

aktiv.







Eiendomsmeglerfullmektig

## Henriette Hagen

**Mobil** 465 46 737

**E-post** henriette.hagen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane**  
**Langaringen 5, 5132 Bergen**  
**TLF: 465 46 737**

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 450 000,-  
**Omkostn.:** Kr 108 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 558 850,-  
**Selger:** Kari Espelund Bruvik

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1991  
**BRA-i/BRA Total** 173/259 kvm  
**Tomtstr.:** 865.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 170, bnr. 304  
**Oppdragsnr.:** 1501250063

# Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Henriette Hagen har gleden av å presentere Ekrehaugen 20. En innholdsrik og flott enebolig som passer perfekt for barnefamilien. Boligen ligger i et rolig og naturskjønt område med trygg og god skolevei. Ellers kan det nevnes at boligen har stor uteplass med mye boltreplass, parkering i dobbel garasje samt plass til flere biler på egen eiendom og en flott utsikt mot sjøen og over nærområdet. Her kan du nyte svært gode solforhold, en nydelig utsikt og ingen innsyn.

Verdt å nevne:

- Fire soverom med mulighet for fem soverom.
- Innredet underetasje i garasje.
- Ca. 10 minutters kjøretur til kjøpesentrene i Åsane.
- Sikker gang- og sykkelvei til skole, barnehage og idrettstilbud.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	49
Egenerklæring .....	79
Nabolagsprofil .....	84
Energiattest .....	90
Budskjema .....	98

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 173 m<sup>2</sup>

BRA - e: 86 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 259 m<sup>2</sup>

TBA: 74 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 106 m<sup>2</sup>

Hall m/trapp: 22,3

Kjøkken: 19,6

Stue: 38,1

Vaskerom: 8,2

Toalettrom: 2,3

Soverom: 11,3

#### 2. etasje

BRA-i: 67 m<sup>2</sup>

Stue: 15,9

Bad: 12,4

Soverom 1: 16,1

Soverom 2: 8,9

Soverom 3: 7,8

Garderobe: 3,6

TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

74 m<sup>2</sup> Terrasse

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje



Kjeller  
BRA-e: 41 m<sup>2</sup>  
Underetasje: Hobbyrom

1. etasje  
BRA-e: 45 m<sup>2</sup> Garasje

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

865.1 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er skrånende og flott opparbeidet med murer, uteplasser og tilkomstveier. Boligen har en flott innkjørsel med belegningsstein med plass til flere biler foran garasjen.

Steinbelagt trapp med rekkverk for tilkomst til boligen og ellers pent opparbeidet med mur og beplantning rundt om på eiendommen.

Terrasse i tre og betongkonstruksjon med fliset overflate.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

### **Beliggenhet**

Ekrehaugen 20 ligger i et etablert og barnevennlig boligområdet på Breistein. Her bor man i et rolig og naturskjønt område med vakre turområder og sjøutsikt rett utenfor døren. Nabolaget er ideelt for barnefamilier, med trygg gang- og sykkelveier til skole, barnehage og idrettsanlegg. En asfaltert lysløype går gjennom skogen og tar deg på ca. 10 minutter til Haukås barneskole, barnehagen Norlandia Breistein og Leikvang idrettspark, med fotballbaner, hall, løpebaner og friidrettsanlegg. Dette gir en trygg og praktisk vei for barna å ferdes på, både til skole og fritidsaktiviteter.

Busstopp nedenfor boligen med busslinje 37. Herfra kan man enkelt komme seg rundt i nærområdet og videre til Bergen sentrum. Til tross for den landlige beliggenheten, er det kort vei til alt man måtte trenge i hverdagen. En kort kjøretur unna finner man flere kjøpesentre og servicetilbud som Ikea, Åsane Storsenter, Gullgruven og Horisont, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, restauranter og andre nødvendigheter.

For dagligvarehandel finner man Coop Extra Nyborg og Kiwi Gullgruven i nærheten, mens Spar og Kiwi på Hylkje ligger i retning nord.

I nærområdet finnes det også flotte turmuligheter, blant annet til Breisteinsfjellet, Hetlebakksåta og Vetten. Det er også kort vei til badeplass på Breistein friluftsområde, som tilbyr både stupebrett og fiskemuligheter.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Norlandia barnehage
- Haukås skole
- Kyrkjekrinsen skole
- Blokkhaugen skole
- Åsane videregående skole
- Tertnes videregående skole

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Eiendommen ligger i område med spredt boligbygging.

### **Bygningssakkyndig**

Morten Soltvedt

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Tak:

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperer og kaldt loft

Veggkonstruksjon:

Vegger er kledd med liggende trekledning.

Etasjeskille:

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass fra byggeår.

Dører:

Ytterdør og terrassedører med glassfelt.

Garasje oppført i murkonstruksjon og bindingsverk med støpte gulv i begge etasjer.

Vegger kledd med liggende trekledning og takkonstruksjon med taksperer og tekking med takstein.

Underetasje fullisolert.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Eddy Vabø la golvbelegg bad ca 2014. Arna og Åsane VVS skifta vv-beredar og system for vassboren varme ca

2017. Flising med membran vaskerom golv ca 2000 og vegg vaskerom ca 2021 gjort sjølv. Flising vegg bad 2014

gjort sjølv. Knut Knutsen AS har utført alt elektrisk arbeid bad og vaskerom, samt tilkopling varmpumpe i teknisk skap på vaskerom 2022.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Installert reduksjonsventil ca 2010. Total Sprinkler AS

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Fuktmerker i garasjekjeller, forsikringssak 2024 etter ekstremvær 2023/24. Riving tak og tørking utført av

Gjensidige. Ny himling utført av Bøyum Bygg 2024. Ny elektroinstallasjon tak 2025 utført av Knut Knutsen AS.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Lekkasje på hustak blei avdekket under tilstandsbefaring 18/3-25. Bøyum Bygg ved byggmeister Tor Magnar Bøyum

fann skada og manglende takpapp 19/3 og utbetra feilen same dag. Sett på tørking.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Skeive gulv i 1. et etter manglende avretting ved bygging (førre eigar).

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Mus i tak ved innflytting i 1998. Utbetra, ikkje merka sidan.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)

Alt nyare elektrisk arbeid er utført av Knut Knutsen AS. Gamalt el-anlegg er truleg delvis utført av førre eigar (ufaglært).

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Easee montert i garasje av Knut Knutsen AS i 2022. Eigen sikringsboks i garasje.



Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
Fliser wc, hall, terrasse og kjellerrom garasje lagt sjølv.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nytt inngangsparti ca 2015 med takheving og nye takpanner. Terrasseplattning støypt og flisa sjølv. Planketerrasse lagt sjølv. Belegningsstein lagt av Arna jordsortering. Birkelund Bygg AS.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
Bygd garasje med kjeller over fleire år. Grunn- og betongarbeid ved T Grinde AS. Trearbeid ved Bøyum Bygg.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
Ferdigattest manglar på garasje.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
Ja. Garasje.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
Tidlegare takstrapporatar. Sjå tilstandsrapport frå 7-Fjellstakst AS.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
Bergen kommune har utført raskartlegging 2024. Ingen fare her ifølge rapport. Vegrett i privat veg, pliktig medlemskap i veglag. Septiktank i hage.

Tilleggs kommentar:  
Lekkasje under vask på kjøkken skuldast defekt blandebatteri. Skifta mars 2025 av Fjeldberg Rørleggerservice AS.  
Ved bygging av huset blei tidlegare veiter erstatta med betongrøyr. Støypt/bygd inspeksjonskum sjølv på begge sider av huset ca 2010/15. Viktig at rist i veggrøft og veggrøft i privat veg mellom Ekrehaugen og Såtevegen er open og fri for å unngå vatn over veg og ned til hus.  
Røyr frå drikkevasskjelda til Ekrehaugen 14 ligg i grunn rundt garasje, lagt ny ved grunnarbeid ca 2000.

### **Innhold**

Aktiv Eiendomsmegling v/ Henriette Hagen har gleden av å presentere Ekrehaugen 20. En innholdsrik enebolig som passer perfekt for barnefamilien, med fire soverom, stor

stue og innredet underetasje i garasje.

Boligen ligger i et rolig og naturskjønt område med trygg og god skolevei. Ellers kan det nevnes at boligen har stor uteplass med mye boltreplass, parkering i dobbel garasje samt plass til flere biler på egen eiendom og en flott utsikt mot sjøen og over nærområdet.

Boligen inneholder:

1 etasje:

Hall m/trapp: 22,3

Kjøkken: 19,6

Stue: 38,1

Vaskerom: 8,2

Toalettrom: 2,3

Soverom: 11,3

2 etasje:

Stue: 15,9

Bad: 12,4

Soverom 1: 16,1

Soverom 2: 8,9

Soverom 3: 7,8

Garderobe: 3,6

Hall:

Det første som møter deg er en innbydende og luftig hall med et areal på 22,3 m<sup>2</sup>. Hallen har vannbåren varme i gulvet, som gir en behagelig temperatur. Hallen er flislagt som gir et stilrent uttrykk. I tillegg byr hallen på rikelig med skaplass til oppbevaring av jakker, sko og annet tilbehør. Fra hallen har man direkte tilkomst til boligens andre etasje.

Stue:

Stuen er lys og romslig, med et areal på 38,1 m<sup>2</sup>. Rommet kan enkelt innredes med sofaseksjon, mediemøblement og spisebord. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en innbydende romfølelse samtidig som den rammer inn den nydelige utsikten. Peisovnen i stuen tilfører både varme på kalde dager og en koselig atmosfære. Vannbåren varme i hele første etasje.

Fra stuen er det utgang til den herlige uteplassen som strekker seg rundt deler av boligen. Uteområdet er oppgradert i år, med blant annet en spilevegg og spiler rundt muren, noe som skaper en sammenhengende og en moderne helhet. Uteområdet er inndelt i flere "soner" som gjør at man kan flytte seg etter solens posisjon.

Kjøkken:

Lyst og innbydende kjøkken på 21 m<sup>2</sup>. Kjøkkeninnredningen består av profilerte fronter og benkeplate med nedfelt vask av stål. Her er det god benkeplass og gode

oppbevaringsmuligheter samt plass til et større spisebord, som gjør det til et perfekt rom for både hverdagslige måltider og sosialt samvær.

#### Soverom:

Boligen har totalt fire soverom, alle romslige og godt utnyttet. Tre av soverommene ligger i andre etasje, hvor det største, på 16,1 m<sup>2</sup>, naturlig nok benyttes som hovedsoverom. Dette rommet var tidligere delt i to, så her finnes det potensiale for et ekstra soverom. De to øvrige soverommene i andre etasje er på henholdsvis 8,9 m<sup>2</sup> og 7,8 m<sup>2</sup>, og passer godt som barnerom eller gjesterom. I underetasjen finner du et ekstra soverom på 11,3 m<sup>2</sup>, som er ideelt som barnerom eller kontor.

#### Garderobe/walk in closet:

Walk-in closet har et areal på 3,6 m<sup>2</sup> og har godt med plass.

#### Bad:

Hovedbadet, som ligger i boligens andre etasje, har et areal på 12,4 m<sup>2</sup> og er utstyrt med vannbåren varme i gulvet, panel på veggene og belegg på gulvet. Badet har en heldekkende servant med baderomsinnredning, et belyst speil, toalett og dusjkabinett.

I første etasje finnes et mindre og lyst toalettrom, ideelt for gjester, med toalett, vask og skap, samt ekstra skap på veggen.

#### Vaskerom:

Egen vaskeromsinngang som er svært praktisk for barnefamilien. Vaskerommet, på 8,2 m<sup>2</sup>, er funksjonelt innredet med flislagt gulv og er utstyrt med dusjhjørne, vask, varmtvannsbereider og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Dette rommet gir god plass til både vask og oppbevaring.

### **Standard**

#### Innvendige overflater:

Innvendige gulv med parkett, fliser og furu.

Innvendige vegger og himling med panel og 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 > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Kledning tett på tilbygget terrasse og lokalt tett på terreng. Noe lokal slitasje i enkelte bord og omramming registrert.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er avvik: Det var på befæringsdato synlig fukt lokalt i overgang til takoppløft og forhøyede fuktverdier målt i konstruksjon. Skaden skal nå være utbedret, uten at dette er nærmere kontrollert.

Tiltak: Jevnlig kontroll og tilsyn anbefales.

Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er avvik: Slitasje i overganger registrer.

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

Utvendig > Dører: Katteluke i dør til vaskerom.

Tiltak: Det må påregnes utskifting av dør på sikt.

Utvendig > Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendig > Overflater: Noe lokal slitasje og sår registrert.

Tiltak: Det må påregnes noe oppgradering av enkelte overflater.

Innvendig > Radon: Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen

eller byggematerialet er uegnet. Det er avvik: Noe slitasje i overganger registrert.  
Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering på sikt må påregnes.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).  
Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
Tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.  
Tiltak: Jevnlig tilsyn av overflater og vinder anbefales.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsninger. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.  
Tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er avvik: Noe lokal slitasje på innredning og utstyr.  
Tiltak: Fungerer med dette avvik.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk: Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert.  
Tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme

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

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

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Forhold som har fått TG3:

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 bygnings sakkyndig 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. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > 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 bygnings sakkyndig 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. Kostnadsestimat: Under 10 000.

### **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.

Kjøleskapet medfølger ikke handlen.

### **TV/Internett/Bredbånd**

NextGenTel leverer tv og internett.

### **Parkering**

Dobbelgarasje med Easee el-billader som medfølger.  
Ellers god plass til flere biler på egen eiendom.

### **Diverse**

Pliktig medlemskap i veilag. Et veilag er en organisasjon som består av eiere og brukere av en privat vei. Formålet med et veilag er å administrere og vedlikeholde veien(e) som medlemmene deler. Selger informerer om at kontingenten for veilaget ligger mellom 1500 og 2000 kroner årlig. Laget har solid egenkapital, men det er planlagt masseutskifting og legging av ny asfalt, noe som vil kreve ekstra innbetaling fra medlemmene i år (ca 20 000,-). Datoen for årsmøtet er ennå ikke fastsatt.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Peisovn i stue.

Luft til vann varmpumpe fra 2022

Vannbåren varme i 1. etasje og bad på loft.

For øvrig elektrisk oppvarming.  
Varmekabler i hobbyrommet i underetasjeni garasje.

#### **Energikarakter**

D

#### **Energifarge**

Gul

## Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 450 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 26 260

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

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 1 654 873

#### **Formuesverdi primær år**

2023

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 6 619 490

#### **Formuesverdi sekundær år**

2023

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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 304 i Bergen kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

30.04.1991 - Dokumentnr: 11259

Denne matrikkelenheten er opprettet fra: Kmr: 4601 Gnr: 170 Bnr: 137

- Målebrev over eiendommen 304 utskilfr fra bnr: 137

01.01.2020 - Dokumentnr: 1826153 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr: 1201 Gnr: 170 Bnr: 304

17.07.1991 - Dokumentnr: 18502 - Gjelder denne registerenheten med flere.

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:170 Bnr:7

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:170 Bnr:60

- Rett for gnr 70 bnr. 304 til å legge vannledning over bnr. 7 og 60, samtidig rett til vedlikehold av vannledningen. Vannledning er tilkoblet Breistein Private vannverk.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for boligbygg datert 10.12.1992.

Det foreligger tillatelse til oppføring av garasje på bebygget boligeiendom datert 13.06.1999, men det foreligger ingen ferdigattest for garasjen.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av takoverbygg over inngangsparti datert 22.04.2016.

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

- Deler av vaskerommet er i de opprinnelige tegningene et «kjølerom». Dette er omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt for bruksendring.

- I de opprinnelige tegningene for andre etasje er en av bodene omgjort til gang, noe som utgjør et søknadspliktig tiltak.

- To soverom i de opprinnelige tegningene er omgjort til ett soverom og en garderobe. Det er ikke et søknadspliktig tiltak.

- Det foreligger noe avvik fra tegningene fra oppføring av takoverbygg over inngangspartiet. Ifølge tegningene skulle det være en dør, og ikke et vindu.

- Underetasjen i garasjen er innredet som hobbyrom og bod, og er ikke godkjent for varig opphold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

10.12.1992.

#### **Vei, vann og avløp**

Vei:

Eiendommen har adkomst via offentlig vei til privat vei.

- Det foreligger avtale om veirett over deler av vei datert 15.02.1991. Eier av Gnr 70 Bnr 6 gir herved eier av Gnr 70, Bnr 137 bruksrett i veien Ekrehaugen på følgende vilkår. Retten gjelder for en bolig. Brukshaver forplikter seg til å delta i vedlikehold på lik linje med respektive brukere etter de retningslinjer grunneier fastsetter, Brukshvaer forplikter seg til å bære sin del av disse kostnader på lik linje med de respektive brukere.

- Det foreligger pliktig medlemsskap i veilag. Et veilag er en organisasjon som består av eiere og brukere av en privat vei.

Vann:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann 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.

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.

Eiendommen er tilkoblet privat septiktank som rensing før offentlig avløp.

Eiendommen kan få pålegg om å koble ut septiktank og koble seg direkte til offentlig avløp dersom dette blir mulig.

#### **Regulerings og arealplaner**

Deler av eiendommen er regulert til veibane.

Reguleringsplaner på grunn:

Planid: 50920000

Plannavn: ÅSANE. GNR 170 BNR 5, BREISTEIN

Ikrafttrådt: 06.04.1967

Dekningsgrad: 26,2 %

- Deler av eiendommen er regulert til veibane.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

Plannavn: 50920001

Ikrafttrådt: 14.09.1989

Saknr: 190810643

- Endring av reguleringsplanen på grunn gjeldende vei. Endringene medførte at veien ble flyttet mot sydvest sammenlignet med den opprinnelige reguleringsplanen.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen.

Hensynssoner i kommuneplanen:

Hensyn sone- Landskap i kommuneplanen: Funksjonell strandsone. Dekningsgrad: 100,0 %.

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

Dekningsgrad: 100,0%.

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saknr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

Hovedoppgaven i denne rulleringen av KPA er å forenkle bestemmelsene. De politiske ambisjonene er at KPA skal legge til rette for:

- flere boliger
- mer næringsutvikling
- raskere saksbehandling
- fortetting med lavere konfliktnivå

Byrådet har mål om at revidert KPA:

- er aktuell og tilpasset dagens og fremtidens utfordringer
- gir et godt styringsverktøy for fremtidig by- og stedsutvikling
- svarer til forventningene om mer boligbygging, forenkling og effektivisering
- har legitimitet hos politisk ledelse, internt i Bergen kommune, eksterne aktører og overordnede myndigheter

### **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.

## 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](http://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](http://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**

4 450 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

107 500 (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))

---

108 850 (Omkostninger totalt)

124 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 558 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 574 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 577 550 (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.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 108 850

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

#### **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 deknings salg 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.

### **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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 42 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 900,-, markedsføringspakke kr 20 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 2 000,- og tinglysningsgebyr kr 545,-, søk eiendomsregister og elektronsik signering kr 1 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysning av pantesperre.

### **Oppdragsansvarlig**

Henriette Hagen  
Eiendomsmeglerfullmektig  
henriette.hagen@aktiv.no  
Tlf: 465 46 737

### **Ansvarlig megler**

Ingrid Skudal Holmefjord  
Kontorleder / Saksbehandler / Eiendomsmegler MNEF  
ingrid.holmefjord@aktiv.no  
Tlf: 974 14 674

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172  
5261 Indre Arna  
Tlf: 551 14 770

### **Salgsoppgavedato**

**21.03.2025**







**HARILA FOTO**  
av Sathie Harila Sæthre

Arealskissen Kan Ikke Brukes Til Detaljmåling, Avvik Kan Forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



































**HARILA FOTO**  
av Natalie Harila Sæthre

Arealskissen Kan Ikke Brukes Til Detaljmåling. Avvik Kan Forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





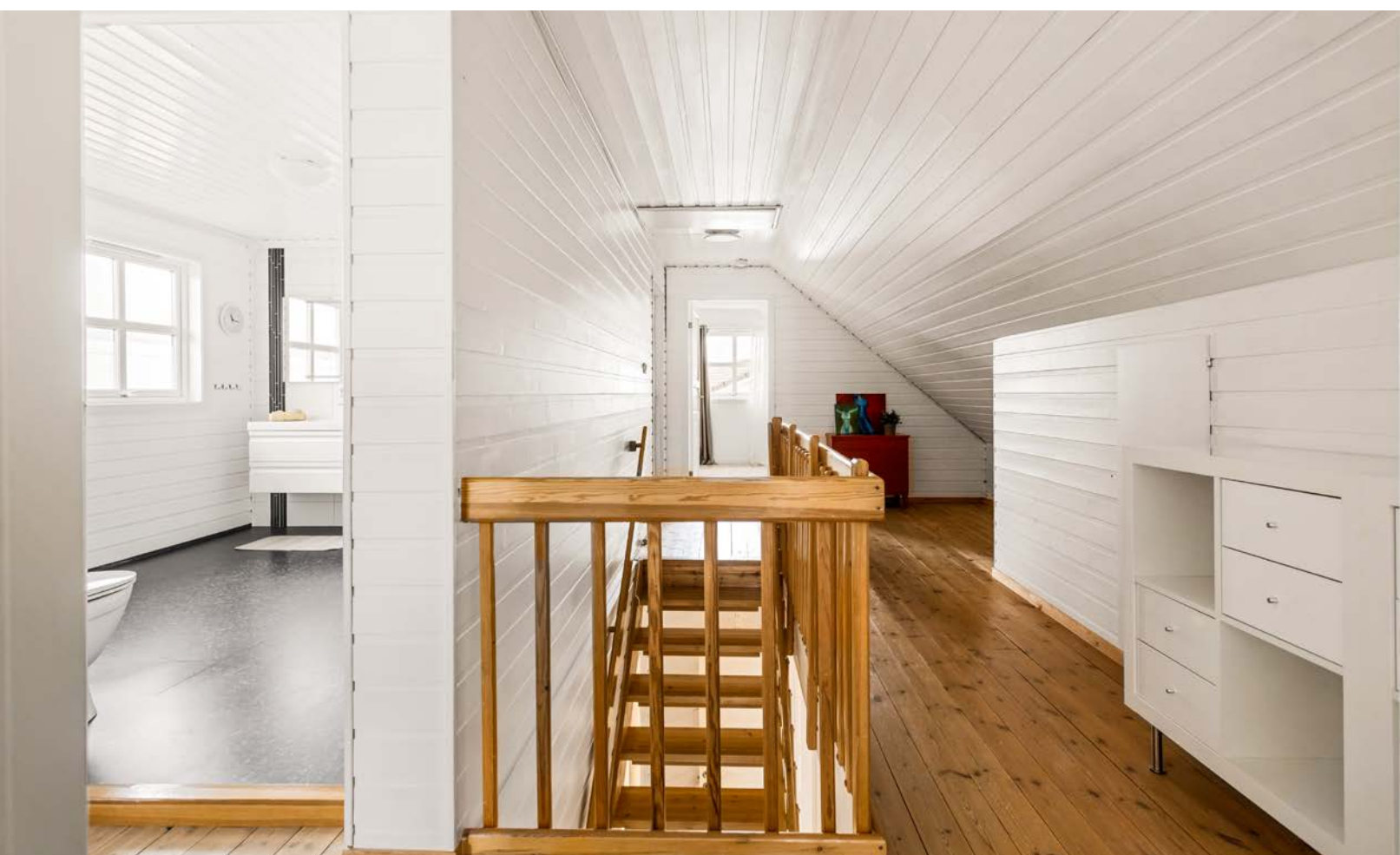






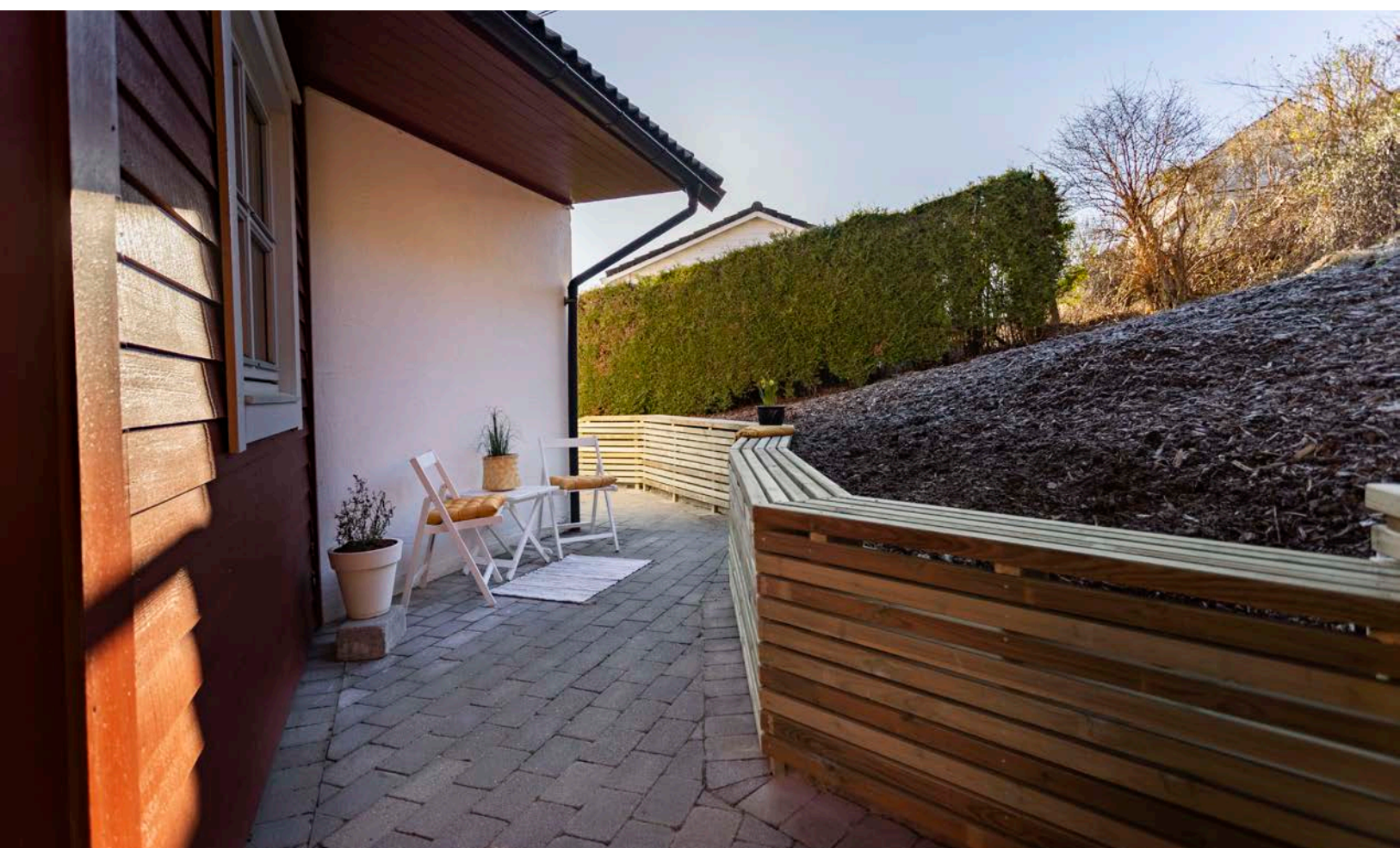




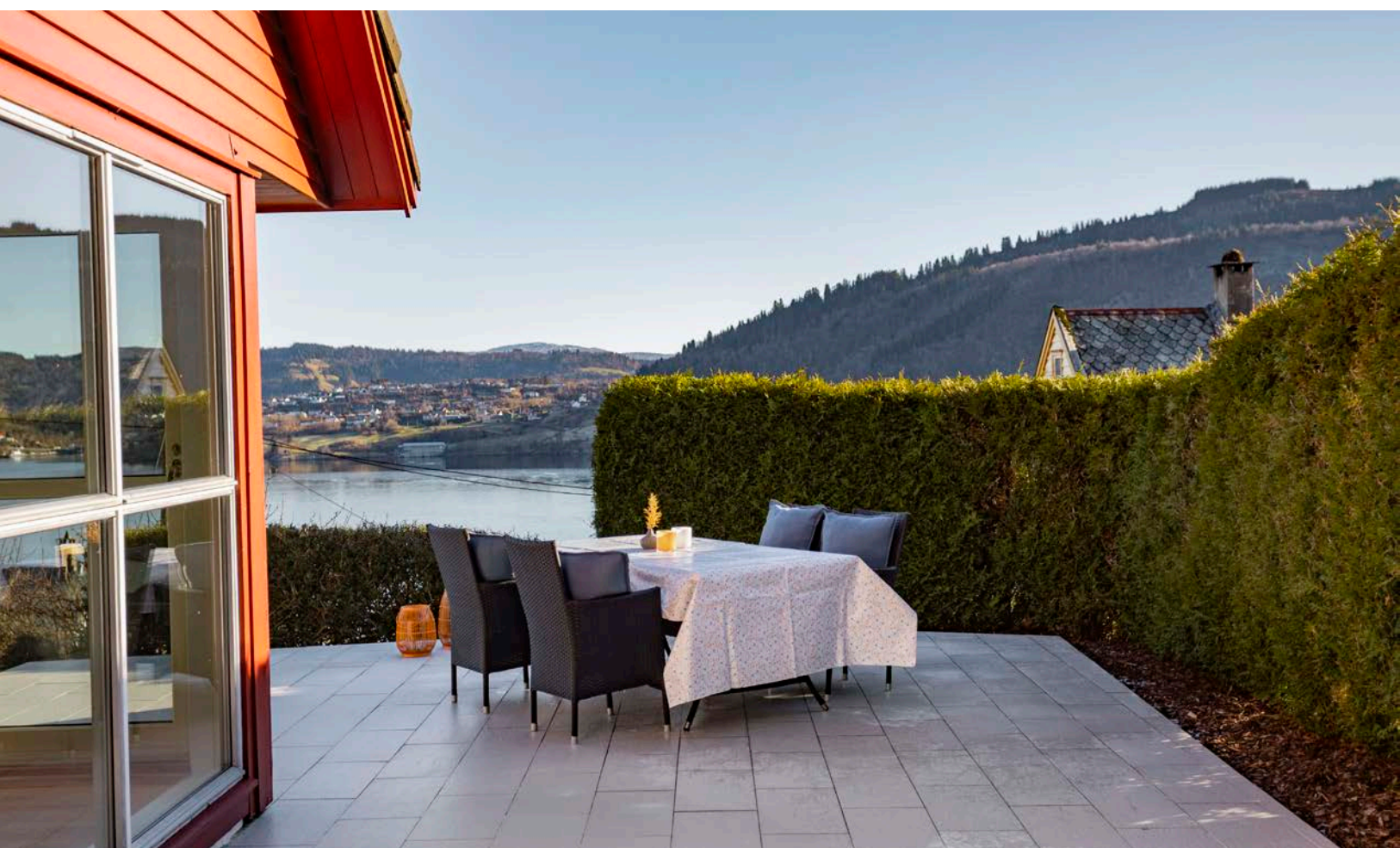




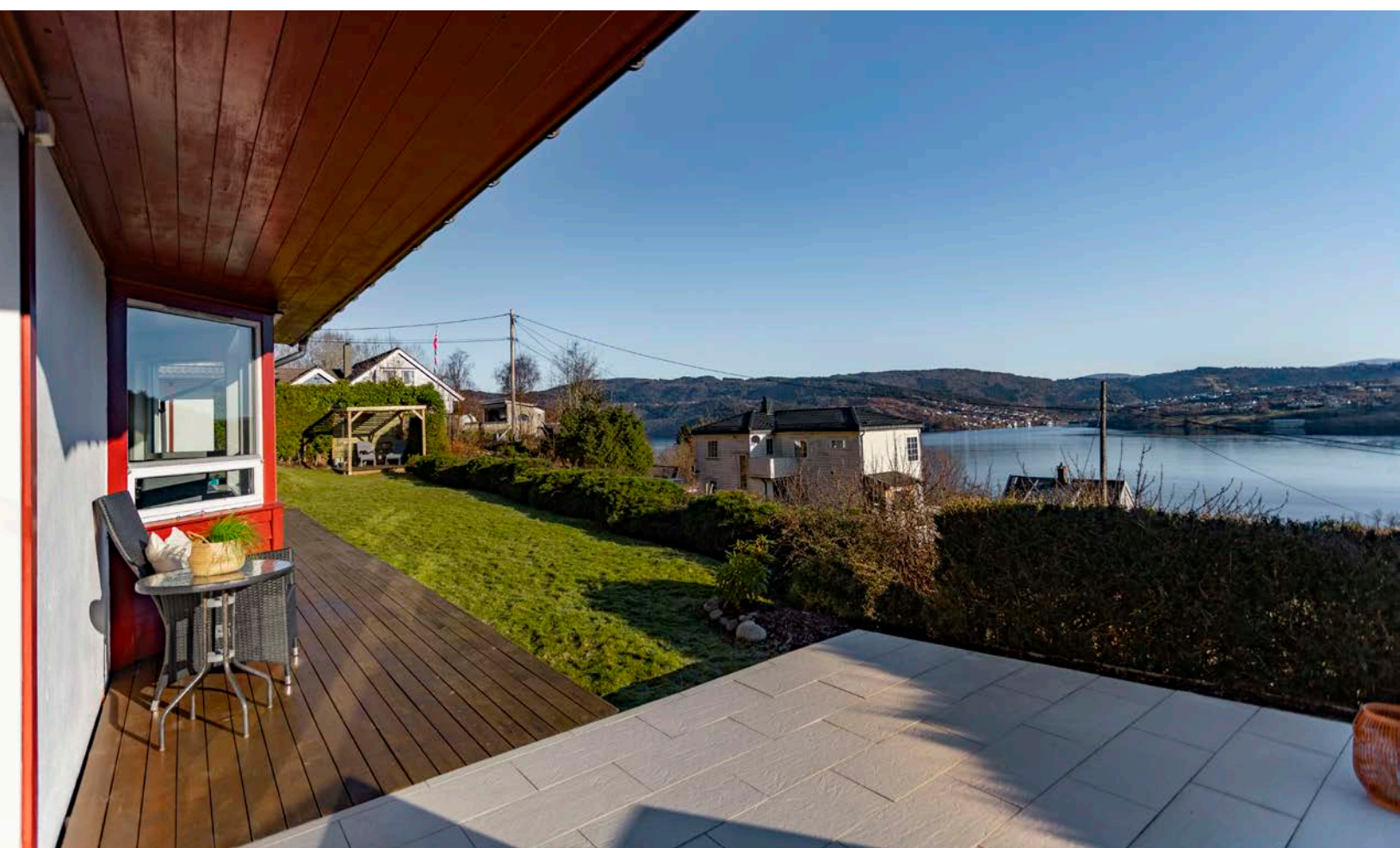
















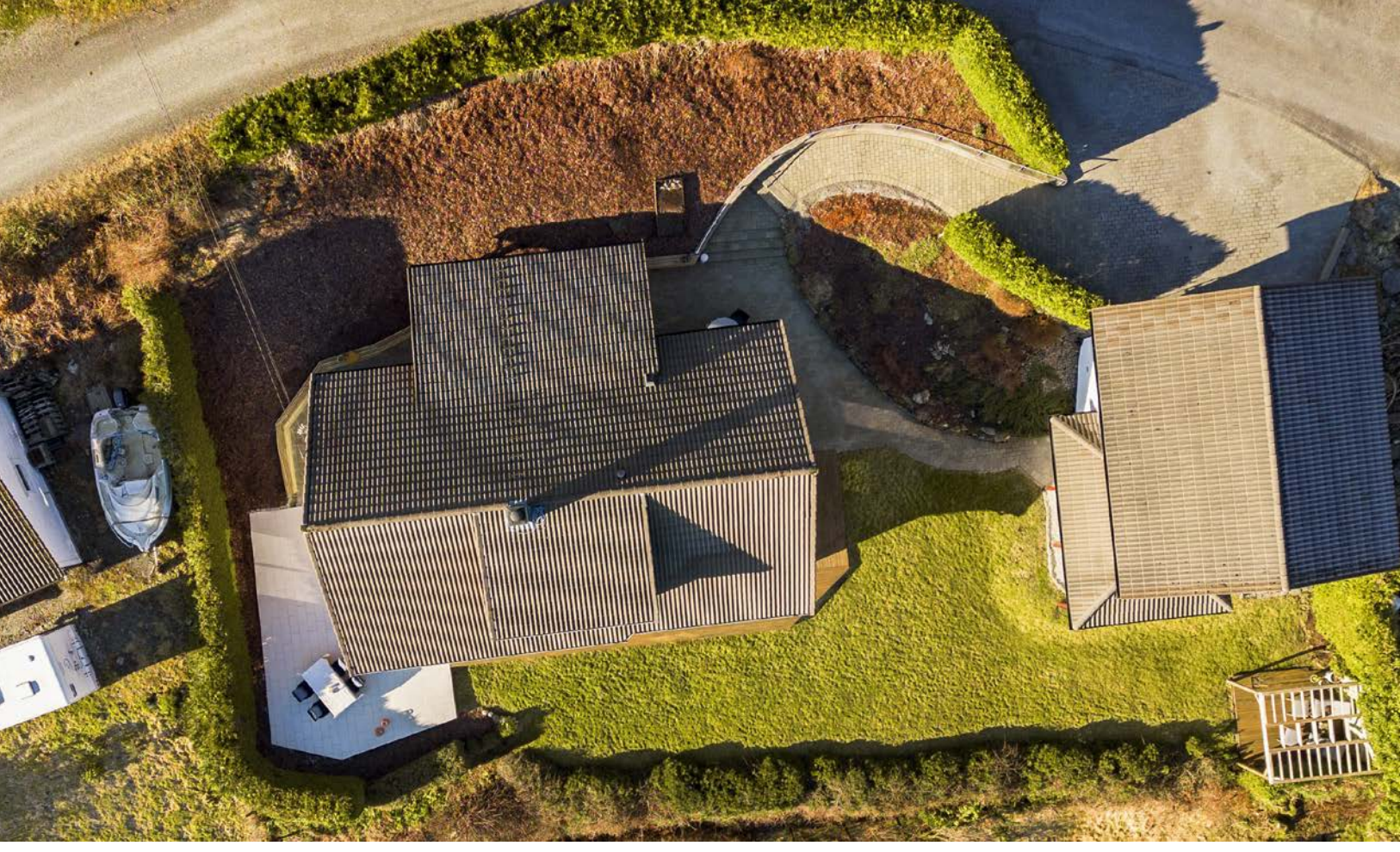






















# Vedlegg



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Ekrehaugen 20, 5111 BREISTEIN  
 BERGEN kommune  
 # gnr. 170, bnr. 304

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m<sup>2</sup> BRA-i: 173 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.03.2025

Rapportdato: 21.03.2025

Oppdragsnr.: 20489-1938

Referansenummer: AV1840

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.



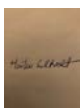
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

## 7-Fjellstakst AS

### Rapportansvarlig



Morten Soltvedt  
Uavhengig Takstingeniør  
ms@7-fjellstakst.no  
411 42 411





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Enebolig over to plan med stor terrasse og separat garasje. Uteområde er opparbeidet med gressplener, murer og tilkomstveier.

Bygningen har støpt plate på mark, yttervegger i mur og bindingsverk som er pusset og kledd med liggende trekledning. Skrått yttertak tekkes med takstein.

Bygningen er oppført i 1991, tilbygget i 2015, og de tiders byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår normalt vedlikeholdt og noe oppgradert.

## Enebolig - Byggeår: 1991

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble inispisert fra bakke med egnet høyde. Det er tekkes med takstein, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Tekking er kontrollert for slitasje, skader og utførelse. Undertak er kontrollert for fukt skjolder, skader og andre avvik.

Renner og nedløp fra byggeår, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik. Beslag rundt pipe er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Vegger er kledd med liggende trekledning og fremstår normalt vedlikeholdt. Kledning avsluttes lokalt tett mot bakke og er utsatt for fukttopptrekk.

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fukt skjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vinduer med isolerglass fra byggeår. Glass og karm er undersøkt og noe slitasje i overganger og tørkesprekker i karm registrert. Beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat. Ytterdør og terrassedører med glassfelt. Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik. Terrasse i tre og betongkonstruksjon med fliset overflate. Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

Steinbelagt trapp for tilkomst til bolig.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med parkett, fliser og furu. Innvendige vegger og himling med panel og malte plater. Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstillende dagens krav til avvik.

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Pusset pipe over tak og innvendig forblendet med stein. Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart. Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

Innvendig trapp er testet og kontrollert. Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.

Malte fyllingsdører fra byggeår. Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket. Innvendige dører er godt vedlikeholdt.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra byggeår, noe oppgradert med fliser på gulv og panel og fliser på vegg. Eldre plastsluk med ukjent utførelse. Varme i gulv, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, mekanisk ventilasjon og utslagsvask. Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu og dør er også sjekket relatert samme. Sluk er plassert i dusjhjørne. Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert. Eldre sluk uten synlig membran. Benk med servant og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon og tilfredsstillende luftespalte for tilluft. Det er ikke foretatt hulltaking da tilkomst til konstruksjon i egnet område.

Bad i 2 etasje med belegg på gulv og malt trepanel på vegg og himling. Sluk plassert på egnet sted og under kabinett. Mekanisk ventilasjon og toalett. Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader. Innvendig gulv med vinylbelegg. Sluker i plast og fall til sluk er sjekket med laser med målbar resultat. Sluk og membran fra byggeår er kontrollert. Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over. Det er foretatt fuktmåling flere steder i våtsonen uten at det er påvist avvik.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter fra byggeår som fremstår med noe bruksslitasje. Benkeplate med nedfelt stålvaske. Komfyr, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys. Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv, malte plater på vegger og malte plater

## Beskrivelse av eiendommen

i himling.

Mekanisk avtrekk, toalett og skap med vask.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør fra byggeår.

Avløpsrør i plast fra byggeår

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken, bad mm

Luft til vann varmpumpe.

200 liter Ozo vv beholder fra 2017 plassert på vaskerom

Vannbåren varme i 1 etasje og på bad i 2dre etasje.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang.

Anlegget er eldre med noe oppgradering etter Installasjon.

Brannslukningsutstyr montert

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Grunnmur og støpt plate på faste masser av sprengstein fra byggeår.

Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

1 etasje: Kjølerom er innlemmet i vaskerom

2 etasje: To soverom omgjort til et soverom og garderobe.

### Garasje

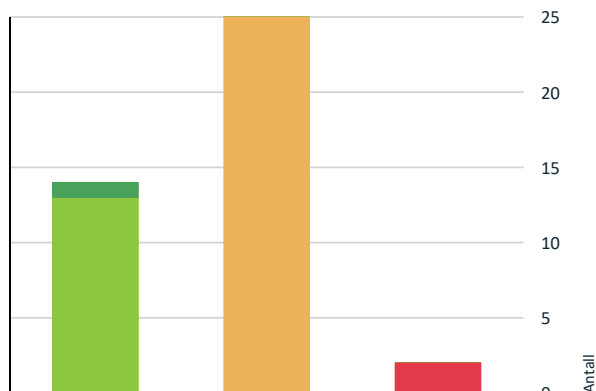
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Underetasje innredet med rom for varig opphold.



# Sammendrag av boligens tilstand

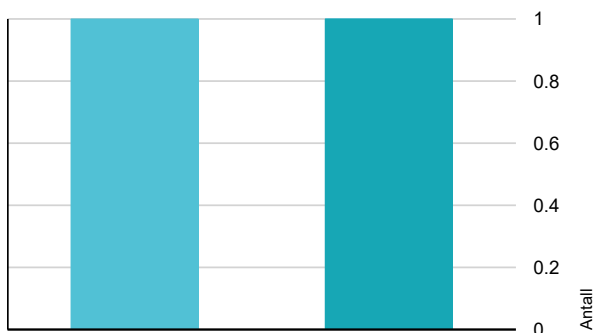
## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

**Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold** [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** [Gå til side](#)

**Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

**Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

**Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

**Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

**Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

**Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

---

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

---

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

---

- ! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

---

- ! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

---

- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

---

- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

---

- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

---

- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

---

- ! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

---

- ! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

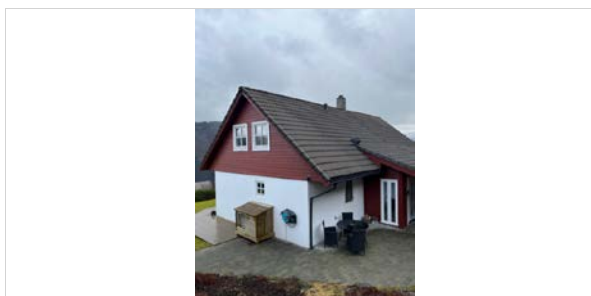
---

- ! Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1991

### Anvendelse

Beboelse

### Standard

Enebolig oppført i 1991, tilbygget i 2015 med gjennomgående god standard.

### Vedlikehold

Fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt



## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde.

Det er tekket med takstein, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.

Tekking er kontrollert for slitasje, skader og utførelse.

Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp fra byggeår, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.

Beslag rundt pipe er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår.

Vegger er kledd med liggende trekledning og fremstår normalt vedlikeholdt.

Kledning avsluttes lokalt tett mot bakke og er utsatt for fuktopptrekk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning tett på tilbygget terrasse og lokalt tett på terreng  
Noe lokal slitasje i enkelte bord og omramming registrert

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes.



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft.

Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det var på befæringsdato synlig fukt lokalt i overgang til takoppløft og forhøyede fuktverdier målt i konstruksjon.

Skaden skal nå være utbedret, uten at dette er nærmere kontrollert

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og tilsyn anbefales.





# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra byggeår.  
Glass og karmen er undersøkt og noe slitasje i overganger og tørkesprekker i karmen registrert.  
Beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Slitasje i overganger registrert

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Dører

Ytterdør og terrassedører med glassfelt.  
Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Katteluke i dør til vaskerom

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Det må påregnes utskifting av dør på sikt.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre og betongkonstruksjon med fliset overflate.  
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring



## TG 2 Utvendige trapper

Steinbelagt trapp for tilkomst til bolig.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige gulv med parkett, fliser og furu.  
Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.  
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje og sår registrert

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe oppgradering av enkelte overflater.





# Tilstandsrapport



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.



## TG 2 Radon

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn. Det er ikke foretatt radonmålinger.

### Vurdering av avvik:

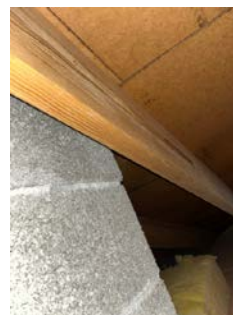
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Pipe og ildsted

Pusset pipe over tak og innvendig forblendet med stein. Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart. Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.



## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp er testet og kontrollert. Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

# Tilstandsrapport



## TO 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører fra byggeår.  
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.  
Innvendige dører er godt vedlikeholdt.



## VÅTROM

## 1 ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom fra byggeår, noe oppgradert med fliser på gulv og panel og fliser på vegg.  
Eldre plastsluk med ukjent utførelse.  
Varme i gulv, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, mekanisk ventilasjon og utslagsvask.



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TO 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje.  
Vindu og dør er også sjekket relatert samme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

Noe slitasje i overganger registrert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering på sikt må påregnes



# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

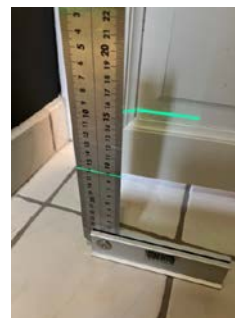
Sluk er plassert i dusjhjørne.  
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.  
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre sluk uten synlig membran.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med servant og opplegg for vaskemaskin.



# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da tilkomst til konstruksjon i egnet område.



## 2 ETASJE > BAD

### Generell

Bad i 2 etasje med belegg på gulv og malt trepanel på vegg og himling. Sluk plassert på egnet sted og under kabinett. Mekanisk ventilasjon og toalett.



## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlige tilsyn av overflater og vinder anbefales.

# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > BAD

### TC 2 Overflater Gulv

Innvendig gulv med vinylbelegg.

Sluker i plast og fall til sluk er sjekket med laser med målbart resultat.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



## 2 ETASJE > BAD

### TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran fra byggeår er kontrollert

#### Vurdering av avvik:

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

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



## 2 ETASJE > BAD

### TC 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.



## 2 ETASJE > BAD

### TC 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling flere steder i våtsonen uten at det er påvist avvik.



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter fra byggeår som fremstår med noe bruksslitasje.

Benkeplate med nedfelt stålvaske.

Komfyr, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

#### Vurdering av avvik:

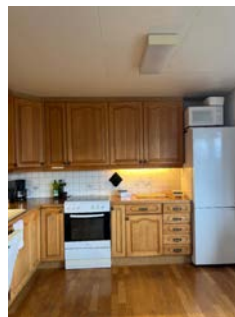
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:

Noe lokal slitasje på innredning og utstyr

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt





# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.  
Mekanisk avtrekk, toalett og skap med vask.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Kobberrør fra byggeår.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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



#### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken, bad mm

#### TG 2 Varmesentral

# Tilstandsrapport

Luft til vann varmpumpe.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

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



## TG 1 Varmtvannstank

200 liter Ozo vv beholder fra 2017 plassert på vaskerom

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme i 1 etasje og på bad i 2dre etasje.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

## Konsekvens/tiltak

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



## TG 3 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Anlegget er eldre med noe oppgradering etter Installasjon.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1991**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. 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?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. 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 Anleggets alder og avvik medfører anbefaling om uavhengig kontroll på anlegget i sin helhet. Estimert gjelder uavhengig kontroll**

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





# Tilstandsrapport



## ! TG 3 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.*

Brannslukningsutstyr montert

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?  
**Ja**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

## ! TG 2 Fuktsikring og drenering

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og støpt plate på faste masser av sprengstein fra byggeår.

## ! TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje og kontor

**Byggeår**

2002

**Kommentar****Standard**

Garasje fra 2002 med innredet underetasje og gjennomgående god standard

**Vedlikehold**

Fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Beskrivelse**

Garasje oppført i murkonstruksjon og bindingsverk med støpte gulv i begge etasjer. Vegger kledd med liggende trekledning og takkonstruksjon med taksperer og tekking med takstein. Underetasje fullisolert og innredet med rom for varig opphold.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

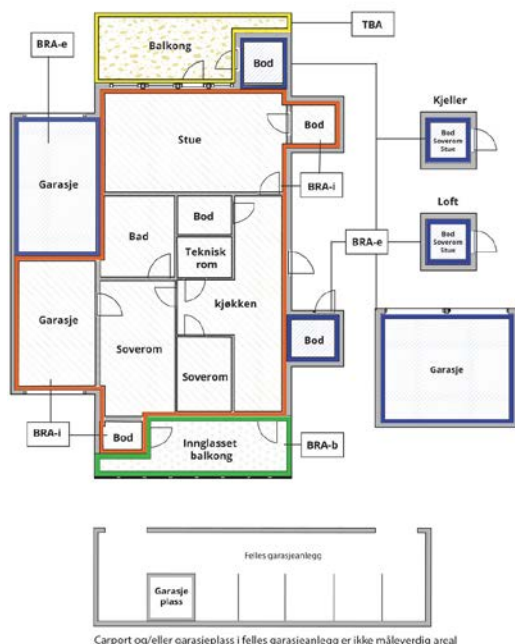
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	106			106	74
2 etasje	67			67	
<b>SUM</b>	<b>173</b>				<b>74</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>173</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Toalettrom, Soverom		
2 etasje	Stue, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Garderobe		

### Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.

De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1 etasje:

Hall m/trapp: 22,3

Kjøkken: 19,6

Stue: 38,1

Vaskerom: 8,2

Toalettrom: 2,3

Soverom: 11,3

2 etasje:

Stue: 15,9

Bad: 12,4

Soverom 1: 16,1

Soverom 2: 8,9

Soverom 3: 7,8

Garderobe: 3,6

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* 1 etasje: Kjølerom er innlemmet i vaskerom

2 etasje: To soverom omgjort til et soverom og garderobe.

### 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:

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		45		45	
Underetasje		41		41	
<b>SUM</b>		<b>86</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>86</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje	
Underetasje		Hobbyrom, Kontor	

### Kommentar

Areal oppmålt under befaring

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasje innredet med rom for varig opphold.

### 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	169	4
Garasje	41	45

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Kjetil Bruvik	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	170	304		0	865.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Ekrehaugen 20

#### Hjemmelshaver

Bruvik Kari Espelund

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendom med landlig beliggenhet i naturskjønt område.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i område med spredt boligbygging.

#### Om tomten

Tomten er skrånende, opparbeidet med murer, uteplass og tilkomstveier.

### Siste hjemmelsovergang

År	Type
2002	Annet



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	18.03.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	18.03.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	18.03.2025	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.03.2025	

# 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

- 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 fuktinnhold 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 befaringsstidspunktet 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/AY1840>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Arna/Asane	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1501250063	
<b>Selger 1 navn</b>	
Kari Espelund Bruvik	
<b>Gateadresse</b>	
Ekrehaugen 20	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BREISTEIN	5111
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1998
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	27
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	15306173

Document reference: 1501250063

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei  Ja

Initialer selger: KEB

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Eddy Vabø la golvbelegg bad ca 2014. Arna og Asane VVS skifta vv-beredar og system for vassboren varme ca 2017. Flising med membran vaskerom golv ca 2000 og vegg vaskerom ca 2021 gjort sjølv. Flising vegg bad 2014 gjort sjølv. Knut Knutsen AS har utført alt elektrisk arbeid bad og vaskerom, samt tilkopling varmepumpe i teknisk skap på vaskerom 2022.
Arbeid utført av	Eddy Vabø, Arna og Asane VVS, Knut Knutsen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installert reduksjonsventil ca 2010.
Arbeid utført av	Total Sprinkler AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

Beskrivelse	Fuktmerker i garasjekjeller, forsikringssak 2024 etter ekstremvær 2023/24. Riving tak og tørking utført av Gjensidige. Ny himling utført av Bøyum Bygg 2024. Ny elektroinstallasjon tak 2025 utført av Knut Knutsen AS.
-------------	---

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

Beskrivelse	Lekkasje på hustak blei avdekket under tilstandsbefaring 18/3-25. Bøyum Bygg ved byggmeister Tor Magnar Bøyum fann skada og manglende takpapp 19/3 og utbetra feilen same dag. Sett på tørking.
-------------	---

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse	Skeive gulv i 1. et etter manglende avretting ved bygging (førre eigar).
-------------	--

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse	Mus i tak ved innflytting i 1998. Utbetra, ikkje merka sidan.
-------------	---

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Allt nyare elektrisk arbeid er utført av Knut Knutsen AS. Gamalt el-anlegg er truleg delvis utført av førre eigar (ufaglært).
Arbeid utført av	Knut Knutsen AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Easee montert i garasje av Knut Knutsen AS i 2022. Eigen sikringsboks i garasje.
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Fliser wc, hall, terrasse og kjellerrom garasje lagt sjølv.
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  
 Beskrivelse Nytt inngangsparti ca 2015 med takheving og nye takpanner. Terrasseplating støypt og flisa sjølv. Planketerrasse lagt sjølv. Belegningsstein lagt av Arna jordsortering.  
 Arbeid utført av Birkelund Bygg AS
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Bygd garasje med kjeller over flere år. Grunn- og betongarbeid ved T Grinde AS. Trearbeid ved Bøyum Bygg.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Ferdigattest manglar på garasje.
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Garasje
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Tidlegare takstrapporatar. Sjå tilstandsrapport frå 7-Fjellstakst AS.
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Bergen kommune har utført raskartlegging 2024. Ingen fare her ifølge rapport. Vegrett i privat veg, pliktig medlemskap i veglag. Septiktank i hage.



## Tilleggskommentar

Lekkasje under vask på kjøkken grunna defekt blandebatteri. Skifta av Fjeldberg Rørleggerservice AS 2025. Ved bygging av huset blei tidlegare veiter erstatta med betongrør. Støypt/bygd inspeksjonskum sjølv på begge sider av huset ca 2010/15. Viktig at rist i veggørft og veggørft i privat veg mellom Ekrehaugen og Såtevegen er open og fri for å unngå vatn over veg og ned til hus. Rør frå drikkevasskjelda til Ekrehaugen 14 ligg i grunn rundt garasje, lagt ny ved grunnarbeid ca 2000.

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 forsikringspremie 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 overtakelse.

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Espelund Bruvik	0da8acd1a3aa68a9335d90 d2d486c0f9f96ece01	21.03.2025 12:48:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501250063

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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>

# Nabolagsprofil

Ekrehaugen 20 - Nabolaget Breistein/Haukås - vurdert av 97 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚗 Såtavegen Linje 37	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Arna stasjon Linje F4, L4, R40	18 min 🚗 15.1 km
🚗 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 🚗 18.8 km
✈️ Bergen Flesland	34 min 🚗

## Skoler

Haukås skole (1-7 kl.) 213 elever, 14 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 419 elever, 31 klasser	9 min 🚗 5.4 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	13 min 🚗 8.6 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 192 elever, 16 klasser	14 min 🚗 8.2 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	12 min 🚗 9.2 km
Åsane videregående skole 1100 elever	11 min 🚗 7 km
Tertnes videregående skole 370 elever	12 min 🚗 9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

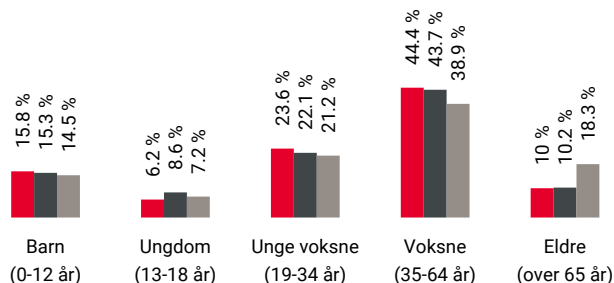
Veldig bra 79/100



## 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	17 min 🚶 1.4 km
Kidsa Hylkje (0-5 år) 169 barn	8 min 🚗 5.4 km
Kidsa Midtbygda (1-5 år) 68 barn	12 min 🚗 7.2 km

## Dagligvare

Spar Hylkje Post i butikk, PostNord	7 min 🚗 5.2 km
Kiwi Hylkje	8 min 🚗



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 85/100



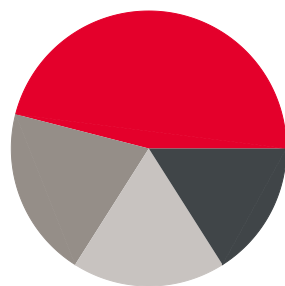
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

## Sport

	Haukås skole Aktivitetshall, ballspill	17 min	1.5 km
	Leikvang stadion Fotball, friidrett	18 min	1.5 km
	MOVA Hylkje	9 min	
	S-Camp Åsane	10 min	

## Boligmasse



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

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

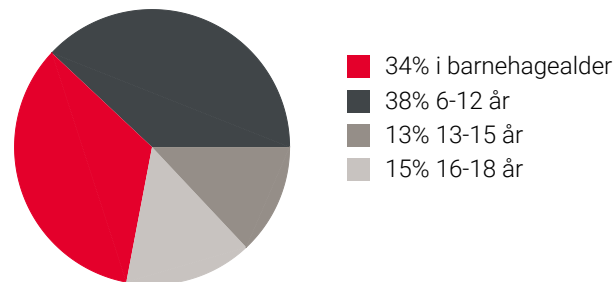
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Gullgruven	10 min
	Vitusapotek Gullgruven	10 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## 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%



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



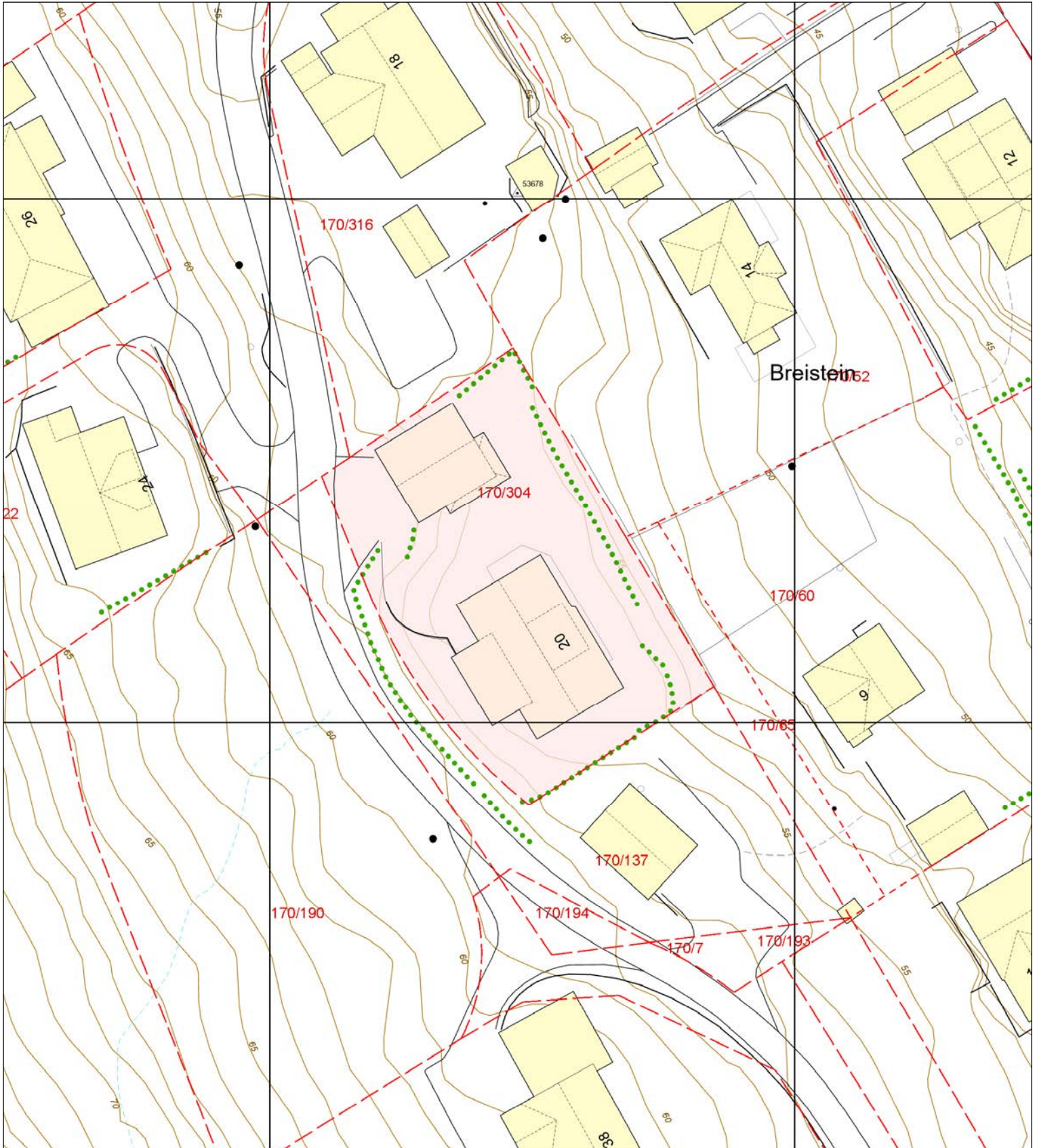




# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 12.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 170/304/0/0  
Adresse: Ekrehaugen 20, 5111 BREISTEIN







## 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 eiendom (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.

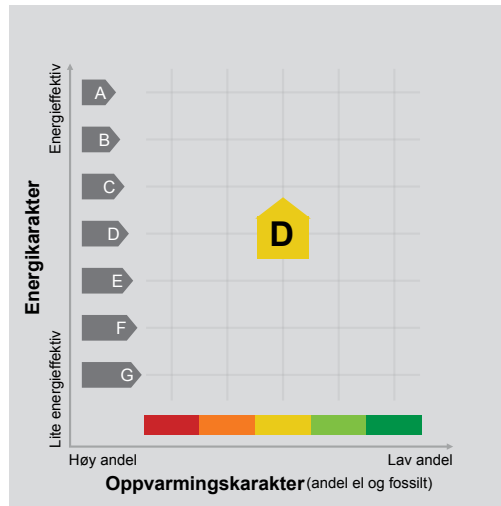
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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.



Adresse	Ekrehaugen 20
Postnummer	5111
Sted	BREISTEIN
Kommunenamn	Bergen
Gårdsnummer	170
Bruksnummer	304
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9516980
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-92548
Dato	15.03.2025



**Energimerket** seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

**Energikarakteren** fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

**Oppvarmingskarakteren** fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

**Målt energibruk 11 209 kWh pr. år**

Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengda av energi som bustaden har brukt dei siste tre åra. Det er oppgjeve at det i gjennomsnitt er brukt:

11 165 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pelletar/halm/flis)	33 liter ved





### **Tiltak 11: Reduser innetemperaturen**

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskiljarar**

Ein kan få vekk kaldt trekk i randsona av eit trebjelkelag ved å isolere bjelkelaget i randsona. Utvendig kan ein prøve å tette vindsperre nedst på utsida av vegg.

### **Tiltak 13: Montering av tettingslister**

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbildet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 14: Utskifting til termostatstyrte radiatorventilar**

Ein skiftar ut eventuelle gamle, manuelle radiatorventilar med nye, direkteverkande, termostatstyrte ventilar. Alternativt kan ein vurdere ei modulerande reguleringseining som kan styrast etter både temperatur og tid, dersom ikkje varmeanlegget sentralt allereie sikrar dette. Det gjev betre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Føresetnaden er at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Til vanleg er det nødvendig å installere ei trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingingar og støy i systemet.

### **Tiltak 15: Automatikk for shunt- eller utetemperaturregulering og nattesenkning**

Det er lite effektivt å ha manuell styring av shuntventilar, altså manuell regulering av turtemperaturen i forhold til utetemperaturen. Dersom ein har det, blir det anbefalt å montere motorstyrte shuntventilar og automatikk for utetemperaturkompensering og også natte- og helgesenkning av temperaturen.

### **Tiltak 16: Installering av solvarmeanlegg**

Dersom den vassborne varmen i bustaden er i form av golvvarme eller eit anna lågtemperaturanlegg, kan ein vurdere å installere eit solvarmeanlegg dersom forholda ligg godt til rette for dette. Ein solfangar er som oftast ein del av takkonstruksjonen og kan derfor vere ei interessant løysing ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangarar blir det installert ein varmesentral med eit varmelager som utnyttar solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Ein utnyttar da gratis solenergi i varmeanlegget og til forvarming av tappevatn, og dette reduserer energiutgiftene.

### **Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventilar, pumper**

Ein bør isolere eventuelle rørmott, rørbend, ventilar, pumpehus osv. som er uisolerte, for å redusere unødvendig varmetap. På ventilar og komponentar kan ein montere isoleringsputer som kan takast av. Det blir da i tillegg enklare å oppnå den turtemperaturen ein ønskjer, i heile anlegget.

### **Tiltak 18: Montering av termostatstyring på golvvarme**

Dersom det er manuell regulering av temperaturen på golvvarmen, monterer ein nye termostatstyringar. Ein kan også vurdere tidsstyring dersom ikkje varmeanlegget sentralt allereie sikrar dette. Det gjev betre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Føresetnaden er at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Til vanleg er det nødvendig å installere ei trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingingar og støy i systemet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utelys**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

### **Tiltak 20: Montering av urbrytar på motorvarmar**

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

### **Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.



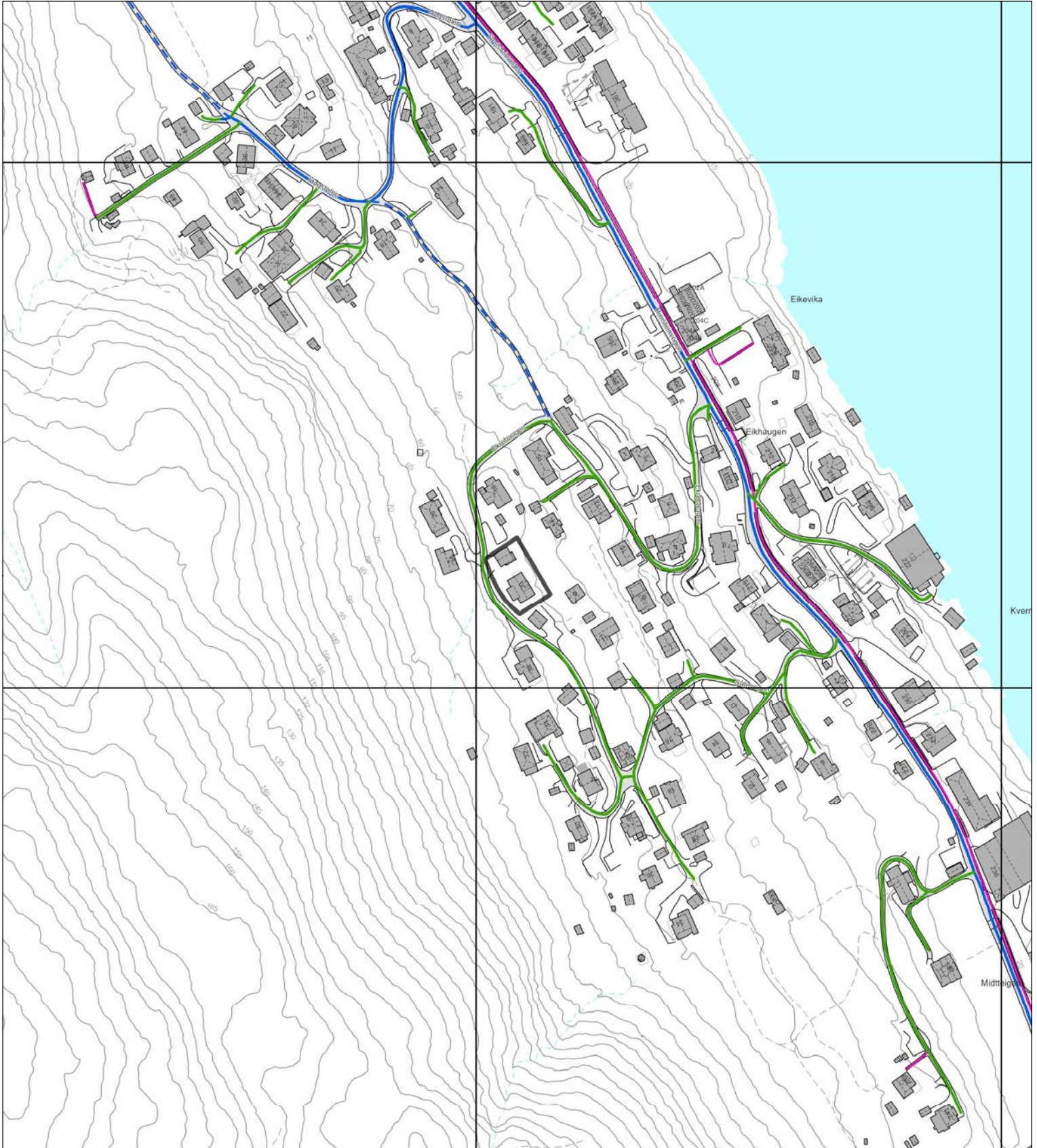
# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 12.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 170/304/0/0  
Adresse: Ekrehaugen 20, 5111 BREISTEIN



BERGEN  
KOMMUNE



**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. Veggglamper, 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

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



## PLUS dekker 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. PLUSdekningen 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 kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://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](http://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](mailto: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 ikrafttredelse 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 gis.
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:** Ekrehaugen 20  
5111 BREISTEIN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Henriette Hagen

**Telefon:** 465 46 737  
**E-post:** henriette.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 viderefordlet 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: \_\_\_\_\_

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

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

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

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre