekstiltapet og tapet.

Himlinger består av malte plater.

Innvendige dører:

Glatte dører innvendig i boligen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Areal: 4,3 m²

Bad med belegg på gulvet, tapet på vegger og malt platekledning i himling.

Utstyr: Badekar, servant og toalett.

-Stråleovn på vegg.

-Naturlig avtrekk.

-Alder: Byggeår

-Dokumentasjon foreligger ikke

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 8,9 m²

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate og kjøkkenbeslag.

Opplegg for:

Beskrivelse av eiendommen

-Komfyr
-Kjøleskap

Naturlig avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming
Vedovn i stuen.

VVS:
Vannrør i kobber
Stoppekran i kjeller
Avløp i støpejern
Stakeluke i kjeller
Lufting over tak

Ventilasjon:
Kjeller:
Naturlig ventilasjon

1.etasje:
Naturlig ventilasjon
Kanaler i eternit (inneholder asbest)

VVB:
CTC varmtvannsbereder på 152L er montert i kjeller

EL:
Boligen har et sikringsskap med skrusikringer, noe som var vanlig ved oppføringstidspunktet (1961), men som ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet, kapasitet og brukervennlighet. Skrusikringer har begrenset kortslutnings- og overbelastningsvern, og gir redusert beskyttelse sammenlignet med moderne automatsikringer med jordfeilbrytere. Slike anlegg kan også ha lav kapasitet for tilkobling av moderne elektrisk utstyr. Et elektrisk anlegg fra 1961, med skrusikringer og uten dokumentert oppgradering, har klart overskredet sin forventede levetid og er ikke tilpasset moderne belastning og sikkerhetskrav. Det elektriske anlegget i boligen er av en alder som tilsier at det bør moderniseres. Eldre elektriske anlegg kan ha komponenter som ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav og forskrifter. Dette kan medføre økt risiko for feil og overbelastning. Det anbefales at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for vurdering av nødvendige tiltak og eventuell oppgradering for å sikre forskriftsmessig standard og trygg bruk. Da oppdraget gjelder et dødsbo, er det ikke besvart spørsmål til eier. (UKJENT er derfor satt) Det foreligger derfor ikke informasjon om anleggets utførelse, oppgraderinger eller eventuell feilhistorikk. Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert elektrofaglig personell ved behov eller ved usikkerhet om tilstand

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

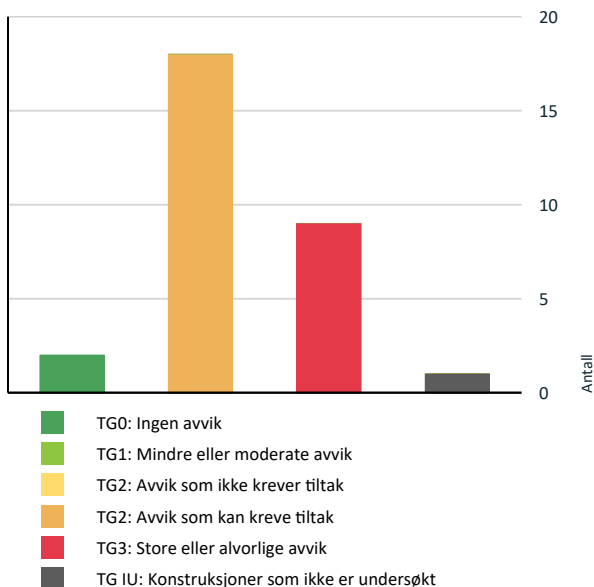
Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

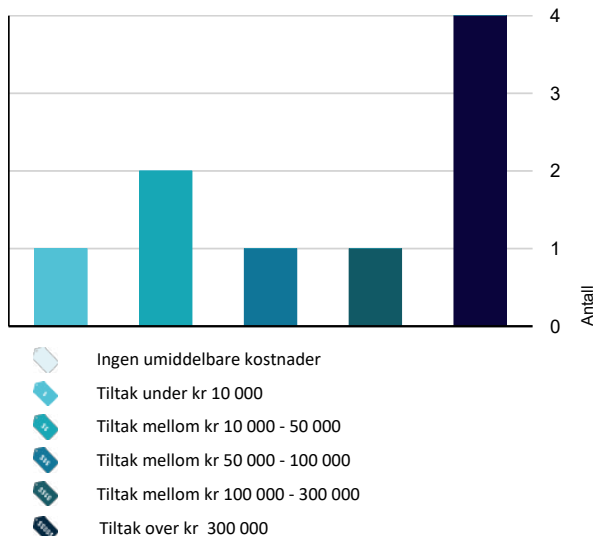
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:
I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1961

Kommentar
Iht eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med svart betongstein

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det på befaringstidspunktet ikke var tilgang til takkonstruksjonen.

I forbindelse med vurderingen av yttertekkings tilstand, herunder betongstein, skal det presiseres at inspeksjonen er utført fra bakkenivå. Dette innebærer at inspeksjonen kun omfatter en visuell vurdering av de synlige delene av taket, uten at det er foretatt nærmere undersøkelser på takets overflate, fra takterrasse eller ved bruk av spesialutstyr som f.eks. drone, lift eller stige.

Det er derfor viktig å forstå at denne kontrollen er begrenset til det som er synlig og tilgjengelig fra bakkenivå. Eventuelle skjulte feil, skader eller mangler som kan være til stede på steder som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av denne inspeksjonen. Det anbefales at en mer grundig besiktigelse av taket gjennomføres for en fullstendig vurdering, dersom det er behov for å avdekke skjulte skader eller potensielle problemer som kan påvirke takets funksjonalitet på lengre sikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert tydelig værslitasje på ytterteking, noe som indikerer langvarig eksponering for klimatiske påkjenninger som vind, nedbør og temperatursvingninger. Slitasjen kan føre til redusert tetthet og forkortet levetid for tekingen

Tilgroing av mose og alger på ytterteking kan forkorte levetiden på taktekingen, da fuktighet holdes tilbake og materialet utsettes for økt slitasje og nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold og fjerning av mose for å opprettholde tekkematerialets funksjon og levetid.



Nedløp og beslag

Renner og nedløp i svart plast

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner bindingsverk med utvendig vindtetting, lekter og liggende kledning samt partier med stående kledning.

Selve konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere. Det er ikke observert alvorlige skjevheter eller avvik.

Med bakgrunn i visuell inspeksjon og lokal stikktaking er veggkonstruksjonene vurdert. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner (som yttervegger) og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert spredt slitasje og lokale råteskader på kledningen, dekkbord og vindskier. Skadene kan medføre redusert beskyttelse mot fukt og værpåkjenninger, noe som på sikt kan påvirke bygningens konstruksjon.

Utførelsen er vanlig i henhold til byggeår, men en har svak lufting av kledning. Dette kan føre til skader og behov for utskiftinger av deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales vedlikeholdstiltak, herunder utskifting av skadede panelbord og nødvendig overflatebehandling for å sikre kledningens funksjonalitet og levetid.

Ved skifte av kledning på bygningens yttervegger er det en god mulighet til å vurdere andre tiltak som kan bidra til bedre energieffektivitet og økt levetid på bygget. Et slikt tiltak er etterisolering av veggene, som kan gi betydelige energibesparelser på lang sikt. I tillegg er det viktig å sikre at det etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen, for å hindre fuktskader og sikre et sunt innneklima.

Tiltak kan bli nødvendige og en bør da oppgradere etter dagens metode, med god lufting og musebånd.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har saltakkonstruksjon med sperrer og sutaksbord som undertak. Isolasjonen består av glassvatt, som er vanlig for byggeåret. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppgradering av konstruksjonen eller etterisolering.

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjulte feil og mangler i takkonstruksjonen da deler er lukket og det er kun gjennomført en innvendig visuell besiktigelse samt at det ikke er fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen. Det kan derfor ikke utelukkes tiltak eller kostnader.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert overflatemerker og lokal forekomst av mugg på sutaksbord i enkelte områder. Dette indikerer at deler av takkonstruksjonen har vært utsatt for fuktighet over tid, trolig som følge av utilstrekkelig lufting eller luftlekkasjer fra oppvarmede rom.

Eldre undertak av tre har begrenset motstand mot fukt, og muggvekst kan utvikles selv ved moderate fuktforhold dersom uttørking uteblir.

TG2 settes på bakgrunn av alder, begrenset isolasjonsverdi og påviste fuktpåvirkede områder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales bedre lufting av kaldtloft og undertak, og vurdering av behov for tiltak for å redusere fuktbelastning.

Lokal rengjøring og behandling av muggsopp bør gjennomføres ved tilgjengelige områder.

Ved fremtidig rehabilitering bør det vurderes etterisolering, dampspærreforbedring og full vurdering av undertakets tilstand.



TG 2 Vinduer - 2

1.etasje:

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra ca 1990.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport



Vinduer

Kjeller:

Vinduer med koblingsglass i malte trekarmen fra byggeår

Vindu med 2-lags glass i malt trekarm.

1.etasje:

Vinduer med koblingsglass i malte trekarmen fra byggeår.

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmen fra ca 1990 mot øst i stuen.

Det ble ved befaringen observert 3 stk punkterte vinduer, men på grunn av alder kan det ikke utelukkes flere punkteringer. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Koblingsglass har begrenset isoleringsevne og tetthet sammenlignet med moderne isolerglass, og treverket fremstår med alderstypisk slitasje.

Utvendig slitasje på karmen og beslag

– Fuktskader i enkelte karmen

– Tegn på redusert isoleringsevne og dårlig vindtetting

Samlet sett har vinduene overskredet eller nærmer seg forventet levetid, og gir redusert komfort og energieffektivitet.

TG3 settes for vinduene med isolerglass fra 1990, og vinduene med koblingsglass fra byggeår, basert på alder, slitasje og sviktende funksjon samt punkterte glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av vinduer med koblingsglass, da disse har passert normal levetid og har lav isoleringsevne.

Ved utskifting bør nye vinduer ha dokumentert U-verdi i henhold til dagens energikrav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører - 2

1. etasje:
Heltre ytterdør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Svak isoleringsevne på glass

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 3 Dører

Kjeller:
Heltre ytterdør med enkeltglass

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller:

TG3 er satt på kjellerdør grunnet alder, slitasje, svak isoleringsevne og råteskader i terskel

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utsiftning må påregnes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er belagt med ubehandlet betong, teppe, belegg og parkett.

Innvendige vegger er bekledd med malt platekledning, plater, tekstiltapet og tapet.

Himlinger består av malte plater.

Våtrom er vurdert i egen kolonne.

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Boligens overflater er av eldre dato og viser tydelige tegn til slitasje og aldring.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Basert på tilstanden må boligen anses som et oppussingsobjekt, hvor det må påregnes betydelige oppgraderinger for å oppnå en moderne og funksjonell standard.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Gulvet i kjeller/underetasje er oppført som støpt betongdekke direkte mot grunn, og det foreligger ingen dokumentasjon eller visuelle indikasjoner på at gulvet er isolert eller har fuktsperre under konstruksjonen. Dette var vanlig byggeskikk ved oppføringstidspunktet (1961), men anses i dag som en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert synlig fuktvandring i overflaten, noe som tyder på kapillært oppsug fra grunnen. Manglende fuktsperre og isolasjon gir økt risiko for fuktskader, sopp- og luktutvikling, samt dårlig komfort og høyt varmetap.

TG3 settes på bakgrunn av registrert fukt, manglende fuktsperre og lav teknisk standard i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vurdering av fuktsikringstiltak som ny overflate med fuktsperre og isolasjon.

Ved fremtidig oppgradering bør gulvet bygges opp med kapillærbrytende sjikt, isolasjon og dampsperr i henhold til dagens forskrifter.

Jevnlig tilsyn anbefales inntil tiltak gjennomføres, spesielt i perioder med mye nedbør

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av bjelkelag i tre.

Det er registrert skjevheter i etasjeskille etter nivellerings kontroll med laser i hele stuen.

Merke; Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Da boligen var innredet på befaringsdagen vil dette medføre en begrenset kontroll og avvik vil derfor kunne forekomme. Målinger er ca.

Det tas spesifikt forbehold om skjulte feil og mangler i gulv mot grunn samt bjelkelag da dette er lukkede konstruksjoner hvor det ikke er gjennomført destruktive inngrep i. Tiltak kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Knirk i gulv ble registrert i flere rom

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak mot knirk må påregnes

TG 2 Pipe og ildsted

I stuen er det montert kamin tilknyttet en teglsteinspipe. Pipen er oppført etter byggeskikk fra byggeåret (1961), og det foreligger ingen dokumentasjon på senere rehabilitering eller rørforing.

Det refereres til fagskyndig/feier for opplysninger om tilstand. Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedrørende pipe og ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert følgende:

- Rennemerker på pipens overflate i stuen, noe som kan indikere kondens, fuktgjennomslag eller nedfukting via pipeløpet
- Utvendig god slitasje på pipe over tak, med tegn til overflatenedbrytning og behov for vedlikehold

Pipens tilstand tilsier at det kan være behov for nærmere vurdering av tetthet og trekkforhold, spesielt dersom det skal tilkobles aktivt ildsted.

TG2 settes på bakgrunn av fuktsymptomer og slitasje, med fravær av dokumentasjon på tilstandsvurdering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å innhente kontroll fra godkjent fagperson (feiervesen eller pipetekniker) for vurdering av trekk, tetthet og sikkerhet.

- Pipen bør vedlikeholdes utvendig, med pussing og eventuell overflatebehandling for å hindre videre nedbrytning.
- Rennemerker innvendig bør følges opp med fuktmåling eller inspeksjon, for å avklare årsak og eventuell risiko for videre skade.

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Synlige vegger i mur/betong konstruksjoner mot grunn.
Lokalt er det synlig fjell

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet under terreng viser flere tegn på aktiv fuktbelastning og manglende fuksikring. Basert på visuell observasjon ble følgende avvik registrert:

Synlig innsig av vann langs gulv- og veggforbindelse

Saltutslag og misfarging i nedre del av mur, som tyder på vedvarende fuktvandring

Vann på gulv, spesielt nært overgang mellom gulv og yttervegg

Høy luftfuktighet i rommet, med risiko for kondens og muggvekst

Ingen dokumentert fuktsperre i gulv eller vegger

Bildene viser også overflateskader, grønnalger på gulvet, og oppfuktet puss og maling

Konstruksjonen er ikke tilpasset dagens krav til fuksikring og inneklime, og er å anse som en risikokonstruksjon. Bruk til oppholds- eller lagringsformål anbefales ikke i nåværende tilstand.

TG3 settes på bakgrunn av dokumentert fuktinnsig, overflateskader, høy luftfuktighet og manglende fuktsperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av fullverdig drenering og utvendig fuksikring av grunnmur

Gulv bør rehabiliteres med kapillærbrytende sjikt og ny fuktsperre, alternativt med oppforet løsning dersom tilgjengelig høyde tillater det

Det bør monteres ventilasjon eller avfukter midlertidig for å begrense fuktnivå

Videre bruk av rommet bør begrenses til ikke-følsom lagring inntil tiltak er gjennomført

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

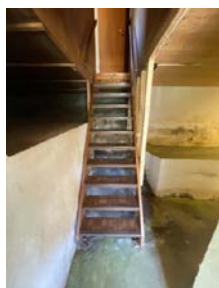
Åpen kjellertrapp med håndrekke på en side

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



Innvendige dører

Glatte dører innvendig i boligen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på flere dørblander

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og evt utskiftinger må påregnes

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Areal: 4,3 m²

Bad med belegg på gulvet, tapet på vegger og malt platekledning i himling.

Utstyr: Badekar, servant og toalett.

-Stråleovn på vegg.
-Naturlig avtrekk.

-Alder: Byggeår
-Dokumentasjon foreligger ikke.

Vurdering av avvik:

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

Badet er fra byggeåret (1961), og det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging, tettesjikt eller utførelsesstandard. Ved befaring ble det registrert:

- Alderstypisk slitasje og utettheter i overganger mellom gulv og vegg
- Tegn på svikt i gulvbeleggets tetthet, særlig nær sluk og badekar
- Skade på vindu plassert i våtsone, som gir risiko for fuktopptak i karm og tilstøtende vegg
- Eldre slukløsning uten synlig klemring, og med usikker tilstand på overgang mellom belegg og sluk

Konstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring og inneklima.

Helhetsvurdering:

Badet er i sin helhet vurdert til Tilstandsgrad TG3, basert på:

- Høy alder og original utførelse
- Manglende dokumentasjon
- Slitasje og svikt i tettesjikt
- Naturlig avtrekk uten mekanisk ventilasjon
- Skade i våtsone

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales full rehabilitering av badet med dokumentert oppbygging, nytt tettesjikt og mekanisk ventilasjon

Skadet vindu bør byttes eller fjernes dersom plassering i våtsone ikke kan ivaretas forsvarlig

Ved rehabilitering bør det etableres forskriftsmessig fall, sluk og membransystem

Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktsøk med pigg i underliggende konstruksjoner i underetasjen, direkte under badet. Målingene viste ingen unormale fuktverdier ved befaringstidspunktet.

Likevel må det tas spesifikt forbehold om måle metodens begrensning – og på bakgrunn av badets dokumenterte tilstand, alder og synlige avvik vurderes det som sannsynlig at det forekommer fuktsvekking eller skjulte skader i de tilhørende lukkede konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Slitasje på overflater, skade i våtsone og svekket tetting rundt sluk og overganger øker risikoen for sekundærskader i gulv- og veggkonstruksjoner, selv om disse ikke er målt direkte.

Tilstandsgrad TG3 opprettholdes, i tråd med helhetsvurderingen for badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ved rehabilitering av badet bør tilstøtende konstruksjoner åpnes og vurderes, spesielt gulv- og veggpartier under og bak våtsone
- Det anbefales fuktteknisk vurdering ved tegn til lukt, misfarging eller forhøyet fukt over tid

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Areal: 8,9 m²

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate og kjøkkenbeslag.

Opplegg for:

- Komfyr
- Kjøleskap

Naturlig avtrekk

Komfyrvakt: NEI

(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)

Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og det foreligger ingen dokumentasjon på oppgradering. Innredningen fremstår som slitt, og har begrenset funksjonalitet sammenlignet med dagens standard for kjøkken.

Det ble registrert at kjøkkenet mangler moderne bruksfunksjoner og løsninger som normalt forventes, slik som:

- Tilfredsstillende plass til integrerte hvitevarer
- God ergonomi og tilgjengelighet
- Hensiktsmessig plassering av vann, strøm og avtrekk

Kjøkkenets tekniske og funksjonelle tilstand vurderes som moden for utskifting, både av hensyn til komfort og brukervennlighet.

TG2 settes på bakgrunn av alder, slitasje og manglende funksjonelle løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det anbefales oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å møte dagens funksjonskrav.

Ved rehabilitering bør det også vurderes oppgradering av vann- og avløpsinstallasjoner, samt eventuelt ventilasjonspunkt

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Naturlig avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber
Stoppekran i kjeller

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuelle oppgraderinger eller tilstandskontroll av røropplegget. Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca. 30–50 år, og anlegget nærmer seg eller har passert dette intervallet. Det er ikke registrert synlige lekkasjer ved befaring, men alderen tilsier økt risiko for tæring og fremtidige skader.

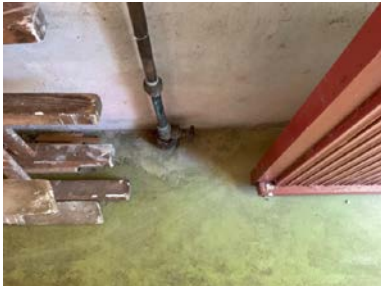
TG2 er satt på bakgrunn av rørenes alder og fravær av dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales jevnlig tilsyn og eventuell tilstandskontroll av rørsystemet. Utskiftning bør vurderes ved oppussing eller ved tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Det kan også vurderes å montere lekkasjesikring for å redusere risiko

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløp i støpejern
Stakeluke i kjeller
Lufting over tak

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i støpejern er registrert. Støpejernsrør har en forventet teknisk levetid på ca. 50–70 år, avhengig av materialkvalitet, utførelse og bruksmønster. Anlegget befinner seg derfor i den øvre delen av, eller kan ha overskredet, forventet levetid.

Det foreligger ikke dokumentasjon på rehabilitering eller utskiftning av avløpsrørene, og det er usikkerhet knyttet til anleggets gjenværende funksjonstid. TG2 settes på bakgrunn av alder, fravær av dokumentasjon og generell usikkerhet knyttet til avløpssystemets videre levetid og funksjon

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales jevnlig overvåkning for tegn til lekkasjer, lukt eller dreneringsproblemer.

Ved større oppgraderinger eller ved indikasjon på svikt, bør tilstandsvurdering og eventuell utskiftning av avløpsanlegget vurderes



TG 2 Ventilasjon

Kjeller:
Naturlig ventilasjon

1.etasje:
Naturlig ventilasjon

Kanaler i eternit (inneholder asbest)

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det ble ved befaring registrert at ventilasjonskanaler er ført i eternittør, som historisk kan inneholde asbestholdige fibre. Slike kanaler utgjør normalt ikke en helseisiko så lenge de er intakte og ikke bearbeides, men eventuelle inngrep, demontering eller skade på materialet kan frigjøre helsefarlig støv.

TG2 settes på bakgrunn av manglende mekanisk ventilasjon og tilstedeværelse av asbestholdige materialer i kanalene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vurdering av behov for oppgradering til mekanisk ventilasjon, spesielt i våtrom, kjøkken og kjeller for å sikre tilfredsstillende luftutskifting. Ved rehabilitering eller utskifting bør asbestholdige kanaler fjernes av godkjent firma, i henhold til gjeldende regelverk for håndtering av farlig avfall. Ingen inngrep bør gjøres i eternittmateriale uten nødvendig sikring og vurdering.



Varmtvannstank

CTC varmtvannsbereider på 152L er montert i kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har et sikringsskap med skrusikringer, noe som var vanlig ved oppføringstidspunktet (1961), men som ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet, kapasitet og brukervennlighet.

Skrusikringer har begrenset kortslutnings- og overbelastningsvern, og gir redusert beskyttelse sammenlignet med moderne automatsikringer med jordfeilbrytere. Slike anlegg kan også ha lav kapasitet for tilkobling av moderne elektrisk utstyr.

Et elektrisk anlegg fra 1961, med skrusikringer og uten dokumentert oppgradering, har klart overskredet sin forventede levetid og er ikke tilpasset

Tilstandsrapport

moderne belastning og sikkerhetskrav.

Det elektriske anlegget i boligen er av en alder som tilsier at det bør modernisert. Eldre elektriske anlegg kan ha komponenter som ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav og forskrifter. Dette kan medføre økt risiko for feil og overbelastning.

Det anbefales at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for vurdering av nødvendige tiltak og eventuell oppgradering for å sikre forskriftsmessig standard og trygg bruk

Da oppdraget gjelder et dødsbo, er det ikke besvart spørsmål til eier. (UKJENT er derfor satt) Det foreligger derfor ikke informasjon om anleggets utførelse, oppgraderinger eller eventuell feilhistorikk. Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert elektrofaglig personell ved behov eller ved usikkerhet om tilstand

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Svidd kontakt i skap i gang.

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befarings. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Store deler av anlegget er skjult. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme større avvik på EL anlegget og dermed påløpe kostnader for utbedringer. Dette grunnet takstmannens manglende kompetanse vedrørende kontroll av EL anlegg. Det er kun fagfolk med spesialkompetanse som kan gjennomføre kontroll av EL anlegg. Selv ikke en vanlig elektriker kan utføre en EL kontroll.

For å få en nøyaktig tilstand på EL anlegget må det gjennomføres en NEK 405 - 2-3 tilstandskontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen er oppført i 1961, og det er ikke dokumentert at dreneringen er fornyet siden byggeår. Det ble ikke foretatt fysisk kontroll av drenerør eller drenermasser ved befaring, og vurderingen baserer seg på visuelle funn i kjeller og rom under terreng.

Alder er et symptom på svikt.

Vurdering av avvik:

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

Følgende forhold ble registrert:

- Saltutslag og fuktvandring i vegger mot grunn
- Synlig innsig av vann og fritt vann på gulv
- Høy luftfuktighet i kjellerrom, med tegn til kontinuerlig fuktbelastning

Disse observasjonene er typiske for utilstrekkelig eller sviktende drenering, og det må antas at eksisterende system har overskredet sin funksjonelle levetid. I henhold til SINTEF Byggforsk blad 700.320 er forventet levetid for dreneringsystemer 20–60 år, avhengig av utførelse og grunnforhold.

Tilstandsgrad TG3 settes på bakgrunn av:

- Original drenering fra 1961
- Manglende dokumentasjon på oppgradering
- Klare symptomer på fuktsvikt i underetasje

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere ny drenering rundt hele bygningen, inkludert fuksikring av grunnmur, kapillærbrytende sjikt og grunnmursplate med korrekt avslutning.

- Innvendige skader og fuktpåvirkede konstruksjoner bør rehabiliteres først etter at dreneringen er utbedret.
- Tilstedeværelse av fritt vann og saltutslag gjør dette til et høyt prioritert tiltak for å sikre bygningens videre bruk.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betong- og murkonstruksjoner, typisk for byggeåret 1961. Vurderingen omfatter kun synlige og tilgjengelige deler, da det ikke er mulig å kontrollere fundamenter eller konstruksjoner som ligger under bakkenivå.

Det ble registrert tegn til fuktvandring og saltutslag i kjellerrom, noe som indikerer fuktbelastning i konstruksjoner mot grunn, og kan være en følge av utilstrekkelig drenering eller fravær av utvendig fuksikring.

Det bemerkes at grunnmurer og konstruksjoner under terreng har erfaringsmessig høyere skadefrekvens enn overliggende konstruksjoner, og en kortere levetid grunnet konstant fuktpåvirkning og temperaturforskjeller.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad TG2 settes på bakgrunn av:

- Alder og utførelsestidspunkt
- Observerte fukttegn og saltutslag
- Manglende dokumentasjon på utvendig fuksikring og oppgradering
- Generell usikkerhet om tilstand i ikke-synlige konstruksjoner

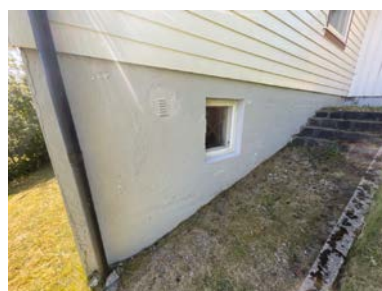
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering eller fornyelse av drenering og utvendig fuksikring for å redusere belastningen på grunnmur.

- Ved eventuell ombygging bør tilstanden til grunnmuren kontrolleres grundigere, inkludert vurdering av bæreevne og sprekkdannelser.

Tilstandsrapport



TG 3 Forstøtningsmurer

På eiendommen er det etablert en forstøtningsmur i naturstein/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert at det ikke er etablert fallsikring (rekkeverk eller annen sikringsanordning) på toppen av muren. Dette vurderes som et avvik fra krav til personsikkerhet, særlig dersom høydeforskjellen overstiger 0,5 meter, jf. TEK17 § 12-17.

TG3 settes på bakgrunn av manglende sikkerhetstiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere rekkeverk eller annen form for sikring langs eksponert murkant, spesielt dersom det er ferdsel, opphold eller barnelek i nærheten.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Terrenforhold

Lett skrående naturtomt

TG IJ Oljetank

Tilstandsrapport

Septiktank på eiendommen. Ukjent type og beliggenhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	49			49	
1.etasje	76			76	
Loft					
SUM	125				
SUM BRA	125				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		
1.etasje	Entré, Gang, Soverom, Trapperom, Bad, Soverom 2, Kjøkken, Soverom 3, Stue		
Loft			

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Kjeller:

Takhøyde i uinnredet kjeller 1,99m

Uinnredet kjeller ca 49 m²

1.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,40m

Entre 1,3 m²

Trapperom 1,6 m²

Gang 8,1 m²

Soverom 6 m²

Soverom 10,5 m²

Bad 4,3 m²

Kjøkken 8,9 m²

Soverom 8,7 m²

Stue 25 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik i de oppgitte arealer grunnet boligens utforming med skråtak, skråvegger, skjevheter i gulv samt at boligen var fullt innredet på befaringstidspunktet. Arealer er oppmålt med håndholdt laser. Det anbefales 3d skanning av boligen

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	76	49

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Daniel Henne	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	170	168		0	1090 m ²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Høgstølen 17, 5111 BREISTEIN

Hjemmelshaver
Gerd Dagmar Hustrulid (død)

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Ukjent

Tilknytning avløp

Ukjent

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Dødsbo. Egenerklæringsskjema er ikke fullt ut utfyllt, og det foreligger begrenset informasjon om eiendommens tilstand og historikk. Det må påregnes risiko for skjulte feil og mangler. Eier har gitt	Innhentet		Nei
Egenerklæring		Dødsbo. Egenerklæringsskjema er ikke fullt ut utfyllt, og det foreligger begrenset informasjon om eiendommens tilstand og historikk. Det må påregnes risiko for skjulte feil og mangler.	Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei
Statens Kartverk		Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	
2	23.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

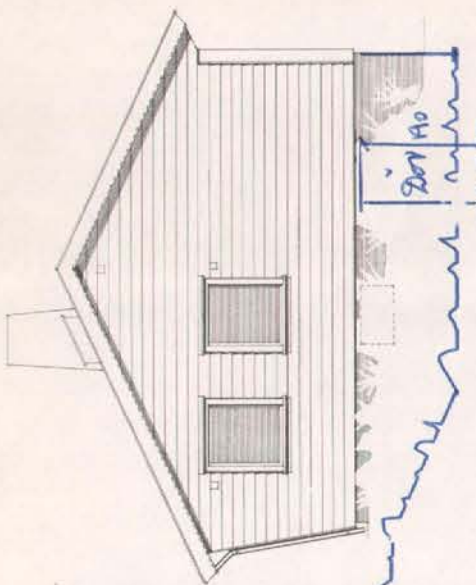
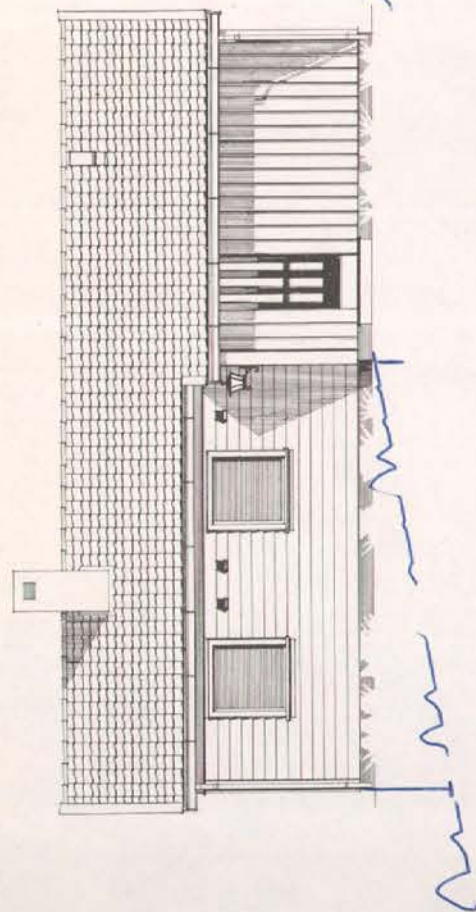
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BX1838>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

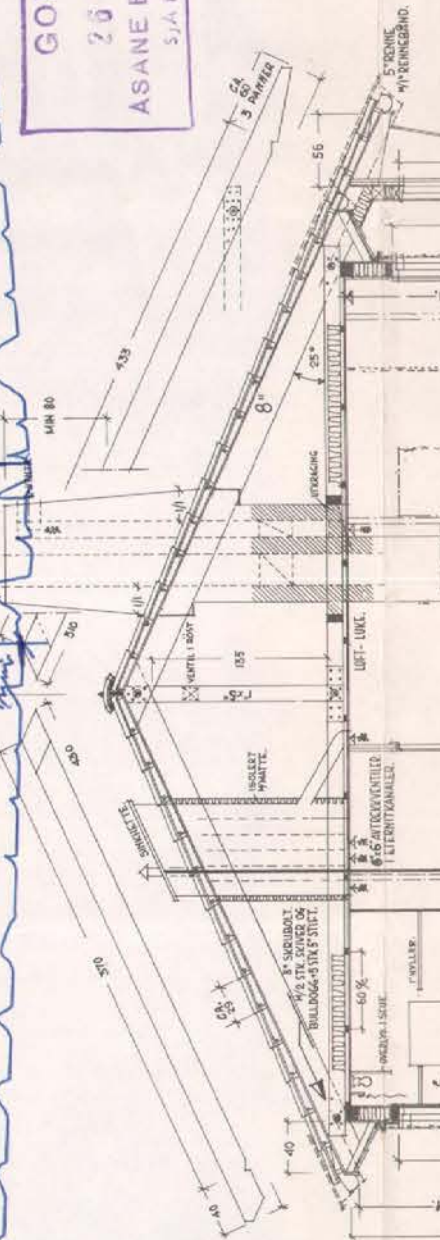
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon





599/ MOTTEKE
14 NOV. 1959
BYGNINGSKONTROLLEN
I ASANE

GODKJEND
26 NOV. 1959
ASANE BYGNINGSRÅD
SJA FYLGJESKRIV



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250125	
Selger 1 navn	
Marit Hustrulid	
Gateadresse	
Høgstølen 17	
Poststed	Postnr
BREISTEIN	5111
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Gerd Dagmar Hustrulid
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Marit Hustrulid
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1501250125

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250125

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Hustrulid	1604053acc49629849c4b 16f90e039296ba4e652	15.05.2025 18:09:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250125

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

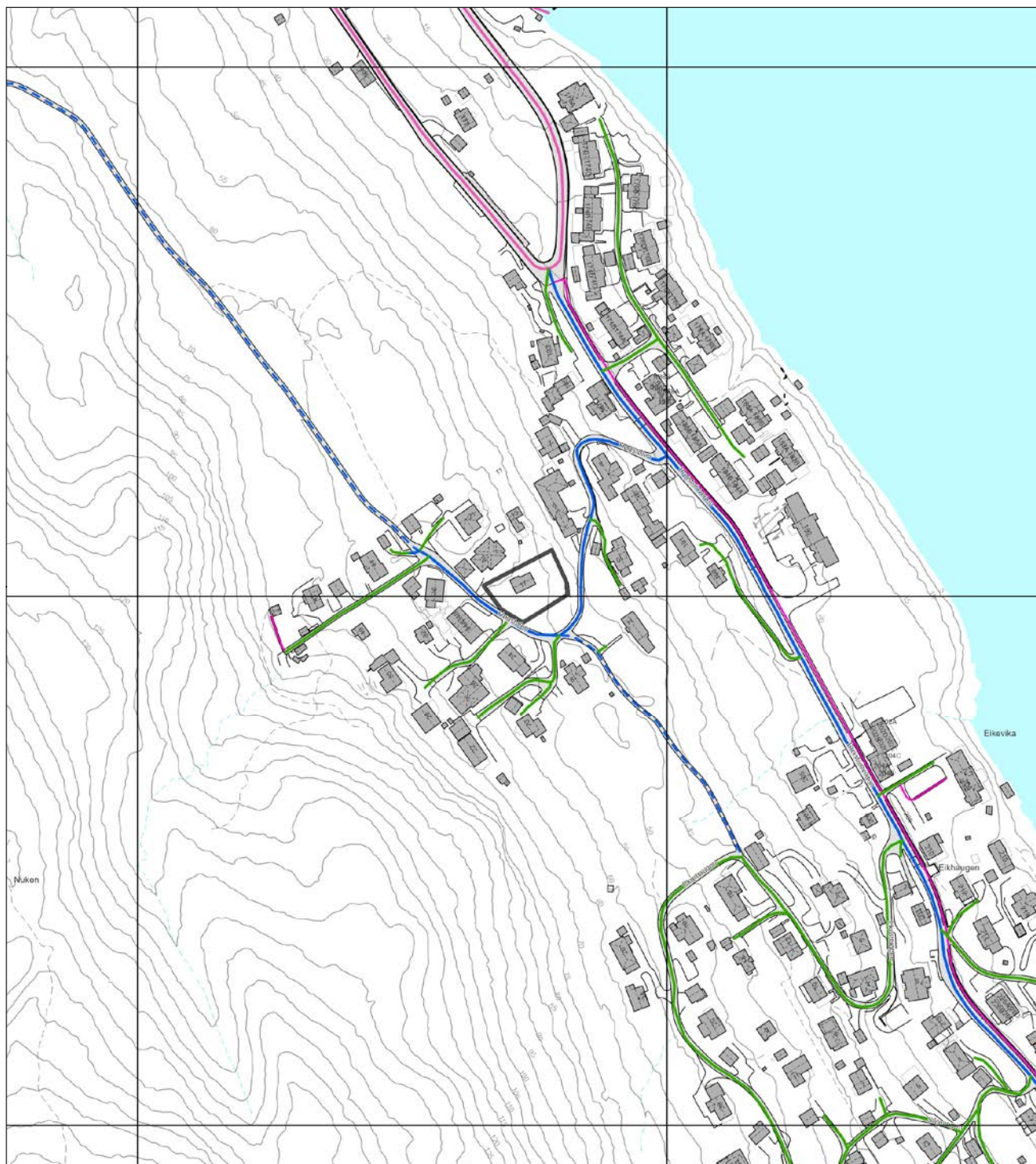
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 14.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 170/168/0/0

Adresse: Høgstølen 17, 5111 BREISTEIN





BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

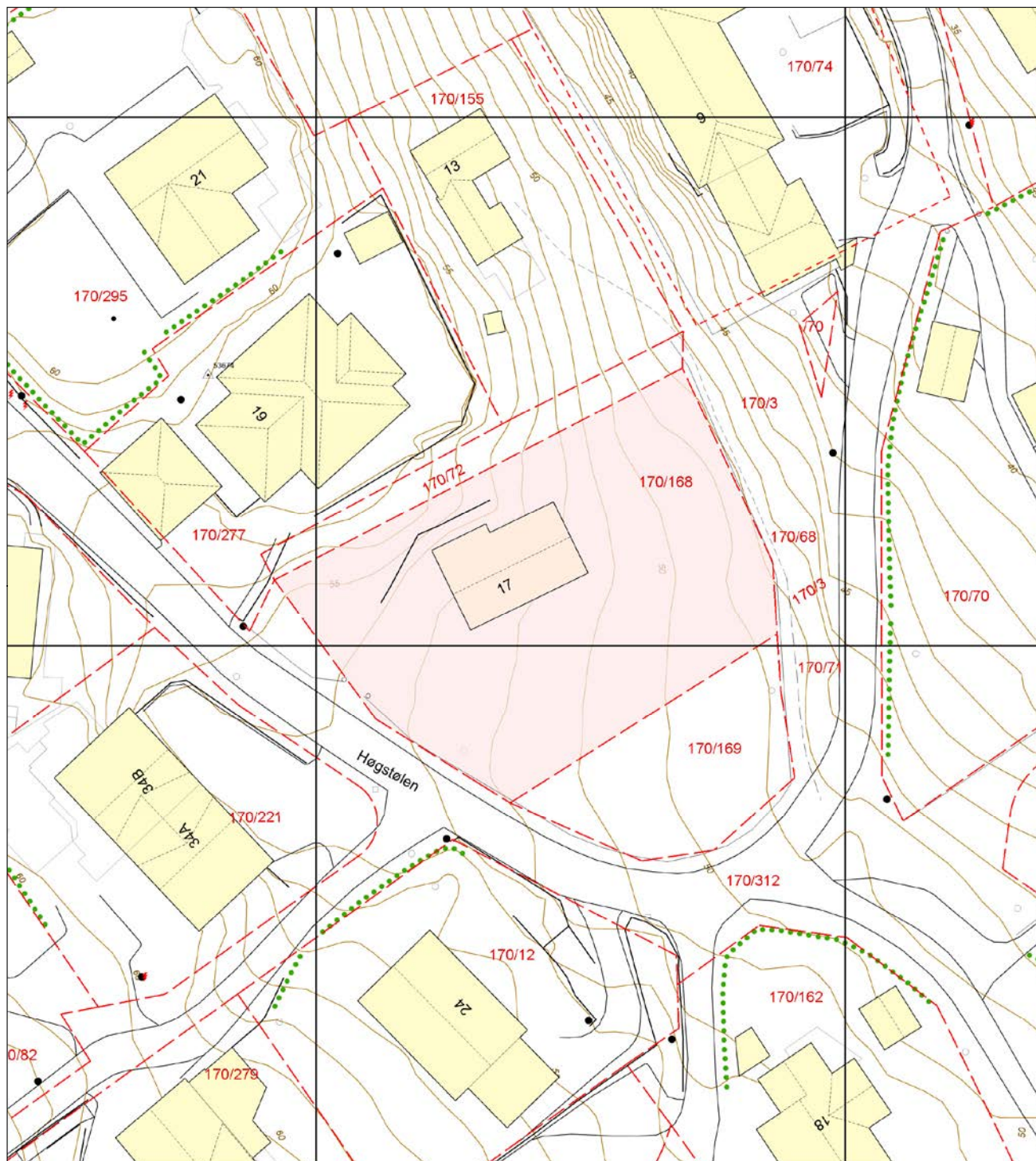
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 14.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 170/168/0/0

Adresse: Høgstølen 17, 5111 BREISTEIN



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

Nabolagsprofil

Høgstølen 17 - Nabolaget Breistein/Haukås - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kaiveg Linje 37, 900	4 min 0.4 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	17 min 14.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 18.4 km
Bergen Flesland	34 min

Skoler

Haukås skole (1-7 kl.) 213 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 419 elever, 31 klasser	9 min 5 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	12 min 8.2 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 192 elever, 16 klasser	13 min 7.8 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	12 min 8.8 km
Åsane videregående skole 1100 elever	11 min 6.6 km
Tertnes videregående skole 370 elever	11 min 8.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

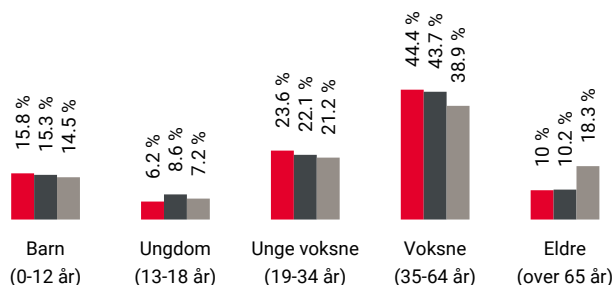
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Breistein/Haukås	1 348	610
Hylkje	2 760	1 151
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Breistein (0-5 år) 115 barn	13 min 1.1 km
Kidsa Hylkje (0-5 år) 169 barn	7 min 5 km
Kidsa Midtbygda (1-5 år) 68 barn	11 min 6.8 km

Dagligvare

Spar Hylkje Post i butikk, PostNord	7 min 4.8 km
Kiwi Hylkje	7 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



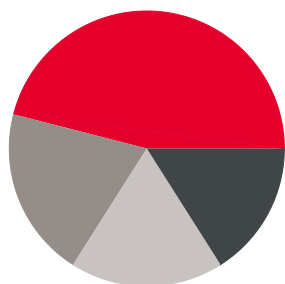
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

⚽	Haukås skole Aktivitetshall, ballspill	13 min 🚶 1.1 km
⚽	Leikvang stadion Fotball, friidrett	14 min 🚶 1.2 km
🚴	MOVA Hylkje	8 min 🚗
🚴	S-Camp Åsane	9 min 🚗

Boligmasse



46% enebolig
16% rekkehus
20% blokk
18% annet

«Hyggelig miljø og godt samhold blant både store og små.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Gullgruven

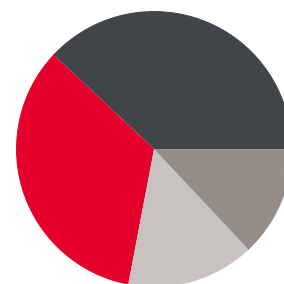
10 min 🚗



Vitusapotek Gullgruven

10 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
38% 6-12 år
13% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



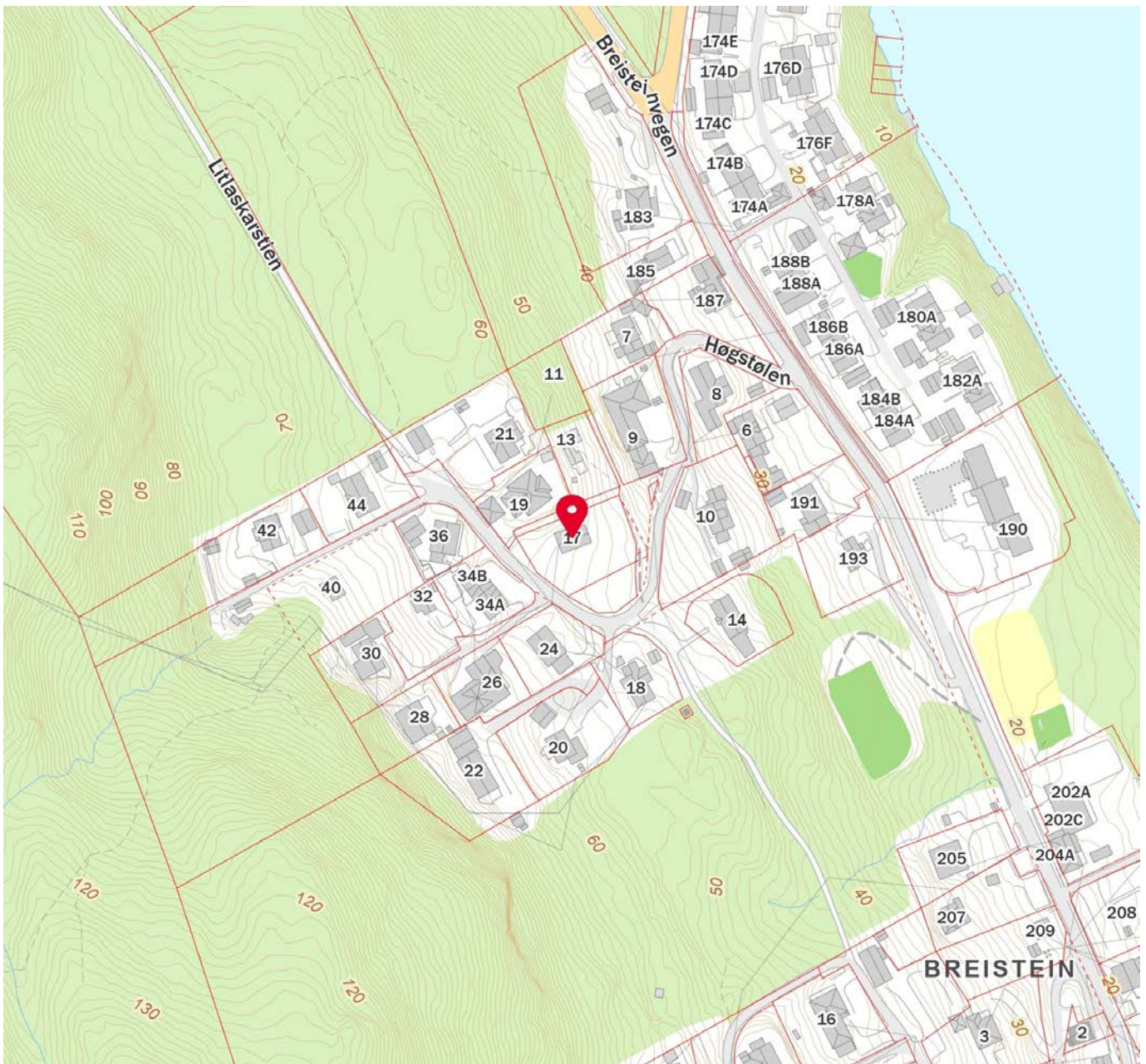
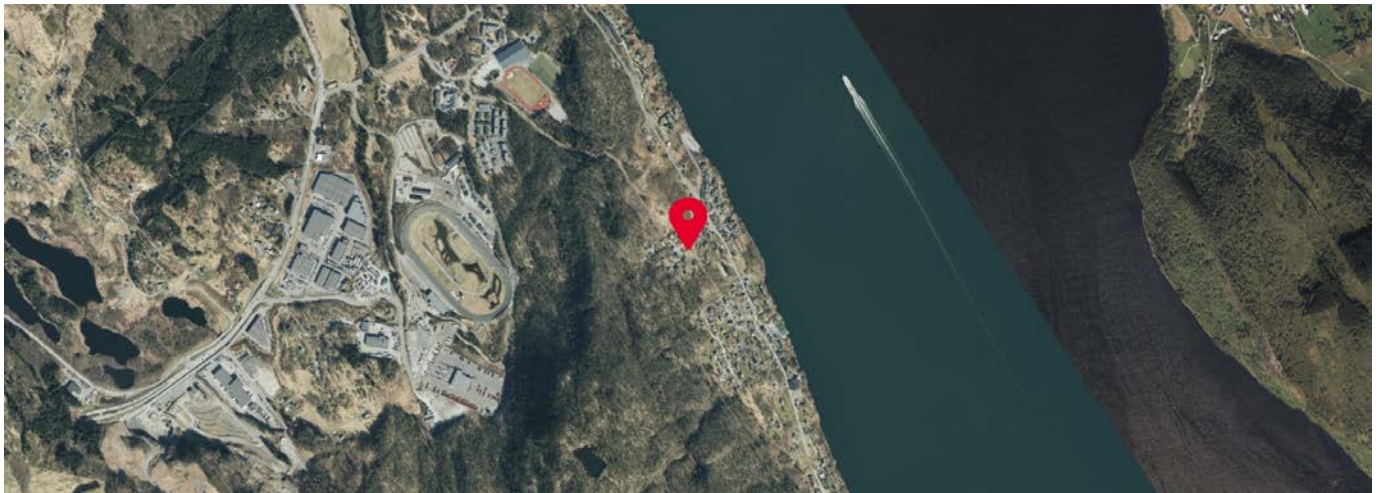
0%

43%

Breistein/Haukås
Hylkje
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 170, Bruksnr 169 **Kommune:** 4601 Bergen

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Morgensol A	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	08.05.1959	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	290,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning: 15.05.2024	Berørt	4601/170/3	0,0
	Matrikkelført: 12.06.2024	Berørt	4601/170/168	0,0
		Berørt	4601/170/169	0,0
		Berørt	4601/170/312	0,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning: 15.05.2024	Avgiver	4601/170/3	-84,9
	Matrikkelført: 12.06.2024	Berørt	4601/170/68	0,0
		Berørt	4601/170/71	0,0
		Berørt	4601/170/169	0,0
		Mottaker	4601/170/168	85,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	4601/170/169	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020			
Feilretting	Forretning: 01.01.1980	Avgiver	4601/170/169	0,0
	Matrikkelført: 04.04.2019			
Kart- og delingsforretning	Forretning: 08.05.1959	Avgiver	4601/170/71	-291,0
	Matrikkelført:	Mottaker	4601/170/169	291,0
Skylddeling	Forretning: 25.10.1941	Berørt	4601/170/3	0,0
	Matrikkelført: 11.07.2022	Berørt	4601/170/71	0,0
		Berørt	4601/170/169	0,0
		Berørt	4601/170/312	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 170, Bruksnr 72 **Kommune:** 4601 Bergen

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tunet	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	04.11.1941	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	133,6 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/170/72	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	01.01.1980	Avgiver	4601/170/72	0,0
	Matrikkelført:	04.04.2019			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	04.11.1941	Avgiver	4601/170/3	-133,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/170/72	133,0
Skylddeling	Forretning:	11.10.1941	Berørt	4601/170/3	0,0
	Matrikkelført:	11.07.2022	Berørt	4601/170/68	0,0
			Berørt	4601/170/72	0,0
			Berørt	4601/170/168	0,0
			Berørt	4601/170/312	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 170, Bruksnr 168	Kommune:	4601 Bergen
		Bydel:	8 Åsane
Adresse:		Grunnkrets:	906 Breistein
Veiadresse:	Høgstølen 17, gatenr 51913	Valgkrets:	31 Nyborg
	5111 Breistein	Kirkesogn:	7040101 Åsane
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	5001 Bergen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Morgensol	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	08.05.1959	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 090,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	15.05.2024	Berørt	4601/170/3	0,0
	Matrikkelført:	12.06.2024	Berørt	4601/170/168	0,0
			Berørt	4601/170/169	0,0
			Berørt	4601/170/312	0,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	15.05.2024	Avgiver	4601/170/3	-84,9
	Matrikkelført:	12.06.2024	Berørt	4601/170/68	0,0
			Berørt	4601/170/71	0,0
			Berørt	4601/170/169	0,0
			Mottaker	4601/170/168	85,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/170/168	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	01.01.1980	Avgiver	4601/170/168	0,0
	Matrikkelført:	04.04.2019			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.05.1959	Avgiver	4601/170/68	-1 005,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/170/168	1 005,0
Skylddeling	Forretning:	11.10.1941	Berørt	4601/170/3	0,0
	Matrikkelført:	11.07.2022	Berørt	4601/170/68	0,0
			Berørt	4601/170/72	0,0
			Berørt	4601/170/168	0,0
			Berørt	4601/170/312	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Høgstølen 17	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	26.11.1959
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	118,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	118,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	22.03.1961
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	139639251			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			43,0		43,0				
H01	1		75,0		75,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Høgstølen 17
5111 BREISTEIN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Hagen

Telefon: 995 40 596
E-post: marius.hagen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre