

An aerial photograph of a city, likely Bergen, Norway, showing a dense residential area with many buildings featuring red-tiled roofs. In the background, a harbor is visible with several construction cranes and a large body of water. The sky is blue with light clouds. The word 'aktiv.' is written in a bold, dark red font in the top right corner.

aktiv.

Sydneskleiven 9, 5010 BERGEN

**Sjeldent Bergenshus midt i hjertet  
av sentrum | Moderne standard |  
Meget gunstig utleieobjekt**



Eiendomsmegler MNEF

## Roger Glesnes

**Mobil** 916 61 534

**E-post** roger.glesnes@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 790 000,-

**Omkostn.:** Kr 221 140,-

**Total ink omk.:** Kr 9 011 140,-

**Selger:** Nikolai Viken

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1900

**BRA-i/BRA Total** 81/81 kvm

**Tomtstr.:** 47.3 kvm

**Soverom:** 4

**Antall rom:** 6

**Gnr./bnr.** Gnr. 164, bnr. 154

**Oppdragsnr.:** 1503260104

# Sjeldent Bergenshus midt i hjertet av sentrum | Moderne standard | Meget gunstig utleieobjekt

Aktiv Eiendomsmegling v/Roger Glesnes har gleden av å presentere Sydneskleiven 9!

Sjarmerende enebolig på 81 m<sup>2</sup> fordelt over to etasjer. Her får du en lys og gjennomført bolig, pusset opp i 2026 med fire soverom, to stue-/kjøkkenløsninger, to bad og trapperom. Boligen har en særdeles attraktiv beliggenhet i Bergen sentrum, med umiddelbar nærhet til alt byen har å by på. Her bor du omgitt av karakteristisk trehusbebyggelse, brosteinsbelagte gater og smale, historiske smau som skaper en ekte bergensidyll. Meget gunstig utleieobjekt.

Kort om eiendommen:

- Sentral beliggenhet
- Fire soverom
- To bad
- Gunstig mulighet for to enheter
- Varmekabler på begge bad
- Historiske omgivelser

Velkommen til visning - Husk påmelding!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	48
Nabolagsprofil .....	73
Budskjema .....	82

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 81 kvm

BRA totalt: 81 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 40 kvm Entré m/trapp - 2m<sup>2</sup>, stue/kjøkken - 21.4m<sup>2</sup>, bad - 3.3m<sup>2</sup>, soverom - 4.6m<sup>2</sup>,  
soverom - 5.9m<sup>2</sup>

#### 2. etasje

BRA-i: 41 kvm Trapperom - 1.5m<sup>2</sup>, stue/kjøkken - 22.9m<sup>2</sup>, bad - 3.2m<sup>2</sup>, soverom - 4.9m<sup>2</sup>,  
soverom - 6.3m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

Hems med gulvareal på 18 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet med avstandsmåler

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

47.3 kvm

### Tomtebeskrivelse

Det er byggegrunn av fjell. Bygningen har trolig grunnmur i natursteinsmur som i seinere tid har blitt støpt/pusset inn. Det er ikke observert noen større riss eller sprekker i grunnmur

### Beliggenhet

Sydneskleiven 9 ligger i et av Bergens mest tradisjonsrike og sjarmerende områder, midt i hjertet av byen. Her bor du omgitt av karakteristisk trehusbebyggelse,

brosteinsbelagte gater og smale, historiske smau som skaper en ekte bergensidyll. Området preges av et rolig og hyggelig nabolag uten gjennomgangstrafikk, samtidig som du har byens pulserende sentrum kun en kort spasertur unna.

Fra boligen er det kort gangavstand til både Teaterparken og Torgallmenningen, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, restauranter og uteliv. Dagligvarehandel gjøres enkelt med blant annet Kiwi Nøstet, Rema 1000 og Coop Extra Håkongsgaten i umiddelbar nærhet. I tillegg ligger sjøen og havneområdet ved Nøstet bare noen minutter unna, hvor du kan nyte maritime omgivelser og frisk sjøluft – en sjelden kvalitet midt i sentrum.

Beliggenheten er spesielt attraktiv for studenter og unge voksne, med Universitetet i Bergen like i nærheten, inkludert Det juridiske fakultet. Handelshøyskolen BI ligger også innen ca. 10 minutters gange, og det er gode forbindelser til øvrige studiesteder som Høgskulen på Vestlandet, Høyskolen Kristiania og Norges Handelshøyskole via buss og bybane. Området egner seg samtidig godt for både enslige og familier som ønsker en sentral og urban livsstil.

Sydnes er kjent som en av Bergens mest kulturpregede bydeler. I nærområdet finner du blant annet Universitetsmuseet, Den Nationale Scene og Bergen Kino, i tillegg til flere gallerier og kulturarenaer.

For den aktive finnes det gode tur- og rekreasjonsmuligheter like i nærheten. De ikoniske syv fjellene byr på flotte naturopplevelser, mens Løvstien og området rundt Store Lungegårdsvannet er perfekt for både rolige spaserturer og joggeturer. Ønsker du å trene innendørs, ligger treningssentre som MOVA på Nøstet og Sammen Studentsenteret kun få minutter unna.

Kollektivtilbudet i området er svært godt, med kort vei til bussholdeplasser, bybanen i sentrum og Strandkai terminalen, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i hele Bergen.

Her bor du i historiske og idylliske omgivelser, med umiddelbar nærhet til studiesteder, kulturtilbud, rekreasjon og alt det pulserende bylivet Bergen har å by på.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart, det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisning.

### **Bebyggelsen**

Bebyggelsen i området består primært av blokk- og eneboligbebyggelse.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Skoler:

- St Paul skole (1-10 kl.)

- Nordnes skole (1-7 kl.)
- Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)
- Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)
- Rothaugen skole (8-10 kl.)
- Bergen Private Gymnas
- Metis privatistiskole

Barnehager:

- Sammen Jekteviken barnehage (1-5 år)
- Kalmargaten barnehage (3-5 år)
- Rosetårnet barnehage (0-5 år)

### **Bygningssakkyndig**

Daniel Ulvatn

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Svar: Ja

- Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet dusjkabinettet tilbake, forlenget røret på dusjkabinett slik at det ikke skal skje igjen, byttet isolasjon og gipsplate der det hadde kommet vann

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Svar: Ja, et vindu som kan være litt vanskelig å lukke

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Når jeg tok over fant jeg noen sjeggekre i boligen, det var ikke et stort problem, det ble fjernet med en gang. Leilighetene har også blitt revet og pusset opp.

- Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Agila vest

Beskrivelse av arbeidet: De la ut gift, og jeg så ikke noe mer til det, dette skjedde før jeg rev

leilighetene.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

- Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Vestrheim

Beskrivelse av arbeidet: Nye kjøkken, flyttet kjøkken, nye rør

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Svar: Ja, litt dårlig elektrisk anlegg

- Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Rutedal

Beskrivelse av arbeidet: Byttet hele det elektriske anlegge i begge leilighetene

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

- Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Rutedal

Beskrivelse av arbeidet: Byttet hele det elektriske anlegge

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Beskrivelse: Loft innredet med seng

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Svar: Ja, har to leiligheter i huset

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Svar: Ja, det er 2 leiligheter med separat inngang, både kjøkken og bad i hver etasje

### **Innhold**

Eiendommen har en særdeles attraktiv beliggenhet i Bergen sentrum, med umiddelbar nærhet til alt byen har å by på. Her får du en lys og gjennomført bolig med fire soverom, to stue-/kjøkkenløsninger, to bad og trapperom.

Boligen går over to plan og inneholder:

1. Etasje: Entré m/trapp - 2m<sup>2</sup>, stue/kjøkken - 21.4m<sup>2</sup>, bad - 3.3m<sup>2</sup>, soverom - 4.6m<sup>2</sup>, soverom - 5.9m<sup>2</sup>.

2. Etasje: Trapperom - 1.5m<sup>2</sup>, stue/kjøkken - 22.9m<sup>2</sup>, bad - 3.2m<sup>2</sup>, soverom - 4.9m<sup>2</sup>, soverom - 6.3m<sup>2</sup>

Boligen har også hems med gulvareal på 18 m<sup>2</sup> hvor det er innredet med soverom som ikke er godkjent.

### **Standard**

Innvendige overflater:

- Innvendig i 1 etasje er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

- Innvendig i 2 etasje og på hems er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

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

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig >Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertak.

- Utvendig > Nedløp og beslag:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig > Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon

- Utvendig > Vinduer:

Noe maling som flasser innvendig. Det bør påberegnes maling av enkelt vinduer.

- Utvendig > Vinduer - eldre dato:

Vindu på bad i 1 og 2 etasje, vindu på kjøkken ser ut til å være av eldre dato enn øvrige vinduer.

- Utvendig > Dører:

TG2 grunnet alder og skade i overflate innvendig.

- Innvendig > Etasjeskille hems:

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

- Innvendig > Pipe og ildsted:

Det er påvist riss i overflate. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe

- Innvendig > Innvendige trapper:  
Trappen er nokså bratt, det er småle trinn.

- Innvendig > Innvendige dører:  
Hakk og skader i enkelte dører

- Våtrom > 2. etasje bad > Overflater vegger og himling:  
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.  
Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

- Våtrom > 2. etasje bad > Overflater Gulv:  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

- Våtrom > 2. etasje bad > Sluk, membran og tettesjikt:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom > 2. etasje bad > Sanitærutstyr og innredning:  
Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

- Våtrom > 1. etasje bad > Overflater vegger og himling:  
Det er påvist sprekker i fliser. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.  
Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

- Våtrom > 1. etasje bad > Overflater Gulv:  
Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

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

- Våtrom > 1. etasje bad > Sanitærutstyr og innredning:  
Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

- 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:  
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:  
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig > takvinduer:

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket

mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Varmekabler på bad i 1 og 2 etasje. Varmefolie i stue/kjøkken i 1 og 2 etasje

### Energimerke

Ikke angitt

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 8 790 000

### Omkostninger kjøper

8 790 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

219 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

221 140 (Omkostninger totalt)

238 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

240 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

9 011 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 028 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
9 030 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 15 847 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Eiendomsskatt**

Kr 8 403 for år 2026

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 475 312 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 901 247 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Hentet via [Skatteetaten.no](https://skatteetaten.no)

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Tilbud om 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 164, bruksnummer 154 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:

4601/164/154:

Dokumentnr: 902277 - Opprettelse av matrikkelenheten

01.01.2020 - Dokumentnr: 560491 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:164 Bnr:154

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest vedrørende "Installering av 1 W.C. og 1 bad i 1.etasje" datert 12.01.1956.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger, med det er avvik fra disse:

1. etasje: På tegninger er første etasje betegnet til Butikk og bakrom. Det er idag etablert Stue-/kjøkkenløsning, soverom, spisestue og bad. Installering av bad i 1. Etasje er det gitt attest for som beskrevet over.

2. Etasje: Del av rom som er betegnet "stue" på tegninger er det idag satt opp et soverom, Hvor det idag er bare et soverom, var det på tegninger betegnet både soverom og altan, soverommet er også delvis forflyttet i forhold til tegninger.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette,

herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

12.01.1956.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp 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**

Kommuneplan:

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

PlanID: 65270000

Ikrafttredelse: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,1%

Arealformål i kommuneplanen:

- Sentrumsformål - Byfortettingssone - Nåværende - 100,1%

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

- KpAngittHensynSone (H570\_2) - Trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes - 100,1%

- KpAngittHensynSone (H570\_7) - Historisk sentrum - 100,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

- KpFareSone (H390\_3) - Brannsmitte - 100,1 %

- KpFareSone (H390\_2) - Luftkvalitet - gul sone - 100,1 %

Kommunedelplan:

- BERGENHUS. KPD SENTRUM

PlanID: 15780000

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10.12.2001

Dekningsgrad: 100,1%

Arealformål i kommunedelplanen:

- Boligområder -Nåværende - 100%

- fotgjengerstrøk - Nåværende - < 0,1 % (0,0 m<sup>2</sup>)

Planer i nærheten av eiendommen:

- Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Planlegging igangsatt

- BERGENHUS. GNR 164 BNR 769, HÅKONSGATEN - SVERRES GATE SYDNESKLEIVEN
- TEATERGATEN,  
Plantype: Eldre reguleringsplan  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
- KVARTALET FOLKETS HUS  
Plantype: Eldre reguleringsplan  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
- BERGENHUS. GNR 164 BNR 7, DRAGEFJELLET, UIB JURIDISKE FAKULTET  
Plantype: Eldre reguleringsplan  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
- BERGENHUS. KLOSTERET, PARKERINGSANLEGG  
Plantype: Eldre reguleringsplan  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
- BERGENHUS. NØSTET - VESTRE NORDNES  
Plantype: Detaljregulering  
Planstatus: Opphevet
- BERGENHUS. GNR 164 BNR 983 MFL., SENTRALBADET  
Plantype: Mindre reguleringsendring  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
- BERGENHUS. GNR 164 BNR 63, 65 OG 1037, HÅKONSGATENS FORLENGELSE  
Plantype: Mindre reguleringsendring  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
- BERGENHUS. GNR 164, OMRÅDE MELLOM NØSTEGATEN - TEATERGATEN  
Plantype: Mindre reguleringsendring  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
- BERGENHUS. NØSTET, OMRÅDET MELLOM NØSTEGATEN - TEATERGATEN, TOMT TIL PLEIEHJEM PÅ ENGEN  
Plantype: Eldre reguleringsplan  
Planstatus: Opphevet

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

164/130 - Ombygging - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. -

igangsettingstillatelse - 27.10.2025

164/161 - Garasjeuthus anneks til bolig - Rammetillatelse - 13.12.2026

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

**Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

**Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

**Kjøpsbetingelser**

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Ansvarlig megler**

Roger Glesnes  
Eiendomsmegler MNEF  
roger.glesnes@aktiv.no  
Tlf: 916 61 534

### **Ansvarlig megler bistås av**

Roger Glesnes  
Eiendomsmegler MNEF  
roger.glesnes@aktiv.no

Tlf: 916 61 534

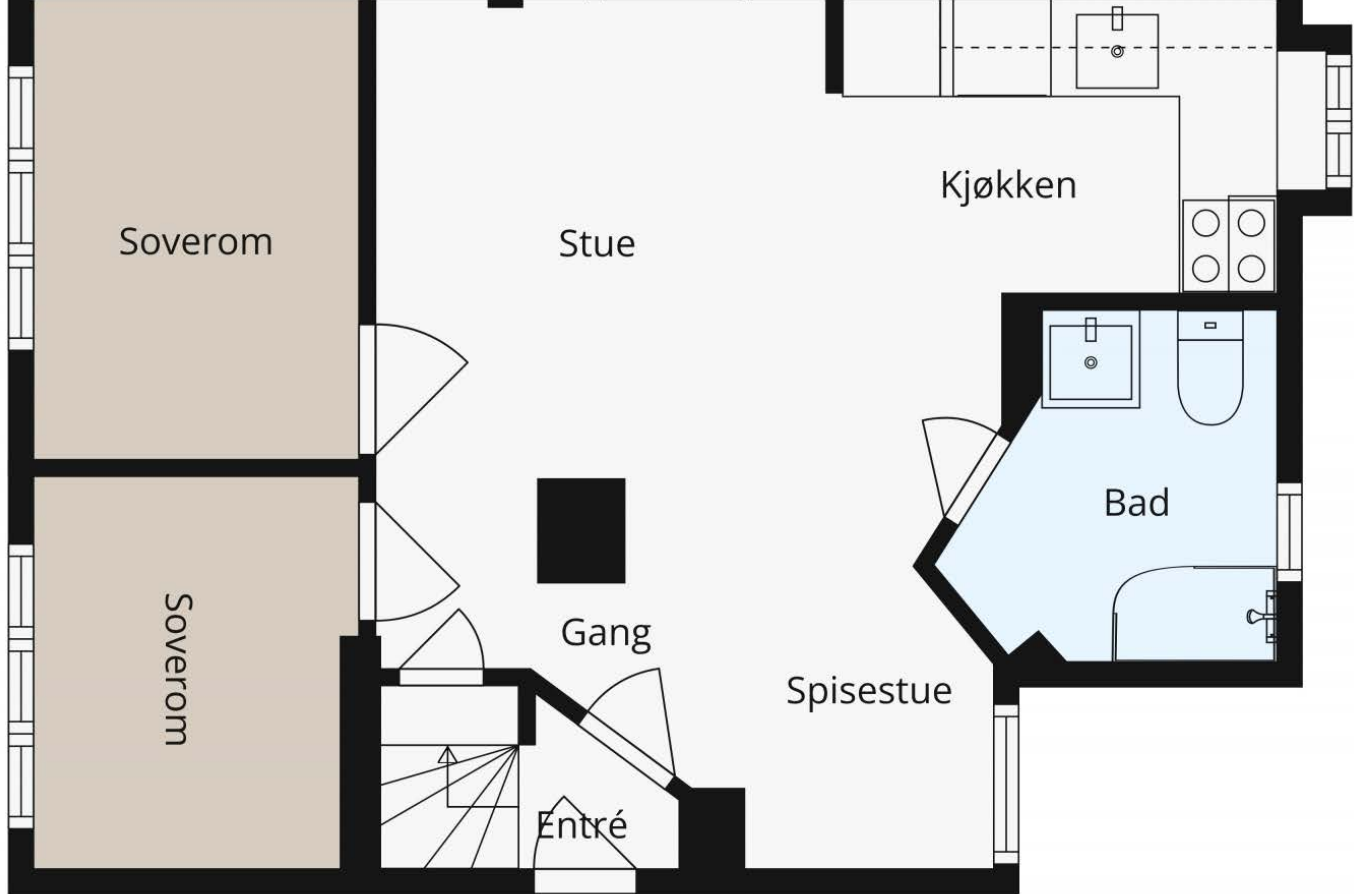
**Oppdragstaker**

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993404020  
Strandgaten 53, 5004 Bergen

**Salgsoppgavedato**

06.05.2026





mood









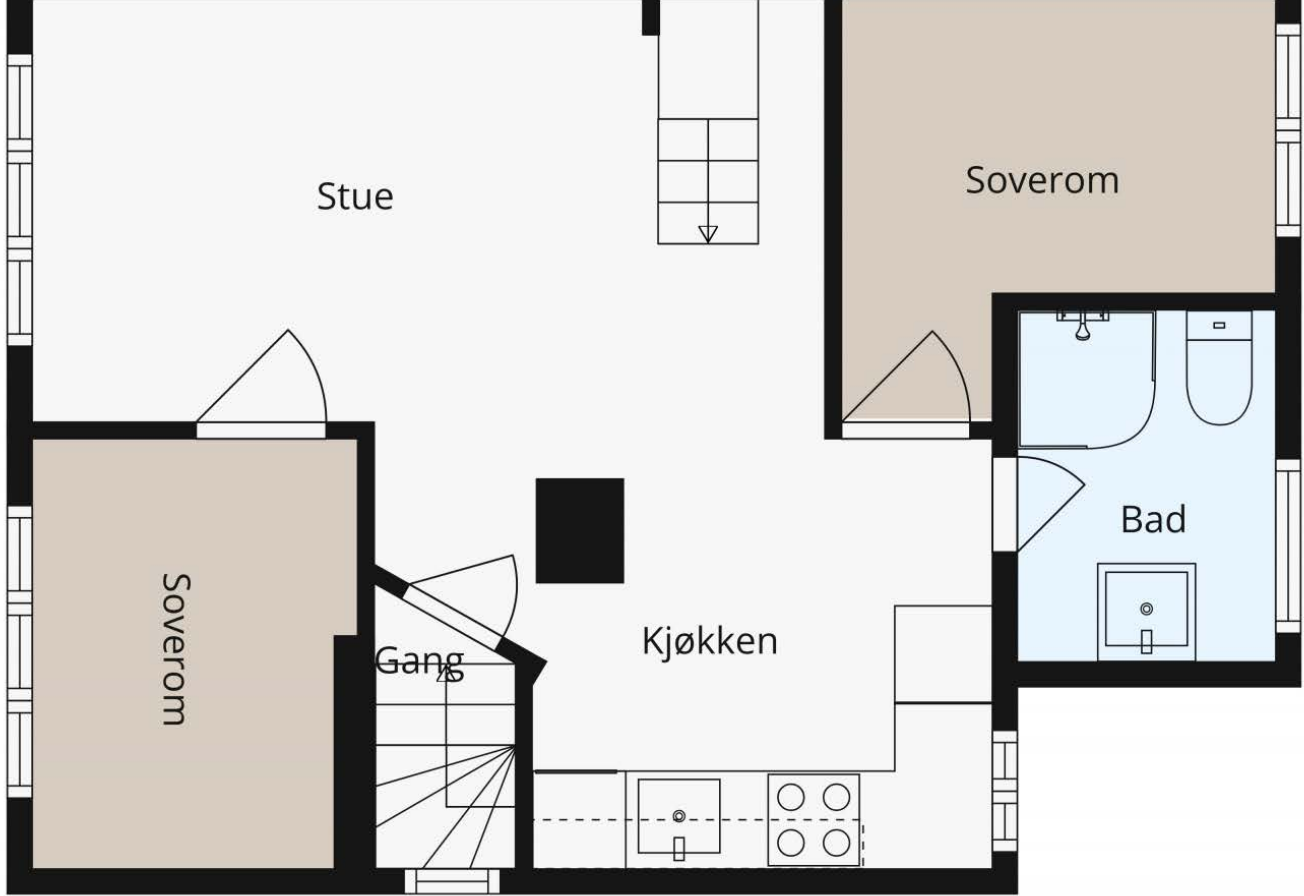












mood



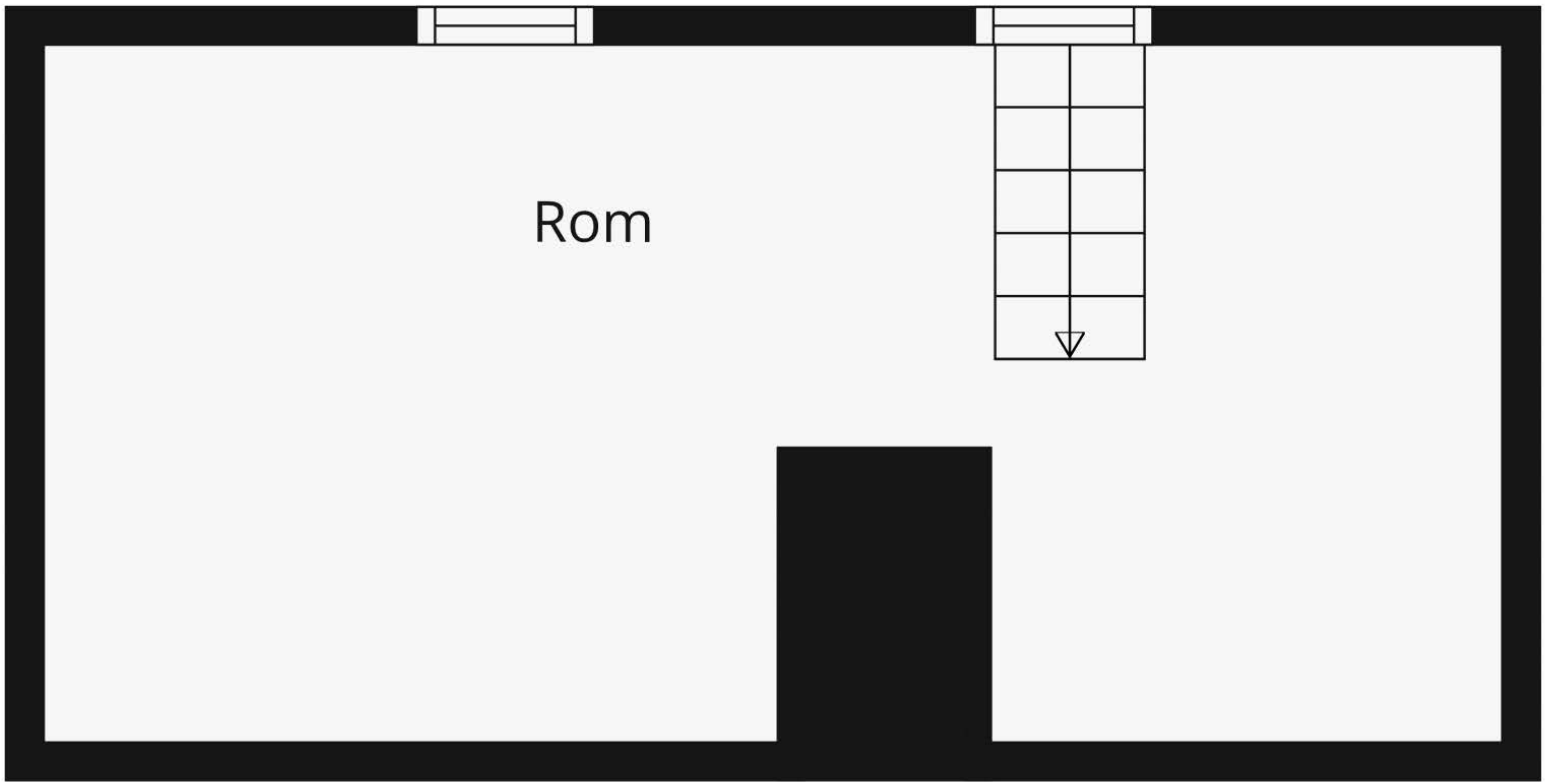


















# Vedlegg



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

Selgere

Nikolai Viken

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sydneskleiven 9

5010 Bergen

4601-164/154/0/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• Ja

Liten vannlekasje grunnet at dusjkabinettet hadde blitt flyttet på av vaskepersonel.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Flyttet dusjkabinettet tilbake, forlenget røret på dusjkabinett slik at det ikke skal skje igjen, byttet isolasjon og gipsplate der det hadde kommet vann.

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• Ja

et vindu som kan være litt vanskelig å lukke

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Når jeg tok over fant jeg noen sjeggkre i boligen, det var ikke et stort problem, det ble fjernet med en gang. Leilighetene har også blitt revet og pusset opp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Agila vest

**Beskrivelse av arbeidet:** De la ut gift, og jeg så ikke noe mer til det, dette skjedde før jeg rev leilighetene.

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Vestrheim

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye kjøkken, flyttet kjøkken, nye rør

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Litt dårlig elektrisk anlegg

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Rutedal

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet hele det elektriske anlegge i begge leilighetene

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Rutedal

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet hele det elektriske anlegge

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Loft innredet med seng

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Ja

Har 2 leiligheter i huset

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det er 2 leiligheter med separat inngang, både kjøkken og bad i hver etasje

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Tilstandsrapport



Enebolig



Sydneskleiven 9, 5010 BERGEN



BERGEN kommune



gnr. 164, bnr. 154

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m<sup>2</sup> BRA-i: 81 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 21285-1309

Eiendomsverdi ref nr: GJ1070

Autorisert foretak: TBDU AS



Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn

**NITO**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

*Daniel Ulvatn*

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1900

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takvindu på hems og med drone.

Takrenner og nedløp i plast. Blybeslag rundt pipe og takhatter.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Det er opplyst i tidligere salgsoppgaver at de fleste vegger er etter isolert og montert ny kledning på i ca 2000.

Takkonstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon uten destruktive inngrep.

Det er søkt etter fukt i overflater på innvendig takplater uten utslagsgivende målinger.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det kan være behov for normalt periodisk vedlikehold.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har velux takvinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig i 1 etasje er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Innvendig i 2 etasje og på hems er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Støpt gulv mot grunn, etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvene er kontrollert for høydeavvik med laser.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke tilkoblet ildsted.

Boligen har malt tretrapp.

Brann/lyd dør fra entre og inn til hver leilighet.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 3.2m2

Bad med ukjent alder på overflater og innredning.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.5cm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt fra soverom . Fuktmåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Bad - 3.3m2

Bad med ukjent alder på overflater og innredning.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjon er yttervegg og murvegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

IKEA kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Høiax ekspress varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i hjørneskap på kjøkken i 1 og 2 etasje.

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler på bad i 1 og 2 etasje.

Varmefolie i stue/kjøkken i 1 og 2 etasje.

### VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmansens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til

installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Bygningen har trolig grunnmur i natursteinsmur som i seinere tid har blitt støpt/pusset inn.

Det er ikke observert noen større riss eller sprekker i grunnmur.

## Beskrivelse av eiendommen

Normalt periodisk vedlikehold må påberegnes på malte overflater.  
Brosteins belagte gater med fall fra bygningskropp. Ingen rom under terreng.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

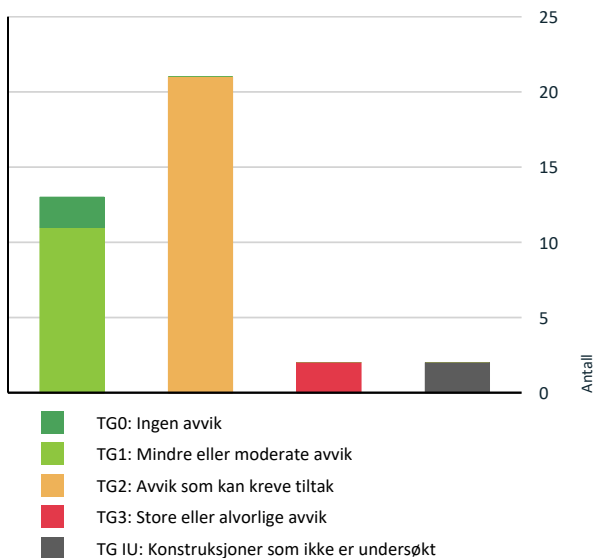
### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

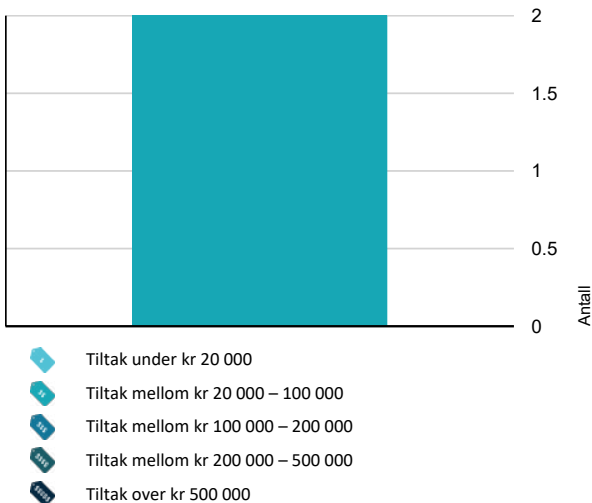
Kommunal informasjon som tegninger og andre byggesaks dokumenter er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang. Boligen er registrert som enebolig.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takvinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille hems [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.3m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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 > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - eldre dato [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken - 22.9m2 > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad - 3.2m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad - 3.2m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 2.Etasje > Bad - 3.2m2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 2.Etasje > Bad - 3.2m2 > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

---

-  **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken - 21.4m2 > Avtrekk** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.3m2 > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.3m2 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---





-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.3m2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.3m2 > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1900

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.  
Se nærmere beskrivelse og kommentar under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takvindu på hems og med drone.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast. Blybeslag rundt pipe og takhatter.

#### Vurdering av avvik:

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

Beslag rundt pipe, takhatter og overganger bør kontrolleres nærmere med bruk av stillas / sikring.

Det bør monteres pipehatt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnet alder på bly bør det kontrolleres nærmere. Beslag i overgang tak/vegg over bad / soverom i 2 etasje bør kontrolleres. Det er åpninger mellom beslag og takstein, det kan drive vann i her.



### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Det er opplyst i tidligere salgsoppgaver at de fleste vegger er etter isolert og montert ny kledning på i ca 2000.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

På vegg som vender mot sør ser ikke kledning ut til å være fra 2000, her er det bare byttet enkelt bord. Det bør påberegnes tiltak på yttervegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.



Overflate måling i skråtak, 2 etasje.

## TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon uten destruktive inngrep.

Det er søkt etter fukt i overflater på innvendig takplater uten utslagsgivende målinger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svanker og skjevheter er registrert (normale forhold alder tatt i betraktning)

Takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillende dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.



## TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det kan være behov for normalt periodisk vedlikehold.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe maling som flasser innvendig. Det bør påberegnes maling av enkelt vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufting i rommet bør utbedres for å unngå kondens på innsiden av vindu.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer - eldre dato

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu på bad i 1 og 2 etasje, vindu på kjøkken ser ut til å være av eldre dato enn øvrige vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes utskifting av vinduene grunnet alder.



## TG 3 Takvinduer

### Beskrivelse

Bygningen har velux takvinduer med 2-lags glass.

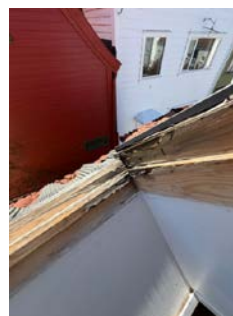
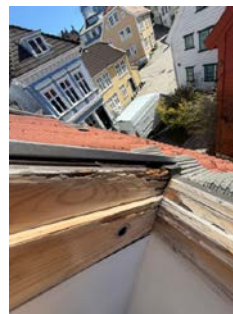
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

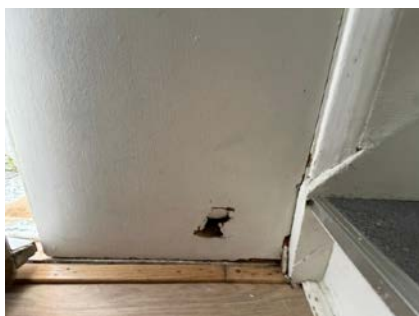
TG2 grunnet alder og skade i overflate innvendig.

Selger opplyst om at terskel på dør skal byttes, denne er råteskadet på befaringsdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes utskiftning av dør på sikt grunnet alder.



Det gjenstår noe malingsarbeid på befaringsdagen.  
Kasse over sikringsskap i 1 etasje.

#### TG 1 Overflater

##### Beskrivelse

Innvendig i 2 etasje og på hems er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Støpt gulv mot grunn, etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvene er kontrollert for høydeavvik med laser.

## INNVENDIG

#### TG 1 Overflater

##### Beskrivelse

Innvendig i 1 etasje er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.



# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Etasjeskille hems

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ! TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke tilkoblet ildsted.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflate.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom det skal monteres ildsted må det påberegnes rehabilitering av pipe.

## ! TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er nokså bratt, det er små trinn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er vanskelig og utbedre trappen uten større ombygninger.



Trapp til hems

## ! TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Brann/lyd dør fra entre og inn til hver leilighet. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hakk og skader i enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes reparasjon på eller utskiftning av enkelt dører.



# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD - 3.2M2

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad med ukjent alder på overflater og innredning.



### 2. ETASJE > BAD - 3.2M2

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

##### 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:

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

### 2. ETASJE > BAD - 3.2M2

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.5cm.

##### Vurdering av avvik:

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

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forventet levetid. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

### 2. ETASJE > BAD - 3.2M2

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

# Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD - 3.2M2

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

### Konsekvens/tiltak

- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.



2. ETASJE > BAD - 3.2M2

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD - 3.2M2

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktmåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.



1. ETASJE > BAD - 3.3M2

## Generell

### Beskrivelse

Bad med ukjent alder på overflater og innredning.



1. ETASJE > BAD - 3.3M2

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

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

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD - 3.3M2

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forventet levetid. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

## 1. ETASJE > BAD - 3.3M2

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



## 1. ETASJE > BAD - 3.3M2

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.



## 1. ETASJE > BAD - 3.3M2

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD - 3.3M2

### TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjon er yttervegg og murvegg.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 22.9M2

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

IKEA kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 22.9M2

## TG 2 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft eller i kombinasjon med balansert ventilasjon.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 21.4M2

## TG 2 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft eller i kombinasjon med balansert ventilasjon.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 21.4M2

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

IKEA kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2026      Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Høiax ekspress varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i hjørneskap på kjøkken i 1 og 2 etasje.

Årstell: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt



2. Etasje



1. Etasje

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler på bad i 1 og 2 etasje.

Varmefolie i stue/kjøkken i 1 og 2 etasje.

### VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

# Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**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.  
**0 El anlegget er vesentlig oppgradert i 2025/2026.**
- 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 Eltilsyn (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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
- 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**

## Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel. Det må henges opp kursliste i skap og det må monteres deksel over åpninger i skap.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

### 1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har trolig grunnmur i natursteinsmur som i seinere tid har blitt støpt/pusset inn. Det er ikke observert noen større riss eller sprekker i grunnmur. Normalt periodisk vedlikehold må påberegnes på malte overflater.



# Tilstandsrapport



## TG 0 Terrenghold

### Beskrivelse

Brosteins belagte gater med fall fra bygningskropp. Ingen rom under terreng.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### 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.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
  - Det bør gjennomføres radonmålinger.
  - Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Ukjent om det er gjennomført radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

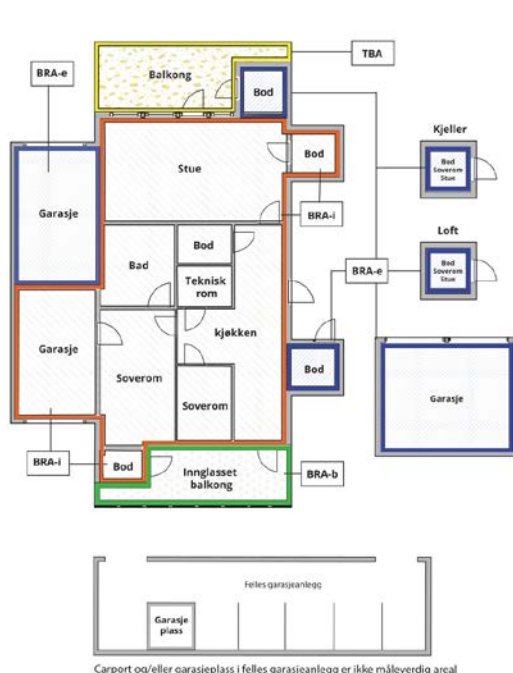
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## 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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hems						18	18
2.Etasje	41			41			41
1.Etasje	40			40			40
<b>SUM</b>	<b>81</b>					<b>18</b>	<b>99</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>81</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Soverom - ikke målbart grunnet takhøyde		
2.Etasje	Trapperom - 1.5m <sup>2</sup> , stue/kjøkken - 22.9m <sup>2</sup> , bad - 3.2m <sup>2</sup> , soverom - 4.9m <sup>2</sup> , soverom - 6.3m <sup>2</sup>		
1.Etasje	Entré m/trapp - 2m <sup>2</sup> , stue/kjøkken - 21.4m <sup>2</sup> , bad - 3.3m <sup>2</sup> , soverom - 4.6m <sup>2</sup> , soverom - 5.9m <sup>2</sup>		

### Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med avstandsmåler.

Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Bruk i strid med byggtknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealet er noe utfordrende å måle helt nøyaktig grunnet skrå yttervegger. Oppmåling er utført etter beste skjønn basert på tilgjengelige målemetoder.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Kommunal informasjon som tegninger og andre byggesaks dokumenter er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang. Boligen er registrert som enebolig.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se egenerklæring til selger for nærmere beskrivelse

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Nikolai Viken	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	154		0	47.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Sydneskleiven 9

#### Hjemmelshaver

Viken Nikolai

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Sydneskleiven 9 ligger sentralt til på Sydnes, like vest for Bergen sentrum. Området er preget av eldre trehus, bygårdsbebyggelse og smale gater, og har et levende bymiljø med nærhet til både studiemiljø og byens fasiliteter.

Fra boligen er det kort gangavstand til dagligvarebutikker, servicetilbud, kafeer og restauranter. Universitetet i Bergen ligger i umiddelbar nærhet, og området er et naturlig tyngdepunkt for studenter og fagmiljø.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# Nabolagsprofil

Sydneskleiven 9 - Nabolaget Sydneshaugen/Rosenbergsgaten - vurdert av 234 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Familier med barn**



## Offentlig transport

Komediebakken Linje FB50, FB51	3 min 0.2 km
Byparken Linje 1, 2	10 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 1.2 km
Bergen Flesland	21 min

## Skoler

St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Nordnes skole (1-7 kl.) 248 elever, 19 klasser	14 min 1 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	15 min 1.1 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	18 min 1.4 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	9 min 3 km
Bergen Private Gymnas	13 min
Metis privatistiskole 410 elever	13 min 1.1 km

«Rolig og koselig»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



## Kvalitet på skolene

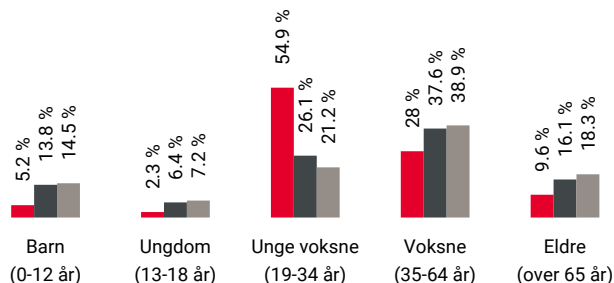
Bra 67/100



## Naboskapet

Høflige 60/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sydneshaugen/Rosenbergsga... 1 900		1 463
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Sammen Jekteviken barnehage (1-5 år) 100 barn	3 min 0.2 km
Kalmargaten barnehage (3-5 år) 13 barn	4 min 0.3 km
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 38 barn	5 min 0.4 km



## Dagligvare

Kiwi Nøstet	3 min
Coop Extra Håkonsgaten Post i butikk	5 min 0.4 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Buss

 Kollektivtilbud  
Veldig bra 81/100

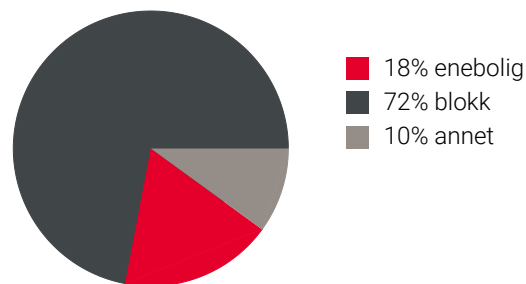
 Aktivitetstilbud  
Bra 75/100

 Kvalitet på barnehagene  
Bra 74/100

## Sport

-  Studentsenterets idrettshall 9 min   
Aktivitetshall 0.7 km
-  Galgenbakken-verftet 12 min   
Ballspill 0.8 km
-  MOVA Nøstet 5 min 
-  Sammen Vektortorget 6 min 

## Boligmasse



«Fantastisk sentralt»

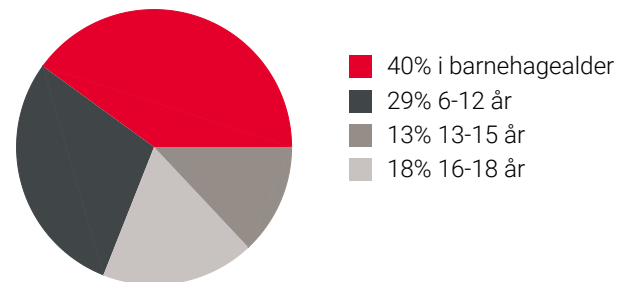
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Sundt 8 min 
-  Vitusapotek Krinkelkroken 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

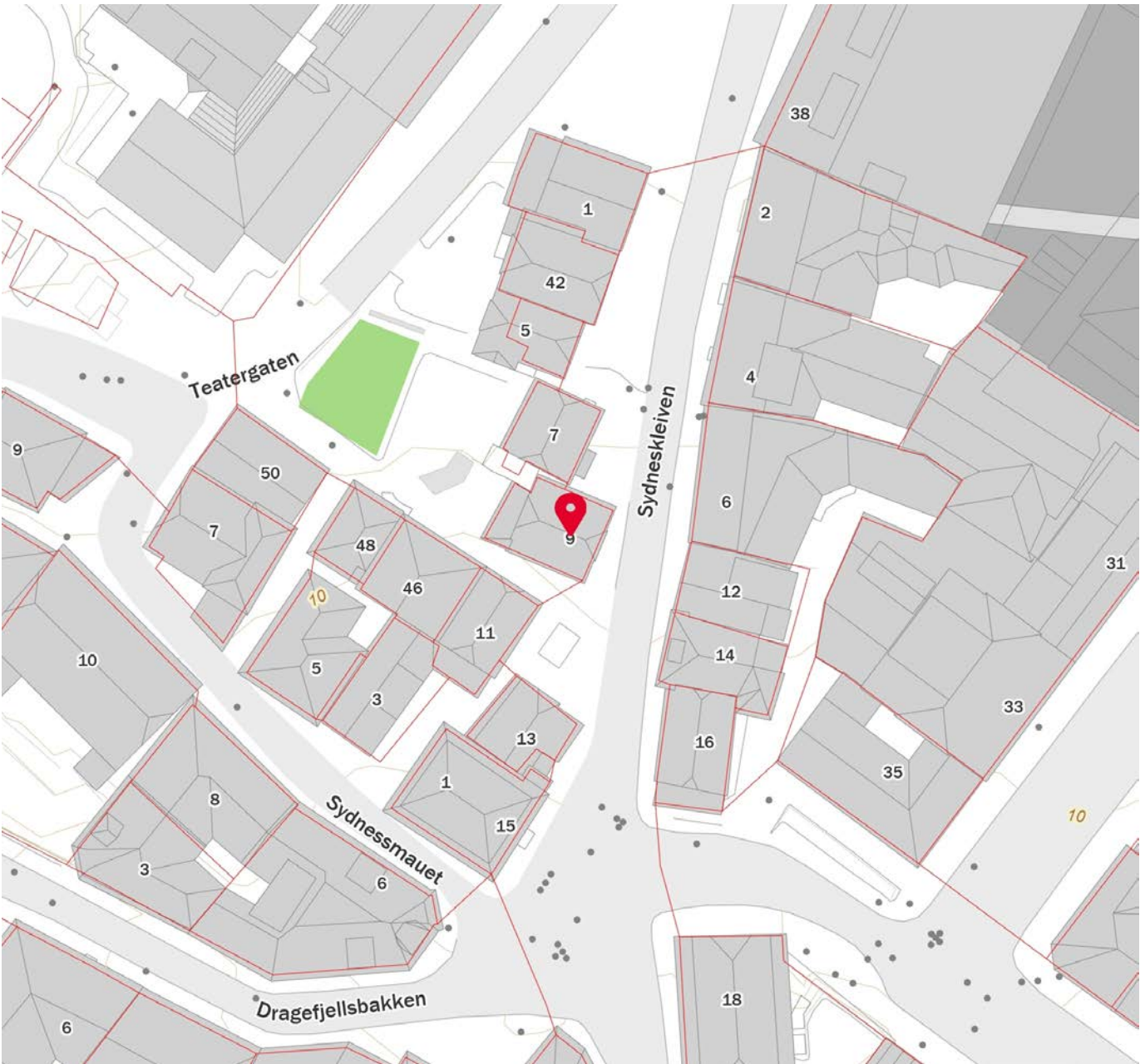


0% 60%

-  Sydneshaugen/Rosenbergsgaten
-  Bergen
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Sydnescleiven 9  
5010 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Roger Glesnes**Telefon:** 916 61 534  
**E-post:** roger.glesnes@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre