

**aktiv.**  
Tar deg videre



## Velkommen til Aktiv Eiendomsmedling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmedlerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmedling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmedling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**





Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Marius Hagen

**Mobil** 995 40 596  
**E-post** marius.hagen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane**  
Langarinden 5, 5132 Nyborg  
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.  
TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 400 000,-  
**Omkostn.:** Kr 111 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 511 240,-  
**Selger:** Håvard Husdal  
Stine Husdal

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1996  
**BRA-i/BRA Total:** 144/188 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 641.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 170, bnr. 218

**Oppdragsnr.:** 1501240113

# Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden å presentere Høgstølen 36. Dette er en innholdsrik og pen enebolig som egner seg godt for barnefamilien. Her kan det trekkes frem to stuer, fem soverom, bad og vaskerom med toalett. Boligen ligger flott til med gode sol- og utsiktsforhold.

Kort oppsummert:

- Vinduene på huset ble byttet i 2023 (foruten 2 stk).
- Nytt sikringsskap og det meste av det elektriske anlegget ble byttet i 2022.
- Flott utsikt mot sjøen og over nærområdet.
- Stor uteplass opparbeidet med flere soner for jacuzzi (medfølger) grillplass, sittegrupper og utestue.
- Parkering i dobbel garasje samt plass til flere biler på egen eiendom.
- Ca. 10 minutters kjøretur til kjøpesentrene i Åsane.
- Sikker gang- og sykkelvei til skole, barnehage og idrettstilbud

Velkommen til visning!

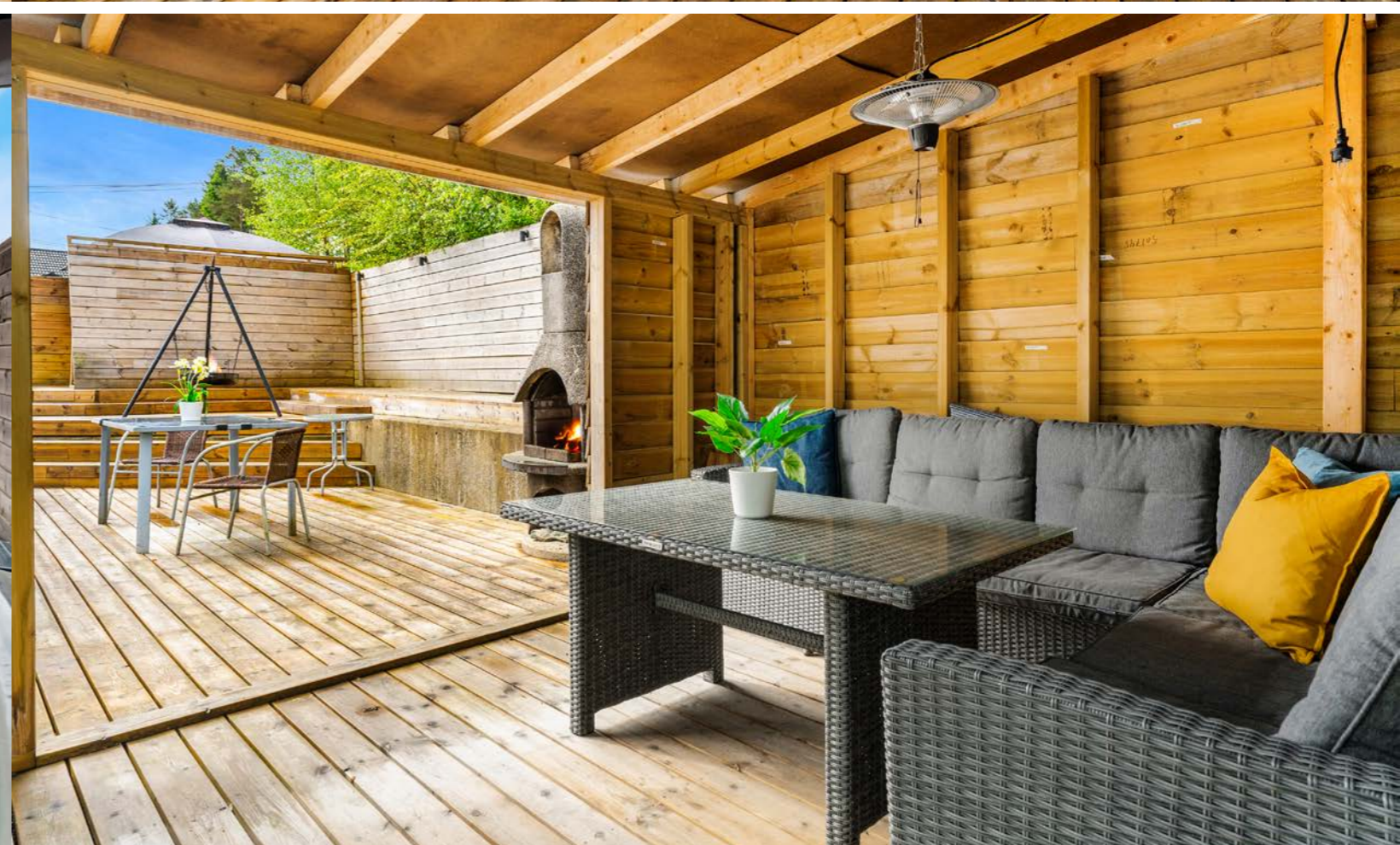


# Innhold

Velkommen .....	4
Plantegninger .....	24
Om eiendommen .....	28
Energiattest .....	85
Nabolagsprofil .....	85
Forbrukerinformasjon .....	96
Budskjema .....	98















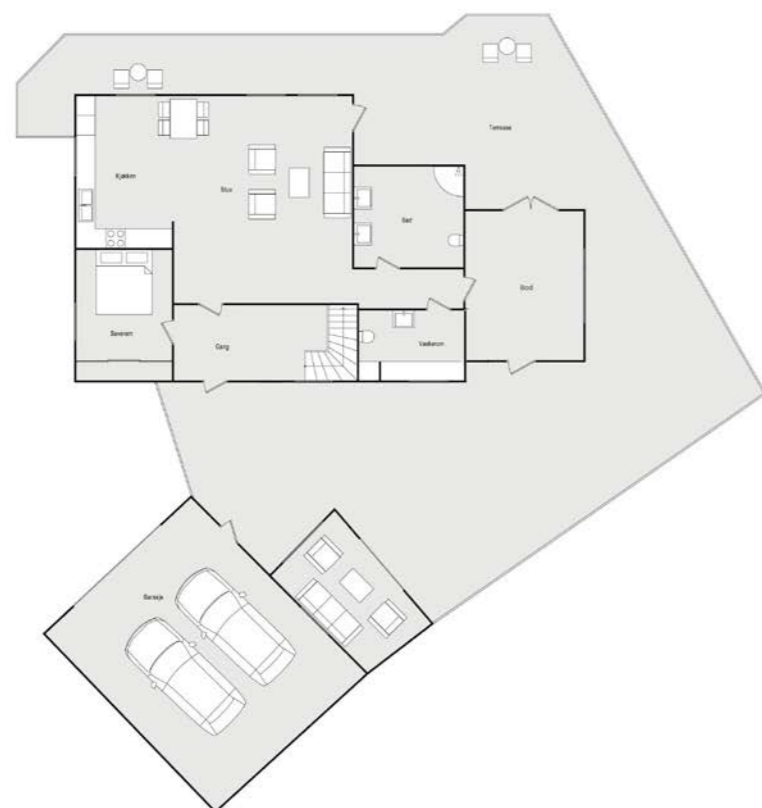






# Plantegning

## 1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

## 2. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



**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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 144 m<sup>2</sup>

BRA - e: 44 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 188 m<sup>2</sup>

TBA: 145 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 103 m<sup>2</sup>

1 etasje:

Entre/trapperom: 11,4

Stue/kjøkken: 44,6

Gang: 3,8

Bad: 8,1

Vaskerom: 6,4

Soverom: 11,6

Utestue: 13,6

2. etasje

BRA-i: 41 m<sup>2</sup>

Loftsetasje:(gulvareal)

Loftstue: 27,4

Soverom 1: 7,5

Soverom 2: 7,4

Soverom 3: 9,1

Soverom 4: 9,2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

145 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

20 m<sup>2</sup> på loft, iht. tilstandsrapport utarbeidet av takstmann.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

641.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel og tun. Ellers er tomten opparbeidet med terrassedekke i forskjellige nivåer, levegger og gruset areal.

### Beliggenhet

Høgstølen 36 ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Breistein. Nabolaget er rolig, og er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere. Her er det en sikker gang- og sykkelvei til skole, barnehage og idrettstilbud. Busstopp like nedenfor boligen med busslinje 37.

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

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

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Kidsa Breistein

- Kidsa Hylkje

- Haukås skole

- Kyrkjekrinsen skole

- Blokkhaugen skole

- Åsane videregående skole

- Tertnes videregående skole

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Tak:

Det er tekket med takstein på hoveddel og stålplater på tilbygget utestue. Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer.

Veggkonstruksjon:

Det er bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende trekledning som er utlektet.

Vinduer:

Hovedsakelig nyere med isolerglass, noen eldre med samme.

Dører:

Ytterdør og terrassedører med glassfelt.

Etasjeskille:

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

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur og støpt plate på faste masser fra byggeår.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Lagt flis på flis på gulvet utenom i dusjsonen grunnet feil fall på gulvet. Flislagt nisje i veggen. Lufting til vaskerom er utbedret. Flat terskel er montert.

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

Finnes utettheter i garasjen. Fuktinnsig på bakre vegg i garasjen samt det siger inn vann fra garasjeporten da det er feil fall i garasjen.

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

Skjevhet på gulv.

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

Vi har ved et par anledninger sett skjeggkre i boligen.

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

Skiftet og flyttet sikringsskap fra badet til gangen og trekt nye ledninger generelt i huset. Er og lagt opp strøm til elbillader i garasjen.

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

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)?  
Pusset opp 3 av 4 soverom i loftsetasje samt pusset opp stuen. Forsterket takstoler på 2 soverom mot nord da forrige eier hadde fjernet litt av avstivningen i takstolene.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Egeninnsats(utdannet tømrer): Skiftet alle vinduer bortsett fra på vaskerommet og tilbygget. Lagt gulv på loftet i garasjen, byttet kister på 3/4 sider, skiftet søyle ved overbygg. Utført av firma: satt inn varmpumpe i garasjen(gjort av Coop OBS bygg) satt inn stålpipes og montert vedovn i stue(gjort av murmester Steinsland AS).

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
Gjort ett soverom om til to på loftet.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
Det mangler brukstillatelse/ferdigattest. Vi har utbedret de kravene som manglet fra gammelt av.

Det er tidvis fuktig i tilbygget og vi har brukt rommet hovedsakelig som bod/lagringsplass.

#### Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden å presentere Høgstølen 36. Dette er en innholdsrik enebolig som egner seg godt for barnefamilien, med to stuer og fem soverom. Boligen ligger i et rolig og trivelig nabolag 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:  
Entre/trapperom: 11,4  
Stue/kjøkken: 44,6  
Gang: 3,8  
Bad: 8,1  
Vaskerom: 6,4  
Soverom: 11,6  
Utestue/bod: 13,6

Loftsetasje:(gulvareal)  
Loftstue: 27,4  
Soverom 1: 7,5  
Soverom 2: 7,4  
Soverom 3: 9,1  
Soverom 4: 9,2

Det første som møter deg når du kommer inn i boligen er en meget innbydende entré med et moderne preg. Fra entréen er det tilkomst videre til boligens andre etasje, ett soverom og til stue og kjøkken. Entréens gode størrelse gir plass til garderobeløsning for oppbevaring av yttertøy og sko.

Boligen har en åpen og sosial planløsning mellom stue og kjøkken. Rommet har et areal på 44,6 m2 som gjør innredningen av både sofaseksjon og et

større spisebord enkel. Rommet er lyst og med pene overflater. Stuen er pusset opp i nyere tid og fremstår meget moderne. Både varmpumpe og peis gir god oppvarming i rommet.

Stilrent kjøkken i lys utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate. Innredningen byr på god lagringsplass i skuffer og skap, samt god arbeidsplass på kjøkkenbenken. Spisebordet er naturlig plassert ved kjøkkenet. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys. Hvitevarer på kjøkken medfølger handelen.

Fra stue/kjøkken er det utgang til den herlige uteplassen som strekker seg rundt deler av boligen. Den er flott opparbeidet med flere soner med blant annet grillplass, jacuzzi og "utestue". Utestuen har av nåværende eier blitt benyttet som lagringsplass. Jacuzzi vil medfølge boligen.

Badet er fra 2010 med noen oppgraderinger de seneste år. Det er helfliset og innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett, benkeplate med nedfelt servant og speil med belysning over. Det er varmekabler i gulv.

Boligen har også et vaskerom og bad kombinert. Opprinnelig var dette hovedbadet. Rommet har fliser på gulv og panelplater på vegger. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, vask og toalett. Det er varmekabler i gulv.

I andre etasje kommer man opp til loftstue og fire av boligens soverom. Loftstuen har et gulvareal på 27,4 m2 og kan enkelt innredes med både sofagruppe og mediemøblement for ungdommen eller et lekerom for de minste. Videre fra loftstuen er det tilkomst til

etasjens 4 soverom.

Soverommene i 2.etg. har gulvareal på 7,5 m2, 7,4 m2, 9,1 m2 og 9,2 m2. De største soverommene kan innredes med dobbeltseng, garderobe og annet ønskelig soverommøblement. Ellers god plass til standard soveromsinnredning på de øvrige rommene. Soverommet i 1.etg. holder et areal på 11,6 m2 med god plass til en standard soveromsinnredning.

Alt i alt, en innholdsrik enebolig som passer til barnefamilien.

#### Standard

Boligen har blitt oppgradert de senere år med blant annet:

- Foruten vindu på vaskerom og på tilbygg ble alle vinduene på huset ble byttet i 2023.
- Sikringsskapet ble flyttet og fornyet i 2022. Det meste av det elektriske anlegget ble byttet i samme tid.
- Overflater i flere rom er oppusset og fornyet de senere år. Blant annet er stuen gjort listefritt mot tak, himling er gipset og malt og nye downlights er montert.
- De fleste rom er malt de siste år i moderne og tidsriktige farger.

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. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på



undertak. Tekking på tilbygg bærer preg av ufaglært utførelse.

Tiltak: Jevnlig tilsyn og vedlikehold av hoved tak anbefales, tiltak på tilbygg påregnes.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Gjelder beslag i overgang til vegg fra tilbygg

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Beslag må skiftes ut. Det anbefales bedre bortledning av vann fra nedløpsrør.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes.

Utvendig > Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Gjelder ene terrasdør

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Noe slitasje i treverk registrert

Tiltak: Vedlikehold må påregnes

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele

rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak: Fungerer med dette avvik

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Noe slitasje i fuger registrert

Tiltak: Vedlikehold må påregnes

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gjelder fuger på eldre flis i våtsonen.

Tiltak: Det anbefales etablert vannstopper for øvrige lekkasjepunkt.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende

løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

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. Utette rørgjennomføringer på vegg

Tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Jevnlig tilsyn og oppgradering av avvik anbefales.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tiltak: Det anbefales etablert vannstopper for samtlige lekkasjepunkt.

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. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak: Jevnlig rengjøring anbefales, oppgradering på sikt må påregnes.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Noe slitasje registrert

Tiltak: Fungerer med dette avvik

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.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Gjelder gjenstående kobberrør  
Tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. 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: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Betydelige rustdannelse ved tappe stuss  
Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes.

Tomteforhold > Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Gjelder i hovedsak ved tilbygget utestue

Tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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:

Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Må ses i sammenheng med drenering og konstruksjonsoppbygging

Tiltak: Skadet konstruksjonen må fjernes og valg av ny konstruksjonsløsning utredes, estimat gjelder nærmere utredning.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Forhold som har fått TGIU:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

#### Hvitevarer

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

Hvitevarer på kjøkken medfølge med unntak av løse

småapparater.

#### TV/Internett/Bredbånd

Bergen fiber leverer både tv og internett.

#### Parkering

Parkering i dobbeltgarasje og ellers god plass til flere biler på egen eiendom.

## Energi

#### Oppvarming

Peisovn i stue.

Nyere varmepumpe plassert i stue.

Varmepumpe fra 2023 plassert i garasjen.

Varmekabler på bad, vaskerom, stue/kjøkken, mellomgang og yttergang

For øvrig elektrisk oppvarming.

#### Energikarakter

D

#### Energifarge

Gul

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 400 000

#### Kommunale avgifter

Kr 20 583

#### Kommunale avgifter år

2024

#### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann, avløp, eiendomsskatt og renovasjon.

Det gjøres oppmerksom på at grunnet feil i kommunens arkiver, har eier nylig begynt å betale for vannavgift. Bergen kommune har opplyst at det bli en årlig kostnad på kr 3 772,39,- for vann. Dette beløpet er inkludert i den årlige kostnaden på kr. 20 583,-

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

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

#### Formuesverdi primær

Kr 1 472 320

#### Formuesverdi primær år

2022

#### Formuesverdi sekundær

Kr 5 594 814

#### Formuesverdi sekundær år

2022

#### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 170, bruksnummer 218 i Bergen kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/170/218:

13.03.1967 - Dokumentnr: 501639 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:170 Bnr:3

- Registrering av gnr. 70 bnr. 3 med parsell bnr. 218. Parsellen skal nyttes til bustadtomt.

01.01.2020 - Dokumentnr: 816870 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:170 Bnr:218

05.07.1967 - Dokumentnr: 504232 - Bestemmelse om veg

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

Bestemmelse om vann/kloakkledning

- Parsellen har bruksrett til anlagt kjørevei fra hovedveien frem til parsellen, og rett til å nedlegge kloakkledning over hovedbruket der ledning nå er nedlagt.

28.05.1991 - Dokumentnr: 13339 - Bestemmelse om vannrett

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

Vannrett for gnr 70 bnr. 218 m.v.best. iflg. skjøte

- Skjøte med vannrettighet. Eier av gnr. 70 bnr. 3 gir

rett til ny eier å bruke vann fra privat brønn på eiendom. Vannrettigheten medfølger dersom eiendommen blir solgt. Vannrettigheten gjelder også ett eventuelt nybygg på eiendom gnr. 70 bnr. 218.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ifølge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det ble gitt byggetillatelse for riving av hytte/hus og oppføring av nytt bolighus datert 12.10.1995. Det foreligger dokument datert 14.03.2000 som gjelder godkjenning av reviderte tegninger. Det vises da til befaring holdt av Ingeniør Bauge den 08.08.2000. I dokumentet fremkommer det informasjon om at reviderte tegninger godkjennes under forutsetning av noen krav blir ivaretatt. Kravene var at vinduer på soverommene på loftet måtte tilfredsstille kravene i bygningsforskriftene til rømningsvinduer, samt at trapp til loft måtte ha en fri høyde på minst 2 meter, og ellers tilfredsstille byggeforskriftenes krav. Dokumentet datert 14.mars.2000 ligger vedlagt i salgsoppgaven, sammen med bygningstegningene fra 1999. Det kan ikke gis garantier for at alle krav ble ivaretatt, da det ikke foreligger noe dokumentasjon etter dokument fra 14.mars.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig

brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger tegninger på huset mottatt fra kommunen, men de stemmer ikke med dagens bruk.

- Tilbygget utestue med direkte tilkomst fra bolig, finnes ikke på bygningstegninger og er oppført uten søknad/melding.
- Plantegning for 1 etasje viser bad og soverom, som i dag består av vaskerom og bad.
- Det foreligger tegninger av garasje, men det er avvik fra disse. Overbygget uteplass på ene langvegg er oppført uten søknad/melding. Det finnes ingen dokumentasjon på endringene. Kjøper overtar eventuell risiko mot byggesak/Bergen kommune ved kjøp av eiendommen.

#### **Garasjen:**

Er ikke godkjent og bygget er oppført ulovlig. Basert på dokumenter vi har mottatt fra Bergen kommune, ble sak angående oppføring av garasje returnert ubehandlet grunnet mangler i "Melding om tiltak". Igangesettingstillatelse var ikke tillatt før "Melding om tiltak" ble levert uten mangler. Det er ingen videre korrespondanse eller byggesaksdokumenter rundt oppføring av garasje. Basert på historiske kart, ser det ut til at garasjen er oppført en gang mellom 2005 og 2008.

#### **Andre dokumenter mottatt fra kommunen:**

- Tegninger bolig stemplet 18.07.1994.
- Søknad om byggetillatelse for bolig; påbygg/tilbygg og riving datert 18.07.1994.
- Byggetillatelse for riving av hytte/hus og oppføring av nytt bolighus datert 12.10.1995.
- Følgebrev for reviderte tegninger datert

04.11.1999.

- Tegninger bolig stemplet 08.11.1999.
- Oversiktskart stemplet 08.11.1999.
- Innkalling til befaring ifm. søknad om godkjenning av reviderte tegninger datert 28.02.2000.
- Godkjenning av reviderte tegninger under forutsetning om at krav ang vinduer og trapp blir ivaretatt, datert 14.03.2000.
- Melding om tiltak for oppføring av dobbelgarasje datert 19.03.2003.
- Tegninger dobbelgarasje stemplet 24.03.2003.
- Oversiktskart stemplet 24.03.2003.
- Melding om mangelfull "Melding om tiltak" for garasje, datert 02.04.2003, purring på mangel datert 01.08.2003 og retur av ufullstendig melding datert 10.11.2003.

Byggeår er oppgitt med utgangspunkt i informasjon om igangsettingstillatelse i 1995 og at boligen er tatt i bruk i 1998. Opplysningene er hentet fra matrikkelrapport.

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

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

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

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Deler av eiendommen er regulert til veibane.

Reguleringsplan på grunnen:

Planid: 50920000

Plannavn: ÅSANE. GNR 170 BNR 5, BREISTEIN

Ikrafttrådt: 06.04.1967

Dekningsgrad: 32,6 %

- Arealet er regulert til veibane.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen.

Hensynssone i kommuneplanen:

Faresone: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred. Dekningsgrad 13 %.

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 19270000

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

Saksnr: 200614550

- Planområdet inngår i boligområdene B10 og B44 i gjeldende kommuneplans arealdel. Planområdet grenser blant annet mot Leikvang idrettsanlegg, Haukås skole og Bergen Travpark. Foreliggende planforslag fremmes av OPUS Bergen AS på vegne av Skanska Bolig AS i henhold til avtale med grunneierne. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for utvikling av to boligområder med gode bo- og boligmiljøkvaliteter, samt å bevare viktige natur- og landskapskvaliteter i området.

- Totalt antall boenheter er ca. 158 enheter fordelt på 86 boenheter hvorav 54 tradisjonelle rekkehusenheter i felt A og 63 rekkehusenheter

samt 9 eneboligtomter i felt B. For øvrig er det ikke noen eksisterende bebyggelse i planområdet. Ellers viser planforslaget areal for offentlige trafikkformål, spesialområder og ulike fellesområder.

- Planområdet er i nærheten av boligen. Det ligger rett i bakkant av Høgstølen 42, 44, 21 og 7.

Planid: 19270001

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

Saksnr: 202220551

- Formål med reguleringsendringen har derfor i hovedsak vært å endre vegtrasé for tilkomst til boligene i vestlig del av området, for å unngå de unødvendig store terrenngrepene som opparbeiding av vegtrasé regulert i gjeldende plan legger opp til. Deler av bebyggelsen og typologien er også endret, for å oppnå en bedre terrenngrep og boligsammensetning. Hovedintensjonen i gjeldende plan endres derimot ikke. Foreslåtte endringer er forbedringer av gjeldende plan.

Samtidig tas øvre del av boligområdet ut fra planen.

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

- Dette er endringer av planID 19270000.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 170/199

Bygningsnr: 139859626

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Bygning godkjent for riving/brenning

Dato: 23.11.2011

- Gjelder Høgstølen 30

#### Adgang til utleie

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

#### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraksgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som

ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 400 000 Prisantydning

---

Omkostninger  
15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)  
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)  
110 000 Dokumentavgift  
240 Panteattest kjøper  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument  
500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

111 240 Omkostninger totalt  
126 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
129 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 511 240 Totalpris. inkl. omkostninger  
4 526 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 529 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

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. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke Aktiv treff kr 4 000,-, tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, oppgjørshonorar kr 6 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, salgsoppgave kr 1 500,-, visninger kr 2 500,- og tinglysningsgebyr kr. 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysning av pantesperre. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

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

#### **Ansvarlig megler**





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

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

#### **Salgsoppgavedato**

22.11.2024

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Høgstølen 36, 5111 BREISTEIN  
 BERGEN kommune  
 # gnr. 170, bnr. 218



## 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.

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m<sup>2</sup> BRA-i: 144 m<sup>2</sup>

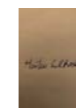


Befaringsdato: 24.05.2024    Rapportdato: 21.08.2024    Oppdragsnr.: 20489-1655    Referansenummer: AL4599

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS    Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt    Vår ref:




### Rapportansvarlig



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



 Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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 funksjonsvikt 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, overbygde uteplasser og separat garasje.  
Uteområde er opparbeidet med murer og tilkomstveier.

Bygningen har støpt gulv på faste masser, yttervegger i bindingsverk som er kledd med liggende trekledning. Skrått yttertak teknet med takstein.

Bygningen er oppført i 1996, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår normalt vedlikeholdt og noe oppgradert.

### Enebolig - Byggeår: 1996

[Gå til side](#)

#### UTVENDIG

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde.  
Det er teknet med takstein på hoveddel og stålplater på tilbygget utestue.  
Hovedtak har tilstrekkelig helning, tilbygg har noe begrenset.  
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Renner og nedløp av plast, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.  
Beslag rundt pipe, luftekanal og overgang tilbygg kontrollert for samme.

Det er bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende trekledning som er utlekket.  
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer.  
Konstruksjonen er sjekket for synlige nedbøyninger og eventuelle avvik.  
Hovedsakelig nyere vinduer med isolerglass, noen eldre med samme.  
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med resultat.  
Det må påregnes utskifting av eldste vindu, tilstandsgrad vinduer basert på helhet.

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

Terrasse i trekonstruksjon med utvendig tilkomst og utgang fra stue.  
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

Åpen trapp for tilkomst mellom terrassplan.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med laminat av god kvalitet.  
Innvendige vegger og himling med panel og malte overflater.  
Det er kontrollert for knirk og svipt og visuelt for fuktskjolder og skader.  
Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje og manglende finish, tilstandsgrad basert på helhet.

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

Isolert stålpipeline montert gjennom tak.  
Peisovn i stue med tilstrekkelig avstand til ildfast plate på vegg og gulv.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv.  
Gjelder tilbygget utestue med direkte tilkomst til bolig.  
Synlig fuktskade og høye fuktverdier målt i gulv og vegg.

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

Malte dører av ulik type og ukjent alder.  
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.  
Innvendige dører i god stand.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Bad fra 2010, noe oppgradert seneste år, med fliser på gulv og vegg.  
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.  
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.  
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.  
Sluk er plassert i nedsenket dusjhjørne etter oppbygging med nye fliser på resterende gulv.  
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.  
Membran fra 2010 er kontrollert i sluk  
Benkeskap med nedfelt servant, spill med belysning over.  
Mekanisk ventilasjon, men noe begrenset løsning for tilluft.  
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

Vaskerom fra byggeår, noe oppgradert i 2010, med fliser på gulv og panelplater vegg.  
To sluker og ukjent membran. Varmekabler i gulv, toalett, opplegg for vaskemaskin og mekanisk ventilasjon.  
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.  
Sluk er plassert under vv beholder med begrenset tilkomst og i tidligere dusjhjørne.  
Fall til sluker 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.  
vask og opplegg for vaskemaskin  
Mekanisk ventilasjon, men mangler tilfredstillende løsning for tilluft.  
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Kjøkken med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje.  
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.  
Komfyr, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.  
Ventilator montert i skap over komfyr på kjøkken.  
Tilstandsgrad basert på helhet.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap på bad i kombinasjon med kobber fra byggeår  
Avløpsrør i plast fra byggeår  
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken, bad og vaskerom  
Nyere varmpumpe plassert i stue  
300 liter vv beholder fra 2006 plassert på vaskerom  
Sikringssskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang.  
Anlegget er oppgradert i 2022.  
Brannslukningsutstyr montert

[Gå til side](#)

#### TOMTEFORHOLD

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.  
Opprinnelig drenering fra byggeår med noe oppgradering i ettertid

Grunnmur og støpt plate på faste masser fra byggeår.  
Natursteinsmur og støpte murer i forkant av terrasse og mot vei.

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](#)

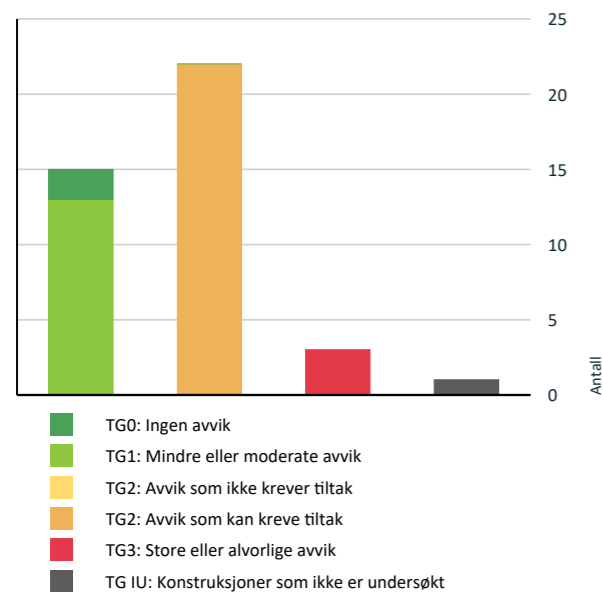
#### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tilbygget utestue med direkte tilkomst fra bolig, samsvarer ikke med godkjente fasadetegninger, endringen er søknadspliktig.  
Plantegning for 1 etasje viser bad og soverom, som er omgjort til vaskerom og bad.
- #### Garasje
- Det foreligger ikke tegninger
- Tidligere byggesak med innsendte tegninger ble avsluttet grunnet mangler med søknaden.



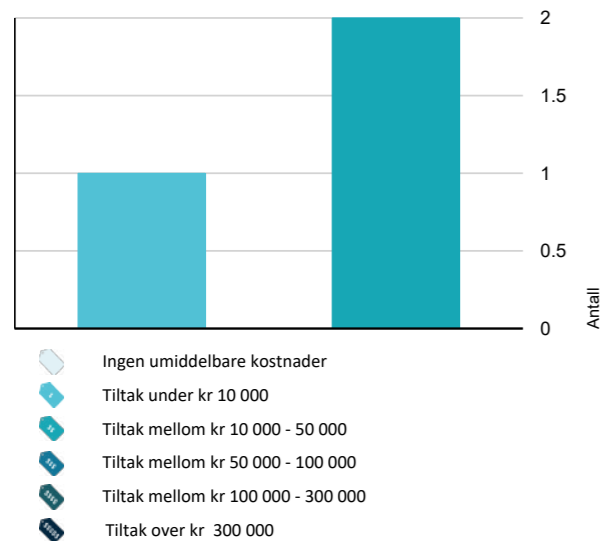
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

##### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

##### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

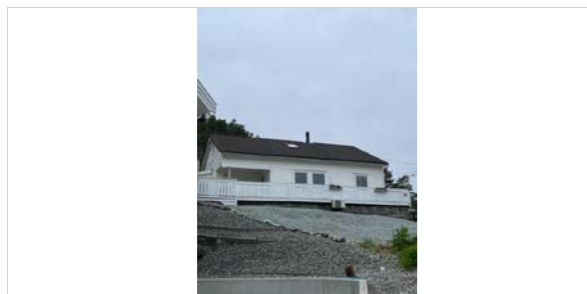
- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [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 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOLOG



**Byggeår**  
1996

**Anvendelse**  
Beboelse

**Standard**  
Enebolig fra 1996 med oppgradert standard etter oppføring.

**Vedlikehold**  
Fremstår normalt vedlikeholdt

#### Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Ny peisovn og pipe montert
2023	Modernisering	Nye vinduer
2022	Modernisering	Oppgradert elektrisk anlegg

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde.  
Det er teknet med takstein på hoveddel og stålplater på tilbygget utestue.

Hovedtak har tilstrekkelig helning, tilbygg har noe begrenset.  
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Tekking på tilbygg bærer preg av ufaglært utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn og vedlikehold av hoved tak anbefales, tiltak på tilbygg påregnes.



#### Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.  
Beslag rundt pipe, luftekanal og overgang tilbygg kontrollert for samme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Gjelder beslag i overgang til vegg fra tilbygg

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Beslag må skiftes ut.

Det anbefales bedre bortledning av vann fra nedløpsrør.

## Tilstandsrapport



#### Veggkonstruksjon

Det er bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende trekledning som er utlektet.

Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes.



#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer.  
Konstruksjonen er sjekket for synlige nedbøyninger og eventuelle avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

#### Vinduer

Hovedsakelig nyere med isolerglass, noen eldre med samme.  
Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med resultat.  
Det må påregnes utskifting av eldste vindu, tilstandsgrad vinduer basert på helhet.

## Tilstandsrapport



### TG 2 Dører

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

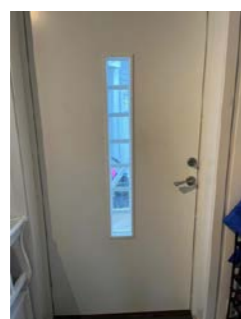
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Gjelder ene terrassedør

#### Konsekvens/tiltak

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



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

Terrasse i trekonstruksjon med utvendig tilkomst og utgang fra stue.  
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i treverk registrert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes



## Tilstandsrapport



### TG 3 Utvendige trapper

Åpen trapp for tilkomst mellom terrassplan.

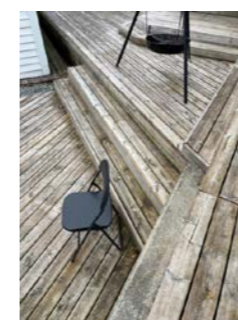
#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



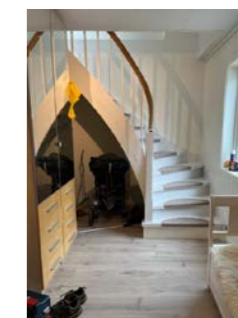
## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige gulv med laminat av god kvalitet.

Innvendige vegger og himling med panel og malte overflater.

Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.  
Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje og manglende finish, tilstandsgrad basert på helhet.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik



### TG 2 Radon

## Tilstandsrapport

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

Isolert stållpipe montert gjennom tak. Peisovn i stue med tilstrekkelig avstand til ildfast plate på vegg og gulv.



### ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv. Gjelder tilbygget utestue med direkte tilkomst til bolig. Synlig fuktskade og høye fuktverdier målt i gulv og vegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er avvik:

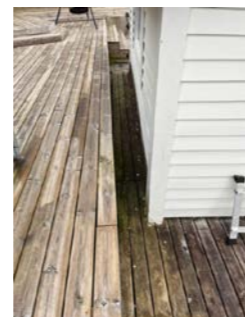
Må ses i sammenheng med drenering og konstruksjonsoppbygging

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet konstruksjonen må fjernes og valg av ny konstruksjonsløsning utredes, estimat gjelder nærmere utredning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### ! 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:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

## Tilstandsrapport



### ! TG 1 Innvendige dører

Malte dører av ulik type og ukjent alder. Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket. Innvendige dører i god stand.



## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra 2010, noe oppgradert seneste år, med fliser på gulv og vegg. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

**Årstall: 2010**      **Kilde: Tidligere salgsoppgaver**



### 1 ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.

**Årstall: 2010**      **Kilde: Tidligere salgsoppgaver**

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i fuger registrert

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes



## Tilstandsrapport



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert i nedsenket dusjhjørne etter oppbygging med nye fliser på resterende gulv.

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.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gjelder fuger på eldre flis i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablert vannstopper for øvrige lekkasjepunkt.



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra 2010 er kontrollert i sluk

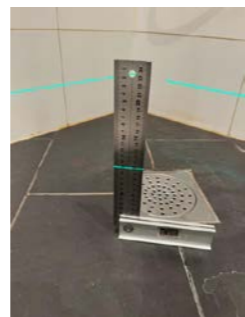
Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



## Tilstandsrapport



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon, men noe begrenset løsning for tilluft.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtzone



### 1 ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom fra byggeår, noe oppgradert i 2010, med fliser på gulv og panelplater vegg.

To sluker og ukjent membran. Varmekabler i gulv, toalett, opplegg for vaskemaskin og mekanisk ventilasjon.

## Tilstandsrapport



### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### 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:

Utette rørgjennomføringer på vegg

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Jevnlig tilsyn og oppgradering av avvik anbefales.



### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert under vv beholder med begrenset tilkomst og i tidligere dusjhjørne.

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

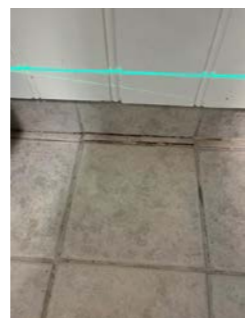
#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablert vannstopper for samtlige lekkasjepunkt.



### 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.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig rengjøring anbefales, oppgradering på sikt må påregnes.

## Tilstandsrapport



### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

vask og opplegg for vaskemaskin

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje registrert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon, men mangler tilfredstillende løsning 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 foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

#### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje. Laminate benkeplate med nedfelt stålvaske. Komfyr, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys. Tilstandsgrad basert på helhet.



#### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### TG 1 Avtrekk

Ventilator montert i skap over komfyr på kjøkken.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TG 2 Vannledninger

Rør i rør med fordelerskap på bad i kombinasjon med kobber fra byggeår

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Gjelder gjenstående kobberør

##### Konsekvens/tiltak

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

## Tilstandsrapport



##### TG 2 Varmtvannstank

300 liter vv beholder fra 2006 plassert på vaskerom

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Betydelige rustdannelse ved tappe stuss

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes.



##### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- 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 og vaskerom

##### TG 1 Varmesentral

Nyere varmepumpe plassert i stue



##### TG 1 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 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.*

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Anlegget er oppgradert i 2022.

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)?

## Tilstandsrapport

Nei

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2022 Tatt fra 2022 til 2024**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eitilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

- 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**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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?  
**Nei**



### TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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

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

### TOMTEFORHOLD

## Tilstandsrapport

### Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Opprinnelig drenering fra byggeår med noe oppgradering i ettertid

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Gjelder i hovedsak ved tilbygget utestue

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og støpt plate på faste masser fra byggeår.

### TG 3 Forstøtningsmurer

Natursteinsmurer og støpte murer i forkant av terrasse og mot vei.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### 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.

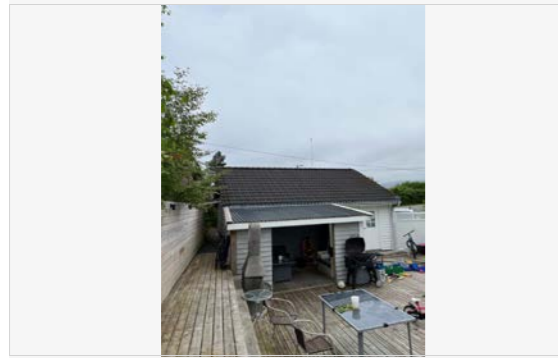
#### Konsekvens/tiltak

- 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

#### Byggeår

2007

#### Kommentar

Hentet fra tidligere salgsoppgave

#### Standard

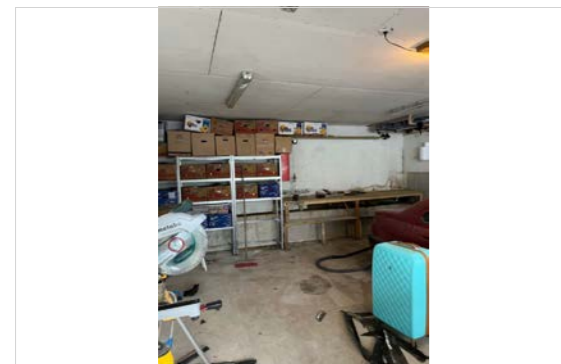
Garasje fra 2007 med gjennomgående enkel standard

#### Vedlikehold

Fremstår med noe avvik og innvendig fukt i bakkant.

#### Beskrivelse

Garasje oppført i 2007 med støpt gulv og grunnmur.  
Bindingsverk over grunnmur, takstoler i takkonstruksjon og tekket med takstein.  
Loftsrom med mulig lagringsplass, tilbygget med overbygget uteplass.  
Noe synlig fukt i bakkant.



#### Tilbygg / modernisering

2023 Modernisering Montert varmepumpe i garasje.

## 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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

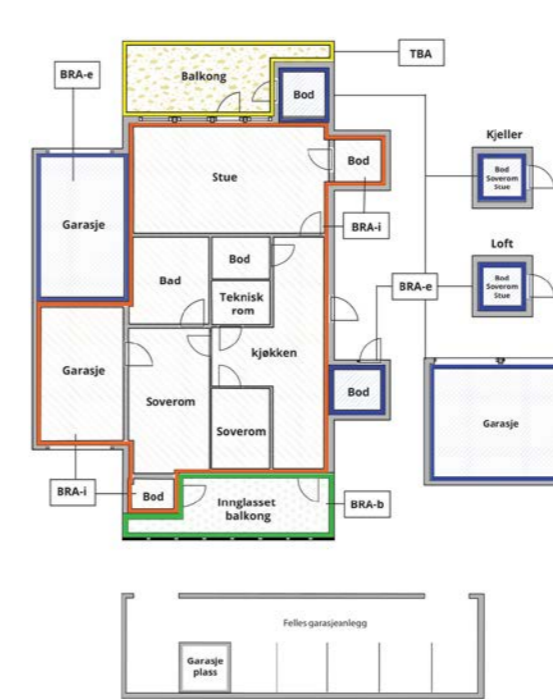
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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.

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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Enebolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loft	41			41		20	61
1 etasje	103			103	145		103
<b>SUM</b>	<b>144</b>				<b>145</b>	<b>20</b>	<b>164</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>144</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
1 etasje	Entré/trapperom , Stue/kjøkken , Gang , Bad , Vaskerom , Soverom , Utestue		

#### 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:  
Entre/trapperom: 11,4  
Stue/kjøkken: 44,6  
Gang: 3,8  
Bad: 8,1  
Vaskerom: 6,4  
Soverom: 11,6  
Utestue: 13,6

Loftsetasje:(gulvareal)  
Loftstue: 27,4  
Soverom 1: 7,5  
Soverom 2: 7,4  
Soverom 3: 9,1  
Soverom 4: 9,2

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Tilbygget utestue med direkte tilkomst fra bolig, samsvarer ikke med godkjente fasadetegninger, endringen er søknadspliktig. Plantegning for 1 etasje viser bad og soverom, som er omgjort til vaskerom og bad.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?  Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Diverse arbeid utført.

#### 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		44		44	12
<b>SUM</b>		<b>44</b>			<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>44</b>				

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

Areal oppmålt under befaring

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:* Tidligere byggesak med innsendte tegninger ble avsluttet grunnet mangler med søknaden.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?  Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Diverse arbeid utført

#### 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	144	0
Garasje	0	44

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.5.2024	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Håvard Husdal	Kunde
	Stine Husdal	

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	170	218		0	641.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Høgstølen 36

#### Hjemmelshaver

Husdal Håvard, Husdal Stine

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendom med landlig beliggenhet i etablert boligområde.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning.

#### Regulering

Eiendommen ligger i område med spredt boligbygging.

#### Om tomten

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

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 100 000	2021

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.05.2024	Mottatt	Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	24.05.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	24.05.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	24.05.2024	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 Rapportensammendrag 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 brukeren 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

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

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

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

### PERSONVERN

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/AL4599>

### 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/Åsane	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1501240113	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Stine Husdal	Håvard Husdal
<b>Gateadresse</b>	
Høgstølen 36	
<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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
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	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SH, HH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 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
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja

Initialer selger: SH, HH

2

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, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Pusset opp 3 av 4 soverom i loftetasje samt pusset opp stuen. Forsterket takstoler på 2 soverom mot nord da forrige eier hadde fjernet litt av avstivningen i takstolene.

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

Egeninnsats(utdannet tømmer): Skiftet alle vinduer bortsett fra på vaskerommet og tilbygget. Lagt gulv på loftet i garasjen, byttet kister på 3/4 sider, skiftet søyle ved overbygg. Utført av firma: satt inn varmepumpe i garasjen(gjort av Coop OBS bygg) satt inn stålpipe og montert vedovn i stue(gjort av murmester Steinsland AS).

Arbeid utført av

Coop OBS bygg, Murmester Steinsland 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

Gjort ett soverom om til to på loftet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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 tillatelse vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det mangler brukstillatelse/ferdigattest. Vi har utbedret de kravene som manglet fra gammelt av.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

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

## Tilleggs kommentar

Det er tidvis fuktig i tilbygget og vi har brukt rommet hovedsakelig som bod/lagringsplass.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 næringseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

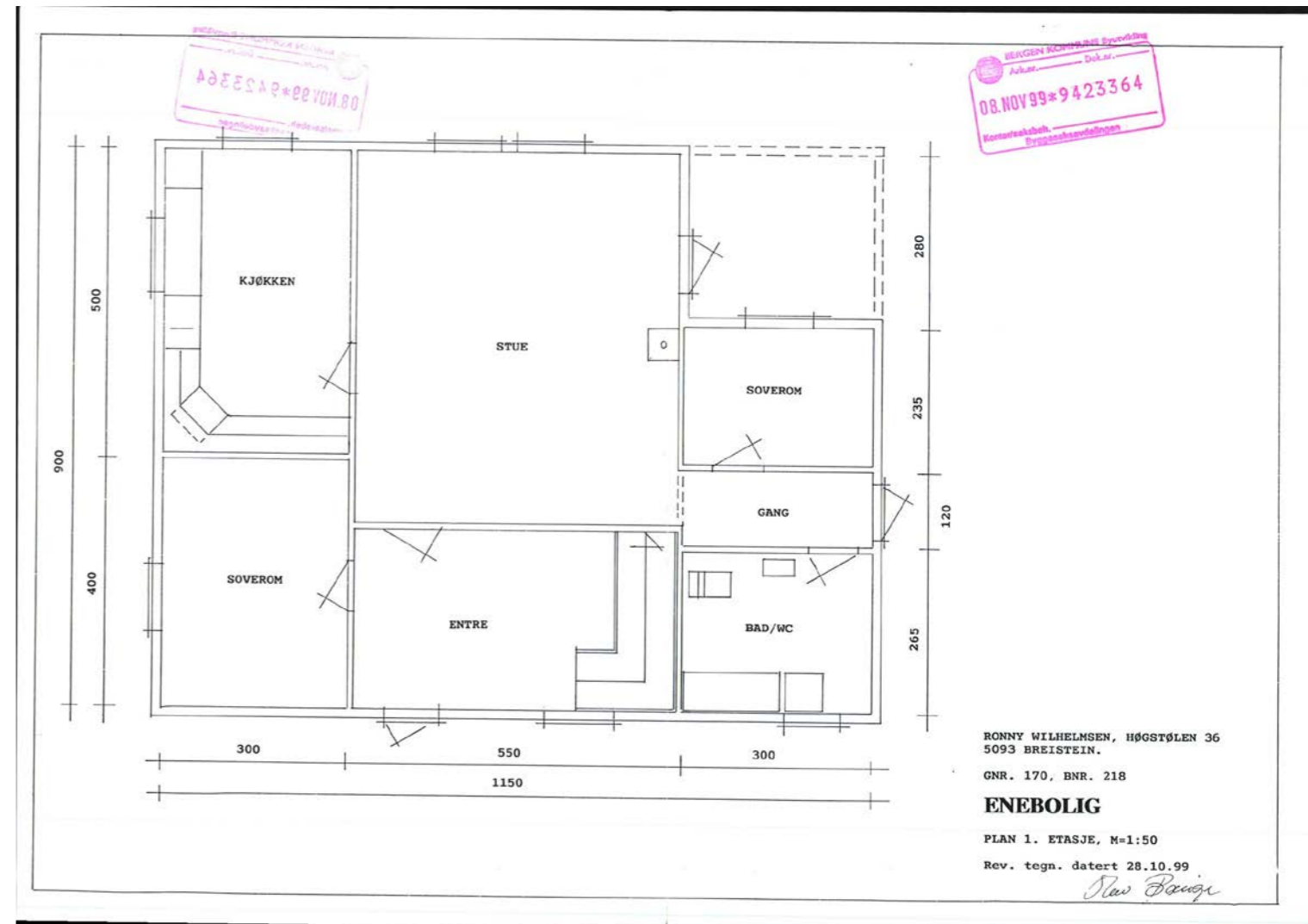
Document reference: 150124-0113

Document reference: 150124-0113

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Husdal	fd0356c105818b01e9f028f5 13651e839065c7c7	22.11.2024 14:09:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

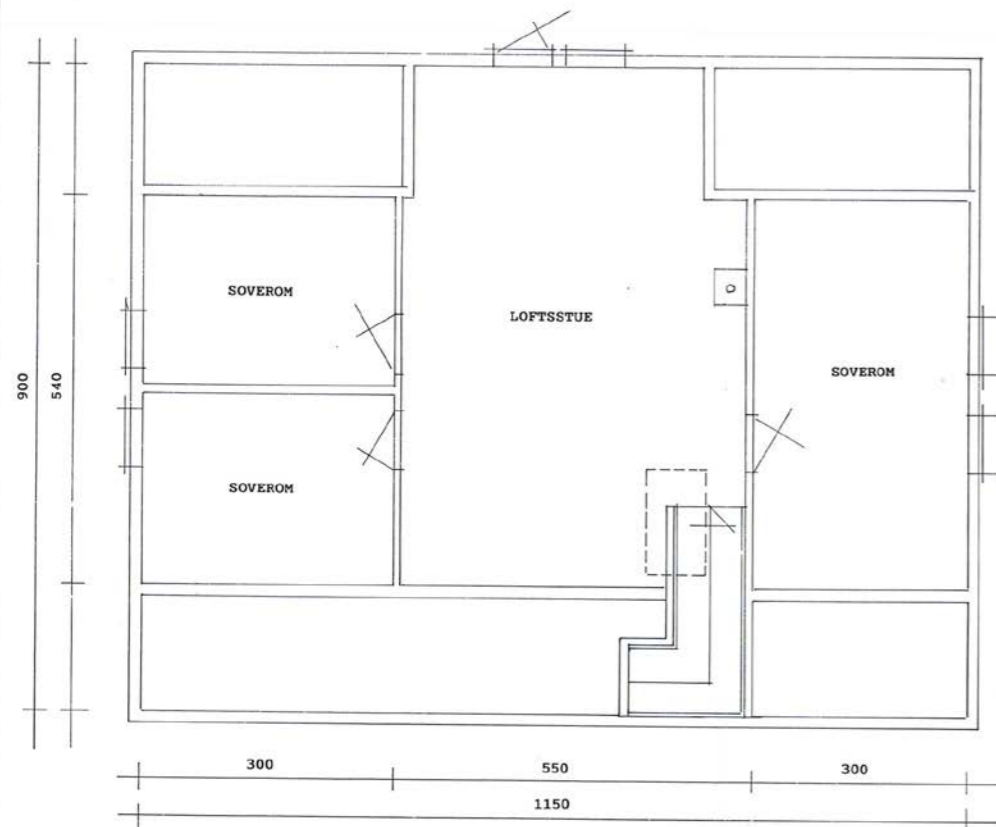
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Husdal	f59d93ca6be1b0af88fd9b0 31c4d651f35cd7e2d	22.11.2024 14:10:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501240113



- 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>

Arkiv. Dok. 08.NOV99\*9423364  
Kontrollstempel  
Byggesaksnummer



RONNY WILHELMSSEN, HØGSTØLEN 36  
5093 BREISTEIN.

GNR. 170, BNR. 218

**ENE BOLIG**

PLAN LOFTSETASJE, M=1:50

Rev. tegn. datert 28.10.99

*Nes Fauske*

Byggesaksnummer 08.NOV99\*9423364  
Arkiv. Dok. 08.NOV99\*9423364  
Kontrollstempel  
Byggesaksnummer



RONNY WILHELMSSEN, HØGSTØLEN 36  
5093 BREISTEIN.

GNR. 170, BNR. 218

**ENE BOLIG**

FASADE MOT SYD, M=1:50

Rev. tegn. datert 28.10.99

*Nes Fauske*



MIRGEM KOPPELME Byråkontor  
Ark. Ark. Dok. nr.  
08. NOV 99 \* 9423364  
Kontaktskabel, Byggesaksnummer



RONNY WILHELMSSEN, HØGSTØLEN 36  
5093 BREISTEIN.

GNR. 170, BNR. 218

**ENE BOLIG**

FASADE MOT VEST, M=1:50

Rev. tegn. datert 28.10.99

*Oleo Brage*

ABCEDEBASTVING

MIRGEM KOPPELME Byråkontor  
Ark. Ark. Dok. nr.  
08. NOV 99 \* 9423364  
Kontaktskabel, Byggesaksnummer



RONNY WILHELMSSEN, HØGSTØLEN 36  
5093 BREISTEIN.

GNR. 170, BNR. 218

**ENE BOLIG**

FASADE MOT NORD, M=1:50

Rev. tegn. datert 28.10.99

*Oleo Brage*

BYGGKONTROLLSINTEKST  
Arkiv. Dok. nr.  
**08.NOV99\*9423364**  
Kontrollstempel  
Byggesaksnummer



RONNY WILHELMSSEN, HØGSTØLEN 36  
5093 BREISTEIN.

GNR. 170, BNR. 218

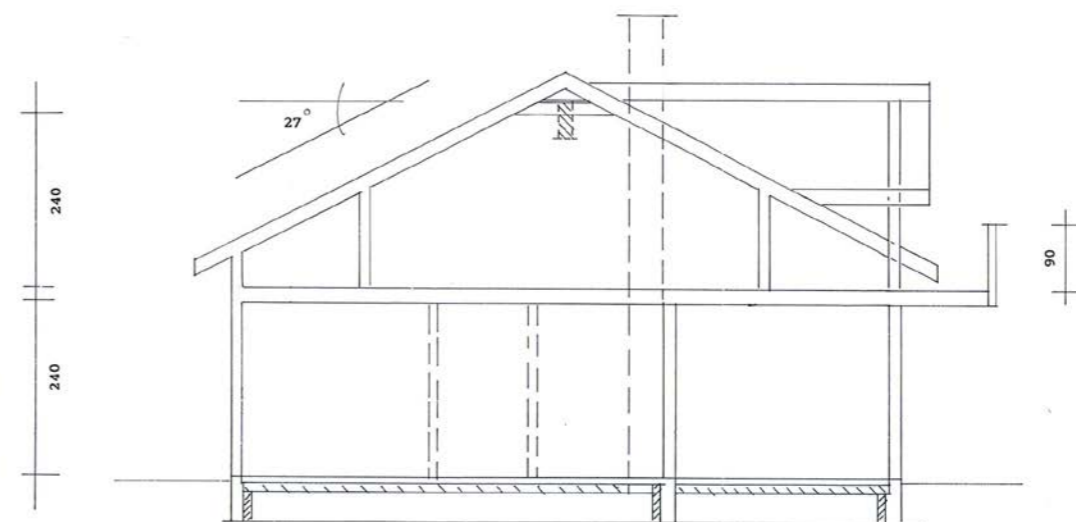
**ENEBOLIG**

FASADE MOT ØST, M=1:50

Rev. tegn. datert 28.10.99

*Stav Føiige*

BYGGKONTROLLSINTEKST  
Arkiv. Dok. nr.  
**08.NOV99\*9423364**  
Kontrollstempel  
Byggesaksnummer



RONNY WILHELMSSEN, HØGSTØLEN 36  
5093 BREISTEIN.

GNR. 170, BNR. 218

**ENEBOLIG**

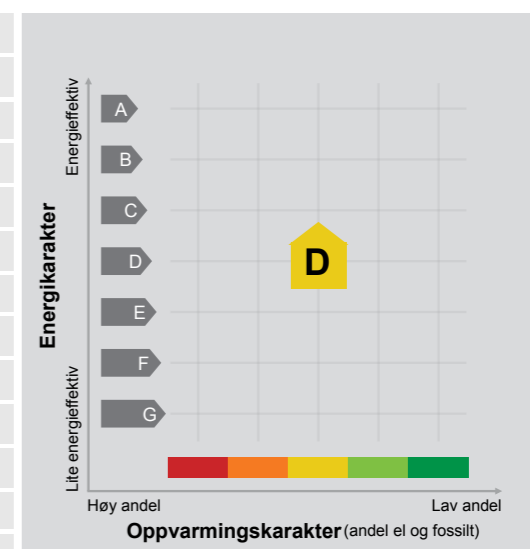
SNITT, M=1:50

Tegn. datert 28.10.99

*Stav Føiige*

# ENERGIATTEST

Adresse	Høgstølen 36
Postnummer	5111
Sted	BREISTEIN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	170
Bruksnummer	218
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	9557628
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f268c559-f06a-4348-862b-2d7e2418b460
Dato	23.05.2024



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

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

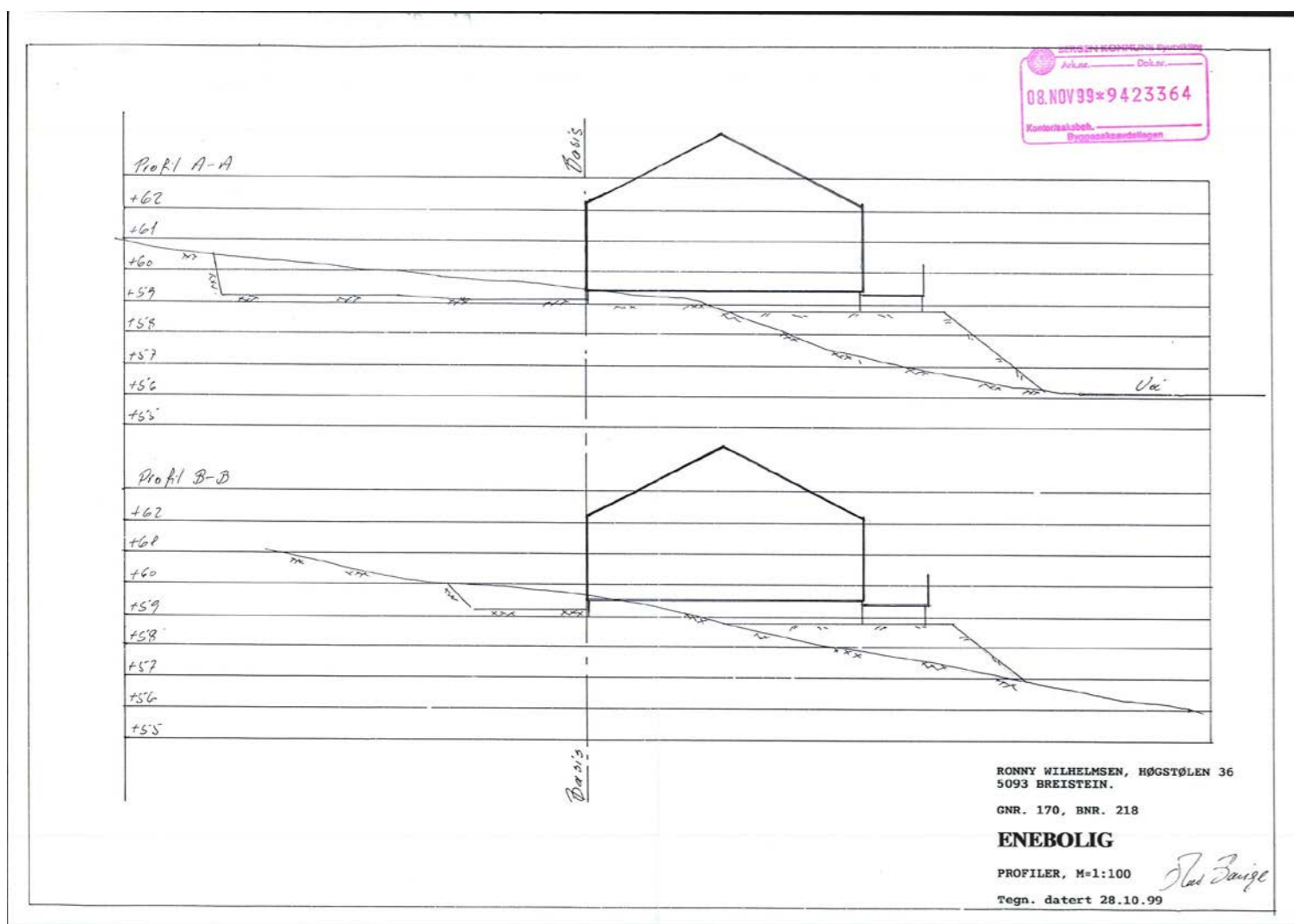
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 16.05.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 170/218/0/0  
Adresse: Høgstølen 36, 5111 BREISTEIN



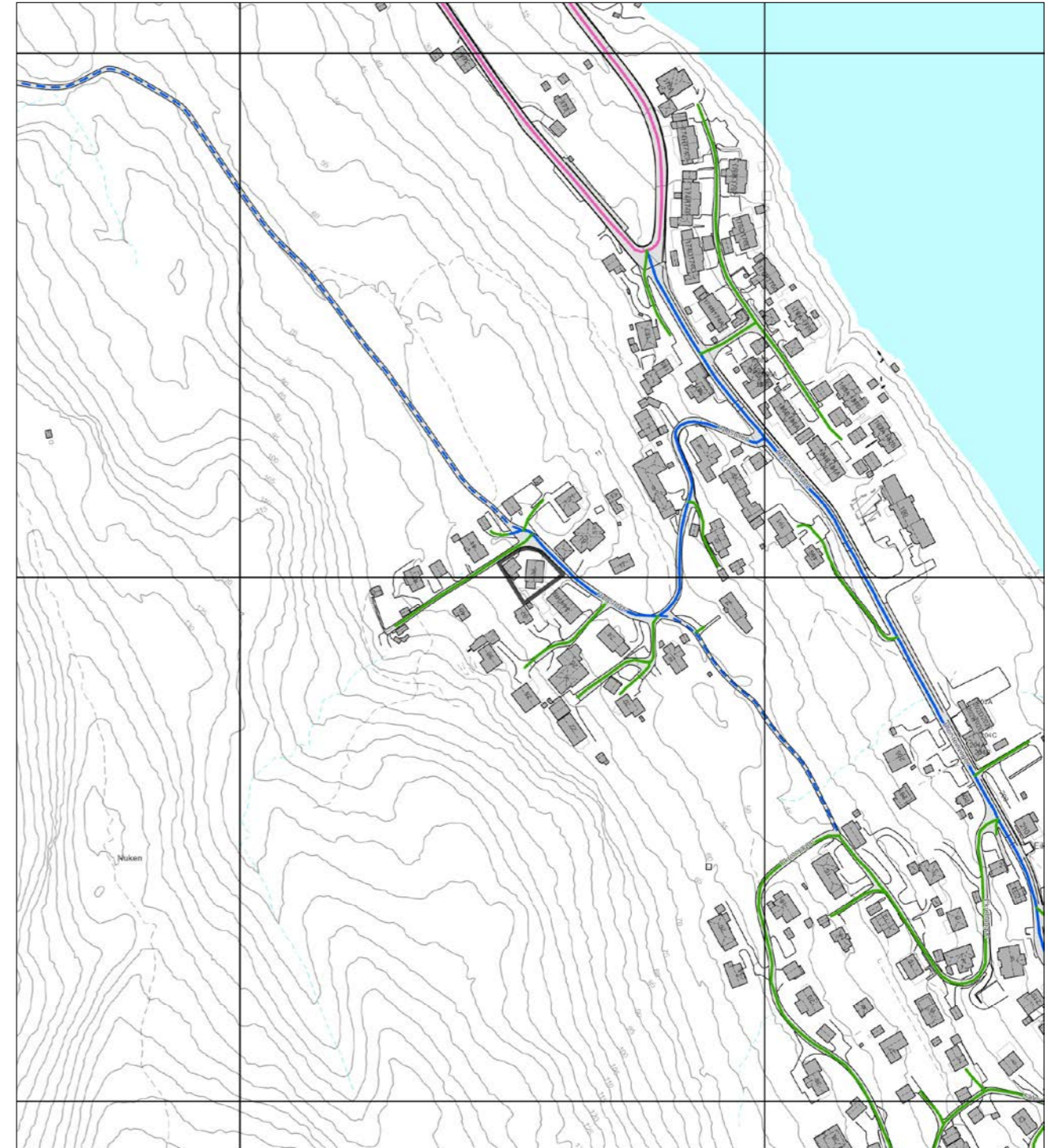
- |                                |                              |                      |              |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| — Eiendomsgrense - sikker      | --- Registrert tiltak anlegg | ⊙ Allé               | •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



# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 16.05.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 170/218/0/0  
Adresse: Høgstølen 36, 5111 BREISTEIN



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

# Nabolagsprofil

Høgstølen 36 - Nabolaget Breistein/Haukås - vurdert av 97 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Kaiveg Linje 37, 900	6 min	0.4 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	18 min	15 km
Bergen Linje F4, L4, R40	21 min	18.3 km
Bergen Flesland	34 min	

## Skoler

Haukås skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	15 min	1.1 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	9 min	6.2 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	12 min	8.4 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 196 elever, 16 klasser	13 min	8 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 471 elever, 35 klasser	13 min	8.8 km
Åsane videregående skole 1100 elever	12 min	7 km
Tertnes videregående skole 370 elever	12 min	8.4 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

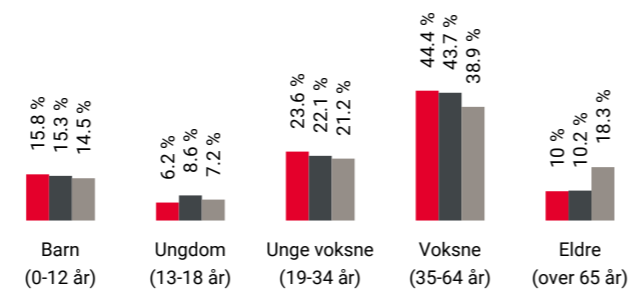
Veldig bra 79/100



## 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	14 min	1 km
Kidsa Hylkje (0-5 år) 169 barn	8 min	5.1 km
Rolland-Ulsetåsen barnehage (1-5 år) 65 barn	11 min	7.5 km

## Dagligvare

Spar Hylkje Post i butikk, PostNord	8 min	4.8 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



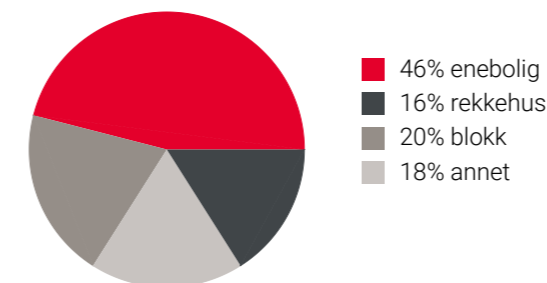
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

## Sport

Haukås skole Aktivitetshall, ballspill	15 min	1.1 km
Leikvang stadion Fotball, friidrett	15 min	1.1 km
MOVA Hylkje	9 min	
S-Camp Åsane	9 min	

## Boligmasse



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

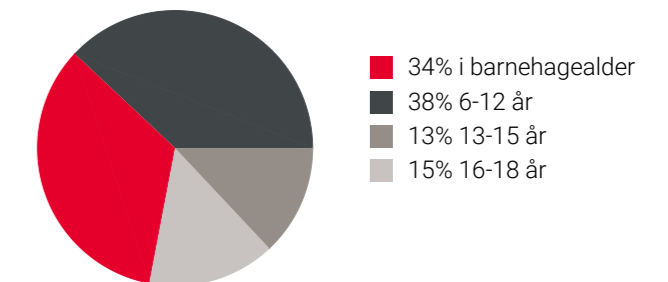
Sitat fra en lokalkjent



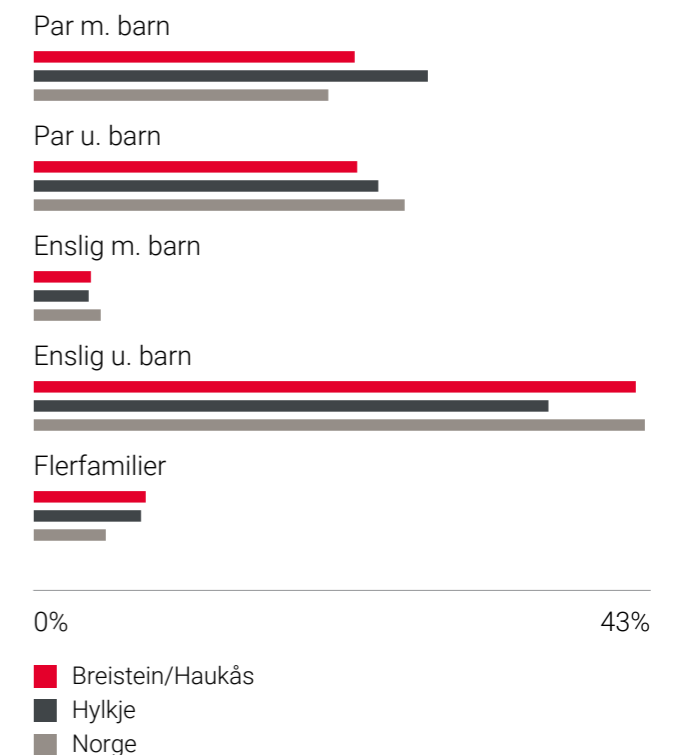
## Varer/Tjenester

Gullgruven	10 min
Vitusapotek Gullgruven	10 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

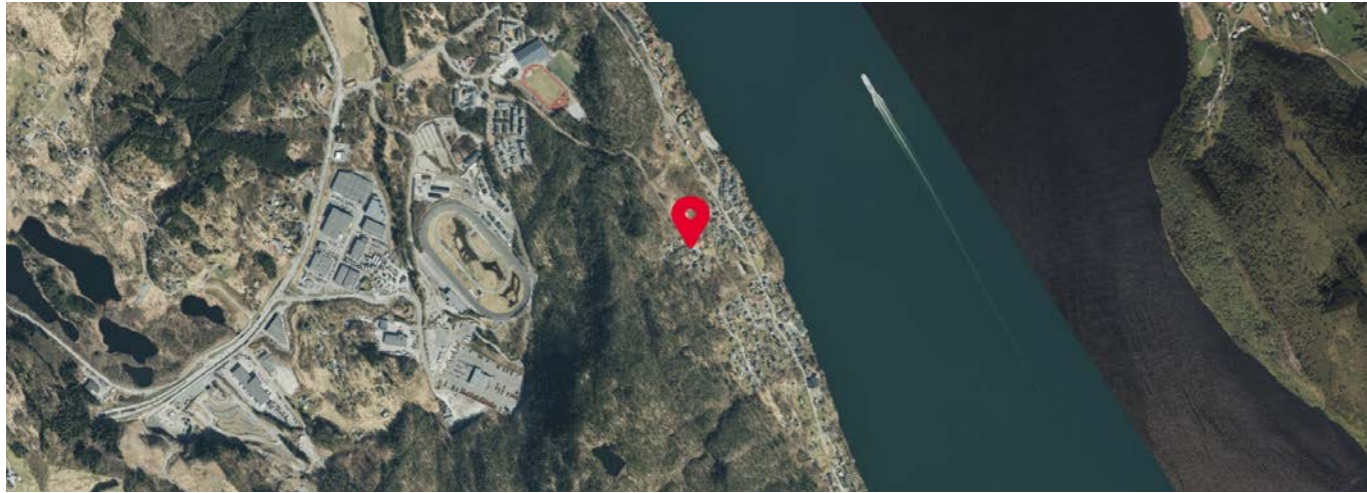


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

## Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

## Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.







For eiendommen:

Adresse: Høgstølen 36  
5111 BREISTEINMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane  
Saksbehandler: Marius Hagen

Oppdragsnummer: 1501240113

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

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 videreformidlet 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: 22.11.2024

## 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