



Velkommen til

Høgåsen 12
5136 Mjølkeråen

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Høgåsen 12
5136 Mjølkeråen

Enebolig i kjede med utsikt over nærområdet og deler av Byfjorden | Garasje | Modernisering må påregnes

Velkommen til Høgåsen 12.

Dette er en innholdsrik og velholdt enebolig over tre plan, med en flott beliggenhet fremst på en høyde. Boligen har en luftig atmosfære, takket være takhøyde opptil 4,3 meter i stuen. Her bor du i et veletablert område med nærhet til butikker på Toppe, skole og barnehage, samt umiddelbar tilgang til fine turområder. Noe modernisering må påregnes.

Kort fortalt:

- Åpen utsikt mot nærområdet og deler av Byfjorden.
- Stor veranda og en skjermet, steinbelagt markterrasse.
- Stue med peis, store vinduer og utgang til uteplass.
- Kjøkken med spiseplass og benkeplate i polert stein.
- Tre soverom og to bad i første etasje.
- Loftstue/hems som gir ekstra spillerom.
- Garasje med innlagt strøm og lagringshems.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 750 000
Omkostninger*	kr	144 840
Totalpris inkl. omk.	kr	5 894 840
BRA/BRA-I		211/190 m ²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 591 m ²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1977

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Audun Rasmussen

Avd.leder/Eiendomsmegler

912 47 347

audun.rasmussen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	5 750 000
Omkostninger*	kr	144 840
Totalpris inkl. omk.	kr	5 894 840

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 143 750

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 144 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 26 011 pr. år for 2026

Kommunale avgifter for eiendommen omfatter eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløpsavgifter. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Velforening

Det betales pt. ingenting til velforening/huseierlag. Vedlikehold har vært utført på duignad. Ved større oppgraderinger bør man påregne innbetaling til velforeningen.

Registerbetegnelse

Gnr. 183, bnr. 206 i Bergen kommune. (Ideell andel 1/1.)

Gnr. 183, bnr. 215 i Bergen kommune. (Ideell andel 1/7.)

Gnr. 183, bnr. 221 i Bergen kommune. (Ideell andel 1/19.)

Areal

Garasjerekke:

BRA-e: 21 m2

BRA total: 21 m2

1. etasje

BRA-e: 21 m2.

Enebolig, kjedet:

BRA-i: 190 m2

BRA total: 190 m2

1. etasje

BRA-i: 95 m2.

TBA: 26 m2.

2. etasje

BRA-i: 85 m2.

TBA: 27 m2.

3. etasje

BRA-i: 10 m2.

Ikke målbare arealer

Det er registrert totalt 13 m² ikke måleverdig areal (ALH) i eneboligen:

- Loft: 1 m² ALH (Loftstue/hems har gulvareal 11 m², måleverdig BRA-i 10 m²).
- Etasje 2: 12 m² ALH (Bod med tilkomst utvendig via veranda har gulvflate 12 m² og takhøyde 1,10 til 1,95 m).

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Garasjerekke

Vi har brukt lasermåler/avstandsmåler. Det må forventes mindre unøyaktigheter ved målingen da måleutstyret er håndholdt.

Åpen bakvegg mot fjell og areal er cirka.

Enebolig, kjedet

Takhøyde i stue (m): 2,09 under hemsene og det er god takhøyde med ca. 4,3 til møne.

Hall nede: 2,34

Areal per rom (m²):

TBA 1 et.

Platting som er takoverbygget.

Loft

Loftstue (hems): 11 (gulvflaten).

Etasje 2

Stue 69

Kjøkken 15

Bod (tilkomst utvendig via veranda) 12 (gulvfl, takhøyde 1,10 til 1,95 m).

/Takhøyde

Etasje 1

Entré 3,9

Vaskerom 6,8

Bod 10,6

Bad 4,1

Bad 2,7

Hall ca 26

Soverom 14,8

Soverom 14,6

Soverom 6,9

Vi har ikke mottatt godkjente tegninger før oppmåling av boligen. Vurderinger opp mot skjult innkassing, bærevegg, nøyaktighet mot yttervegger og nøyaktighet mot innhuk/hjørner kan bli mer unøyaktig enn om tegninger var fremlagt først.

Nettoareal per rom: (ikke hele kvm slik som måleregler tilsier og areal er ment som tilleggsinfo som kan bli brukt ifb. med oppussing eller lignende.)

Areal har ingenting med oppmåling av selve boligens P- eller S-rom da vi ikke kontrollerer arealene slik som kontroll ved selve oppmålingen av etasjen.

Ved oppmåling av rom (tilleggsinformasjon) er ikke innervegger medtatt, (areal hvor vi i noen tilfeller også medtar skap, innkassing/sjakter og lignende).

Areal sum for rommene vil være mindre enn areal oppgitt som p- og s- rom for etasjen Dette er på grunn av areal for vegger, innkassing for rør/sjakter, trappe åpninger, etc som skal være med i areal iht. NS 3940. Nettoareal per rom: (ikke

hele kvm slik som måleregeler tilsier og areal er ment som tilleggsinfo som kan bli brukt ifb. med oppussing eller lignende.) Areal har ingenting med oppmåling av selve boligens P- eller S-rom da vi ikke kontrollerer arealene slik som kontroll ved selve oppmålingen av etasjen.

Ved oppmåling av rom (tilleggsinformasjon) er ikke innervegger medtatt, (areal hvor vi i noen tilfeller også medtar skap, innkassing/sjakter og lignende).

Areal sum for rommene vil være mindre enn areal oppgitt som p- og s- rom for etasjen Dette er på grunn av areal for vegger, innkassing for rør/sjakter, trappe åpninger, etc som skal være med i areal iht. NS 3940. Vi har brukt lasermåler/avstandsmåler. Det må forventes mindre unøyaktigheter ved målingen da målestyret er håndholdt.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Det medfølger garasjeplass for én bil i garasjerekke. Garasjen er utstyrt med leddport og har innlagt strøm. Det er også biloppstillingsplass ved boligen og på felles parkeringsplass. Adkomstvei er felles privat til offentlig.

Tomt

Tomteareal er 591 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Eiendommen har en sentral og god beliggenhet med utsikt over nærområdet. Tomten er opparbeidet med plen, busker, beplantninger og plattinger. Eiendommen har andel i

realsameie for gnr. 183 bnr. 215 (1/7) og gnr. 183 bnr. 221 (1/19).

Byggeår

Ca. 1977

Innhold

Kjedet enebolig over to etasjer pluss loft som består av følgende rom:

Hovedbygning:

1. etasje BRA-i: Entré, hall, vaskerom, bod, to bad og tre soverom.

2. etasje BRA-i: Stue og kjøkken.

2. etasje BRA-e: Bod.

Loft BRA-i: Loftstue (hems).

Garasjerekke:

1. etasje BRA-e: Garasje.

Boligen har en veranda på 27 m² med utgang fra 2. etasje, og en takoverbygget platting på 26 m² tilknyttet 1. etasje samt et repos ved inngangspartiet.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens bruk. Det er etablert en utvendig bod på verandaen i 2. etasje som ikke fremgår av tegningene, samt oppføring av garasje. Slike tiltak er normalt søknadspliktige.

Ovennevnte er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv.

Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Boligens innvendige planløsning er også endret i forhold til byggetegningene, da ett soverom i 1. etg. er innlemmet i hall.

Standard

Kjedet enebolig over to etasjer pluss hems, med en planløsning som skiller seg tydelig fra det vanlige: soverommene og våtrommene ligger samlet i 1. etasje, mens hele 2. etasje er viet til oppholdsarealene med peis, spiseplass og direkte utgang til veranda. Det gir en romslig og lys overetasje med takhøyde opp mot mønet, og en privat og avskjermet underetasje for søvn og hvile. Boligen er velholdt med fine, eldre kvaliteter fra byggeår, og bærer preg av gjennomtenkt bruk over tid. Modernisering må påregnes, særlig på våtrommene. Luft-til-luft varmepumpe er installert i begge etasjer. Det er montert ny varmtvannsbereder i 2026.

Entré og hall:

Inngangen til boligen er i 1. etasje, med ett trinn opp til en romslig hall kledd i trepanel på vegger og tak. Flislagt gulv i grønne og grå toner gir hallen et solid, jordnært preg. Herfra er det adkomst til soverommene, våtrommene og boden, og trappen opp til 2. etasje starter i hallen. En bred garderobeinnredning med profilerte tredører gir god plass til yttertøy. Takhøyden i hallen er 2,34 m.

Soverom:

Fra hallen er det adkomst til tre soverom. To av dem har god plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider, og begge har parkett på gulvet. Det ene rommet har tapet på veggene og skyvedørsgarderober med speilfront, det andre har trepanel malt i blått og tilsvarende skyvedørsgarderober. Det tredje soverommet er mindre og har trepanel på veggene samt

parkett på gulvet. Alle tre rommene har vinduer mot hagen.

Bad 1:

Badet i 1. etasje har flislagte vegger og gulv med plastsluk, samt malt innvendig tak. Innredet med søyle-servant, toalett og dusj med forheng. Avtrekksventilasjon og tilluftsspalte under dør. Badet har et oppgraderingsbehov.

Bad 2:

Det andre badet i 1. etasje er flislagt på vegger og gulv med plastsluk, og har malt innvendig tak. Innredet med servant, toalett og badekar. Avtrekksventilasjon og tilluftsspalte under dør. Også dette badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom:

Vaskerommet i 1. etasje har flis på vegg og våtromsplater, himlingsplater på innvendig tak og flislagt gulv med plastsluk. Opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Varmtvannstanken på ca. 200 liter er plassert her. Naturlig ventilasjon.

Stue:

Trappen fra hallen leder opp til 2. etasje og åpner seg mot en svært romslig stue med takhøyde fra 2,09 m under hemsene og opp til ca. 4,3 m mot mønet. Taktro av trepanel følger sperrekonstruksjonen og gir rommet en varm og karakterfull atmosfære. Peis med innsats i hvitpusset elementpipe er plassert sentralt i rommet. Store vindusflater mot hagen slipper inn mye lys, og skyvedør gir direkte utgang til verandaen. En luft-til-luft varmepumpe er montert i veggen. Hemsene er synlige fra stuen og gir rommet dobbel takhøyde i den ene enden. Planløsningen åpner seg videre mot spisestuen, som ligger i forlengelsen mot kjøkkensiden.

Kjøkken:

Kjøkkenet i 2. etasje har profilerte fronter i tre og benkeplate av laminat og polert stein. Utstyrt med oppvaskkum av stål, kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og kjøkkenventilator med avtrekk. Rommet har plass til spisebord og er godt opplyst gjennom vinduer mot hagen. Frontene har normal bruksslitasje.

Hems/loftstue:

Fra stuen fører trappen videre opp til hemsene, et oppvarmet rom under skråtaket med trepanel i himlingen. Rommet har eget vindu og parkett på gulvet, og brukes gjerne som arbeidsrom eller ekstra oppholdsrom. Takhøyden varierer under skråtaket, og det er lav høyde i trappeløpet opp hit.

Veranda:

Fra stuen er det direkte utgang via skyvedør til en romslig veranda på ca. 27 m². Verandaen har trebord og rekkverk, og gir utsikt over nærområdet og mot deler av Byfjorden. Tilknyttet verandaen er en utvendig bod med adkomst fra verandaplanet.

Platting og hage:

I 1. etasje er det en takoverbygget platting på ca. 26 m² inntil boligen, med natursteinsheller og direkte tilgang til hagen. Hagen er velstelt med plen, beplantning i terrasser og naturstein. Fra hagen og eiendommens høyde er det åpen utsikt over nærområdet.

Overflater:

Gulv: Parkett i stue, soverom og hems. Belegg i deler av boligen. Laminat i bod. Flis på bad, vaskerom og i hall/entré.

Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater og trepanel. Takhøyde i stue er 2,09 m under hemsene og ca. 4,3 m til møne.

Hall i 1. etasje har takhøyde på 2,34 m.

Lagring:

Innvendig bod i 1. etasje på ca. 10 m² med hyllesystem. Utvendig bod tilknyttet verandaen i 2. etasje med gulvflate på ca. 12 m² og takhøyde 1,10 til 1,95 m, adkomst fra verandaplanet. Varm-loft i kott. Garasjeplass for én bil i felles garasjerekke, oppført i trebindingsverk med utvendig kledning, metallplater på tak, hems, åpen konstruksjon mot bakvegg/fjell, leddport og innlagt strøm.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Etasje 1 Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon. Over 26 år: Tettesjikt har en forventet teknisk levetid på generelt 15–25 år. Bad fra før år 2000 har dermed passert den maksimale levetiden.

- Etasje 1 Bad 1 - Overflater gulv | Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker. Det er flatt gulv mellom terskel og området med lokalt fall, og registrert motfall på ca. 3 mm mellom vegg og på motsatt side av døren og sluket på gulvet.

- Etasje 1 Bad 1 - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist gammelt sluk uten dagens klemklemring. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller type vanntett sjikt, og det har ikke vært mulig å verifisere om det er etablert tilfredsstillende vanntett sjikt i konstruksjonen. Over 26 år: Tettesjikt har en forventet teknisk levetid på generelt 15–25 år. Bad fra før år 2000 har dermed passert den maksimale levetiden.

- Etasje 1 Bad 2 - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist gammelt sluk uten dagens klemring type. Over 26 år: Tettesjikt har en forventet teknisk levetid på generelt 15–25 år. Bad fra før år 2000 har dermed passert den maksimale levetiden.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Takteking | Det er påvist mose og bly uten overflatebehandling. Vanntett sjikt på taket er eldre enn 18 år. Undertak av oljeimpregnerte trefiberplater er eldre enn 13 år. Det er mosegrove på ytterteking.

- Takkonstruksjon/Loft | Det mangler fluenetting i kisters luftespalte. Luftingen på kald side er skjult og kan ikke kontrolleres.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen. Det er ikke synlig luftespalte mellom vinduer i 1. etasje og 2. etasje da det er tett kledning mot vannbord.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist 1 stk. glassrute som er punktert. Barnesikring fungerte ikke for flere vinduer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Ytterdører | Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Det er dører som er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er flere tette endeskjøter, og gulvbordene er ikke lagt i henhold til bruksanvisningen. Det er registrert sår/skade på ett bord. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Det er registrert riss ved røykrøret over peisinnnsatsen, skjult bak lufteristen. Ildstedet mangler egen tilluft, og er rentbrennende. Skorsteinen over tak mangler utvendig fuktsikring eller behandling.

- Innvendige dører | Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Etasje 1 Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Etasje 1 Vaskerom - Overflater, vegger og himling | Nyere legganvisning har tett endeskjøt i bunn av plater med lim mot bunnlist for forlenget levetid. Lim mangler påført (ikke våtsone). Det er rør som har unøyaktig finish rundt, og rør mangler funksjon.

- Etasje 1 Vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Etasje 1 Vaskerom - Ventilasjon | Det er kun lufteventil i yttervegg.

- Etasje 1 Bad 1 - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Etasje 1 Bad 1 - Overflater, vegger og himling | Sår på flis på hjørne, unøyaktig fuge i overgang gulv.

- Etasje 1 Bad 2 - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Etasje 1 Bad 2 - Overflater, vegger og himling | Det er registrert utett overgang fra avløpsrør under vask til vegg/konstruksjon. Manglende tettesjikt/membran mansjett.

- Etasje 1 Bad 2 - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt frem til lokalt fall.

- Etasje 2 Kjøkken - Overflater og innredning | Det er fronter på kjøkken som har slitasje.

- Innvendige vannledninger | Stoppekran er umerket. Det er irr på vannrør i kobber. Rørnett er over halvveis av forventet levetid.

- Innvendige avløpsrør | ABS plastrør er eldre enn 33 år og har usikker fremtidig funksjon.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er registrert luftekanal i eternitt som inneholder asbest. Lukkede konstruksjoner utgjør normalt ingen fare.

- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) | Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, og dokumentert service finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht.

gjeldende forskrift.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring utført i henhold til dagens anbefalinger er eldre enn 30 år og har usikker fremtidig funksjon.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Avløpsledningstype er ukjent og det er vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

- Rekkverk terrasse/balkong: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

- Rekkverk innvendig trapp/hems: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper/hems.

- Håndløper trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Takhøyde trapp: Det er lav høyde i trinn. Målt høyde: 1,70 m ved hems.

- Asbest: Det er registrert luftekanal i eternitt som inneholder asbest. Dersom det oppstår asbeststøv, er dette helseskadelig (kreftfremkallende). Lukkede konstruksjoner utgjør normalt ingen fare.

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget, og det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Anlegget er eldre og har ikke dagens kapasitet.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og fri beliggenhet fremst på en høyde i et etablert boligstrøk på Slettestølen ved Toppe. Fra eiendommen og uteplassene er det flott, åpent utsyn over nærområdet og ut mot deler av Herdlefjorden. Området er rolig og barnevennlig med lite gjennomgangstrafikk, omgitt av grønne åssider, samtidig som du har nærhet til fots til hverdagens nødvendigheter.

Beliggenheten er praktisk for barnefamilier, med kort vei til fots til både barnehager og skoler. Både Toppemyr barnehage og Heimly barnehage ligger i behagelig gangavstand fra huset. Det samme gjelder Mjølkeråen skole, som rommer både barne- og ungdomstrinn, slik at barna får en trygg og enkel skolevei. De daglige innkjøpene ordnes raskt med Kiwi og apotek på Toppe en

kort spasertur unna, samt Rema 1000 i nærområdet. Ønsker du et bredere utvalg av forretninger, spisesteder og servicetilbud, ligger både Thon senter Åsane og Horisont en kort kjøretur unna.

Fritidstilbudet i området er allsidig med ballbinge på Toppe, aktivitetshall ved skolen og lokale treningssentre som EVO og Max Fitness i nærheten. I tillegg byr Åsane på flotte turområder i skog og mark for den turglade, samt Åsane Arena for et bredt spekter av idrettsaktiviteter. Kollektivtilbudet er godt tilrettelagt; bussholdeplassen på Toppe ligger en kort gåtur unna med hyppige avganger mot Åsane terminal og Bergen sentrum, og for pendlere med bil er det enkel adkomst ut på hovedveinettet.

Adkomst

Se vedlagte kart med veibeskrivelse i salgsoppgaven.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Eiendommen er en kjedet enebolig fra 1977. Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med betongtakstein, og undertaket er av oljeimpregnerte trefiberplater. Boligen har vinduer med 2-lags glass fra 1976, 2006 og 2017. Ytterdørene er i treverk og en skyvebalkongdør i aluminium med 2-lags glass.

Garasjerekke:

Garasjen er oppført i trebindingsverk med utvendig kledning og har metallplater som yttertak. Det er hems og åpen konstruksjon mot bakvegg/fjell.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for ASAN, GNR. 82, BNR. 157, Mjølkeråen, tomt nr. 4-10 datert 19.10.1977. Tillatelsen var tidsbestemt til 01.03.1978. I følge tillatelsen gjenstår følgende arbeider: Utvendig: Noe finplanering. For feiing av røykpipe på tak må der anordnes betryggende adkomst for feier. Montering av skilt for utvendig stoppekrane. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er avvik mellom byggetegningene og eiendommens nåværende utvendige løsninger:

- Det er oppført en utvendig bod på verandaen.
 - Det er etablert en garasje på 21 m² i felles garasjerekke (oppgitt byggeår ca. 1980).
- Disse tiltakene fremkommer ikke av de godkjente byggetegningene, og det foreligger ikke dokumentasjon på at de er byggemeldt. Oppføring av tilbygg på veranda og garasje i rekke er normalt søknadspliktige tiltak.

Hvitevarer

Hvitevarene medfølger i utgangspunktet ikke i salget.

Oppvarming

Luft-til-luft varmepumpe og vedfyring. Det er montert luft-til-luft varmepumpe med to innedeler, henholdsvis i første og andre etasje. Boligen har elementpipe og peis med innsats i stuen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 14.08.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen 'Norgespris' for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Det er moderat til lav forekomst av radongasser i området ifølge NGU.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i henhold til reguleringsplan med plan-ID 3630000 (ÅSANE. DEL AV GNR 182, MJØLKERÅEN, TOPPE, TOPPEMYR - HØGÅSEN), vedtatt 27.03.1972.

Eiendommen omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 (plan-ID 65270000), vedtatt 19.06.2019. Arealbruken er i planen avsatt til sentrumsformål (byfortettingssone).

Eiendommen berøres av hensynssone for støy fra vei i henhold til kommuneplanen. Deler av eiendommen ligger i rød støysone (H210_3) og deler i gul støysone (H220_3). Ifølge kommunen er dette basert på overordnede støyberegninger og vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker. Dette kan medføre utredningsplikt for tiltakshaver og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Pågående plansaker i nærområdet:

- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (saknummer 202417461) - status: Planlegging igangsatt

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Adkomst til eiendommen skjer via felles privat vei til offentlig vei.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 477 343 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 5 909 370 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Leif Nordeide
Karen Nordeide

Heftelser

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

4601/183/206:

30.06.1977 - Dokumentnr: 14382 - Bestemmelse om gjerde
Rettigheter og plikter iflg. kommunalt skjøte

25.03.1977 - Dokumentnr: 990016 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4601 GNR: 183 BNR: 3

4601/183/215:

25.03.1977 - Dokumentnr: 990025 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4601 GNR: 183 BNR: 3

4601/183/221:

12.02.1991 - Dokumentnr: 4027 - Målebrev
Målebrev over bnr. 224 med grensejustering hvoretter arealet ble 84m2.
A475
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1991 - Dokumentnr: 4028 - Grensejustering
Målebrev over bnr. 225 med grensejustering hvoretter arealet
ble 49m2
A475
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1977 - Dokumentnr: 990031 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4601 GNR: 183 BNR: 3

Eiendommens rettigheter:

Denne matrikkelenheten har andel i realsameie med ideell andel 1/7 av gnr. 183, bnr. 215.

Denne matrikkelenheten har andel i realsameie med ideell andel 1/19 av gnr. 183, bnr. 221.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst

rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotografitjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Roar Kristoffersen den 21.08.2026.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som

forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre

transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Audun Rasmussen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 912 47 347
E-post: audun.rasmussen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Åsane
Åsamyrane 90
5116 ULSET
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



















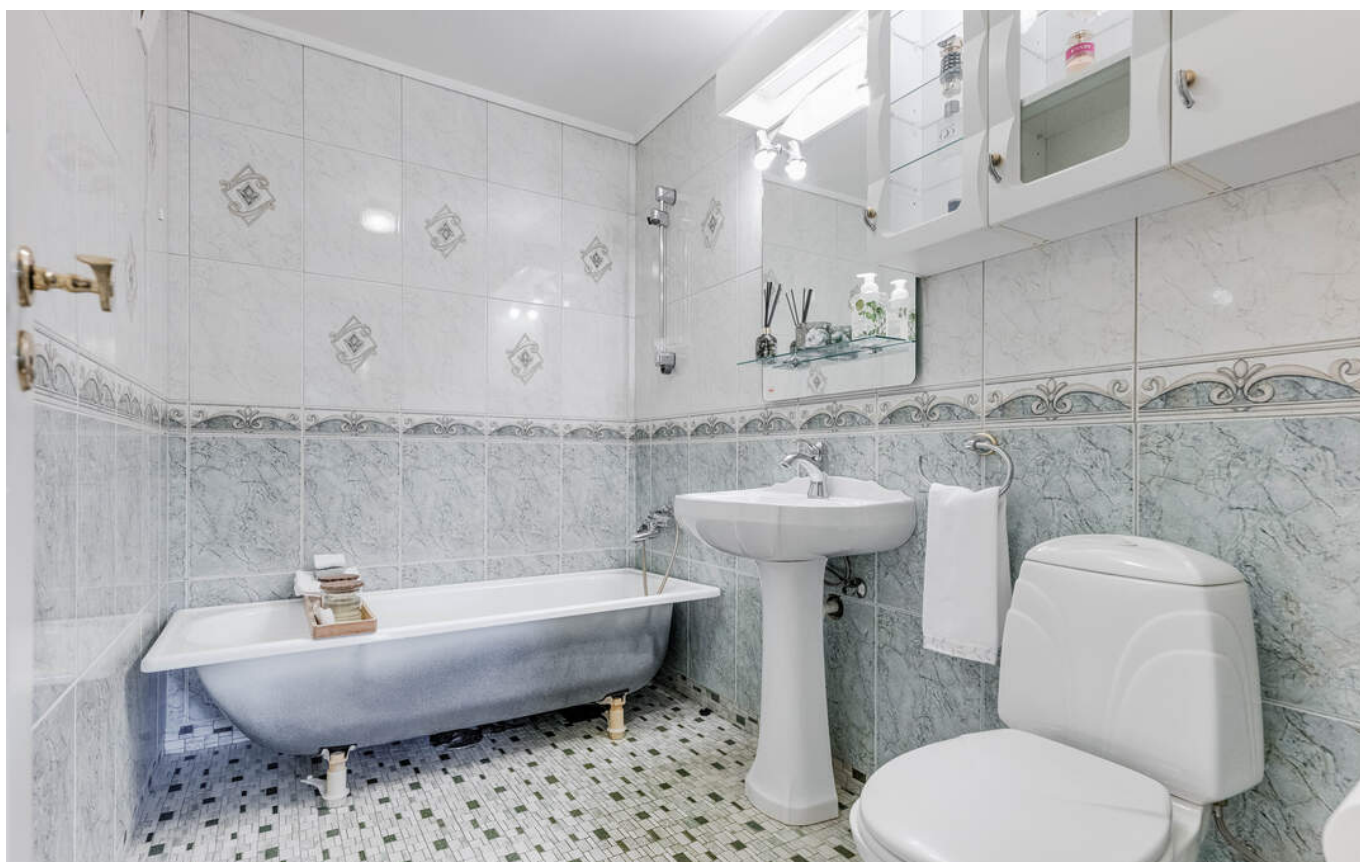




























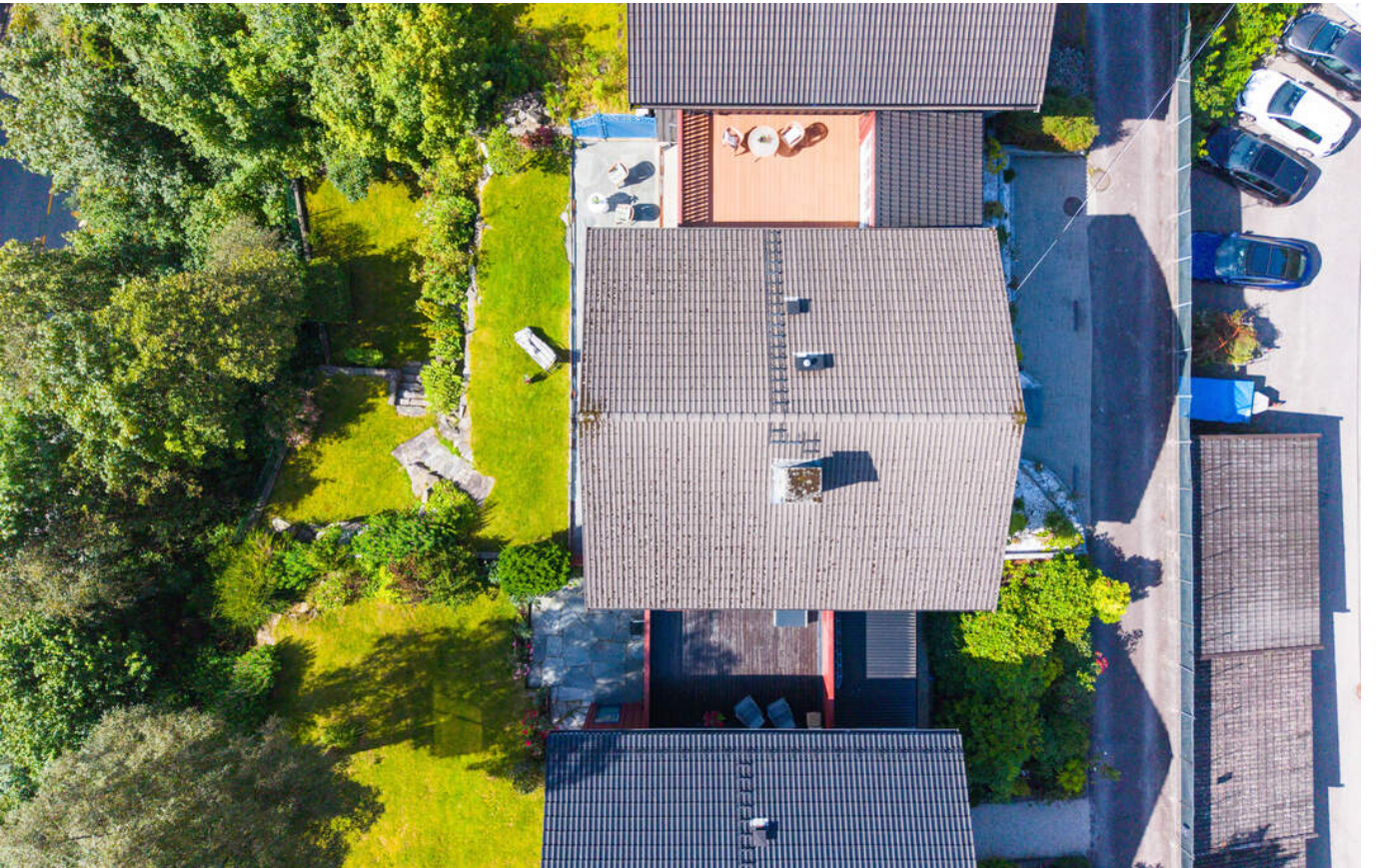




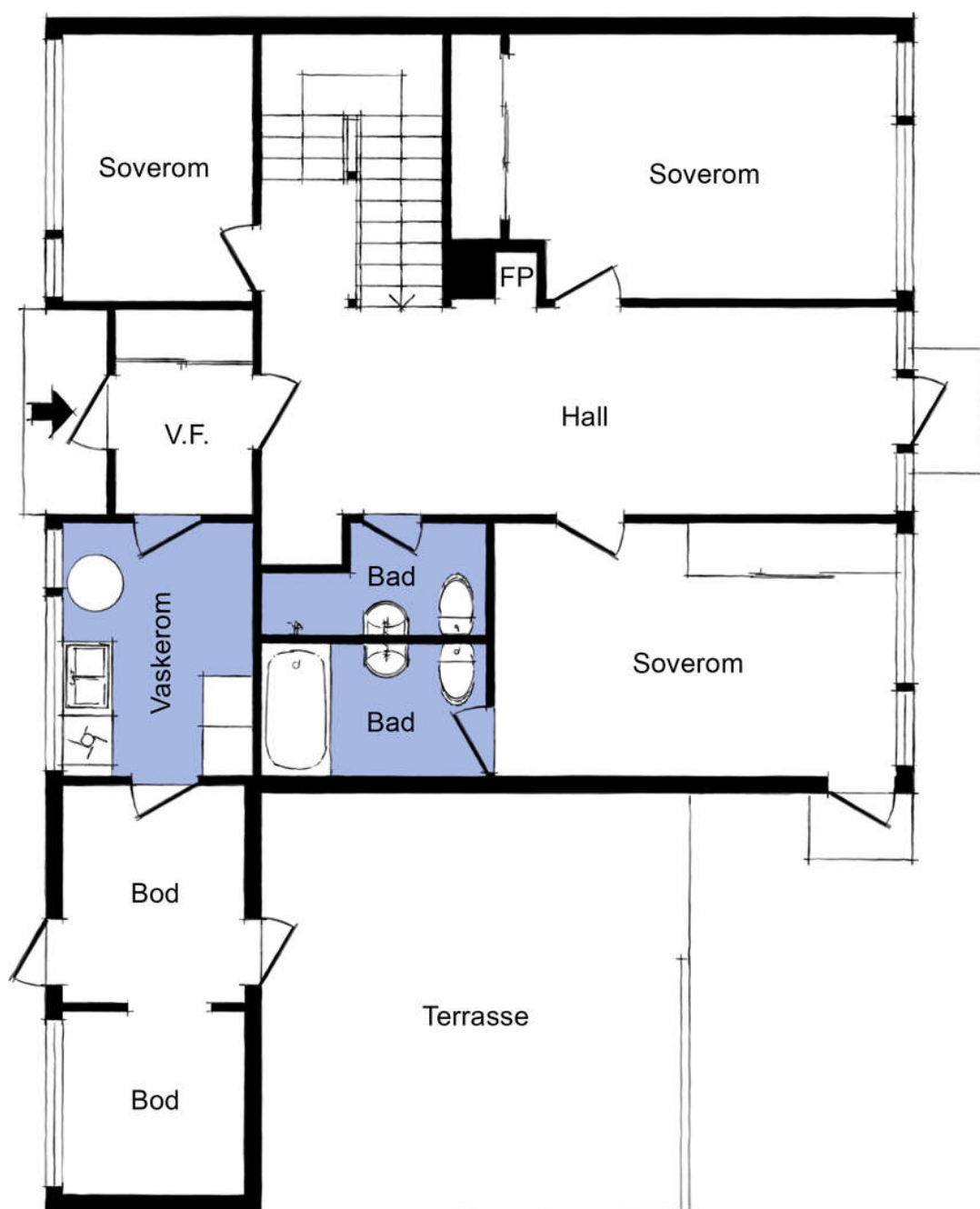






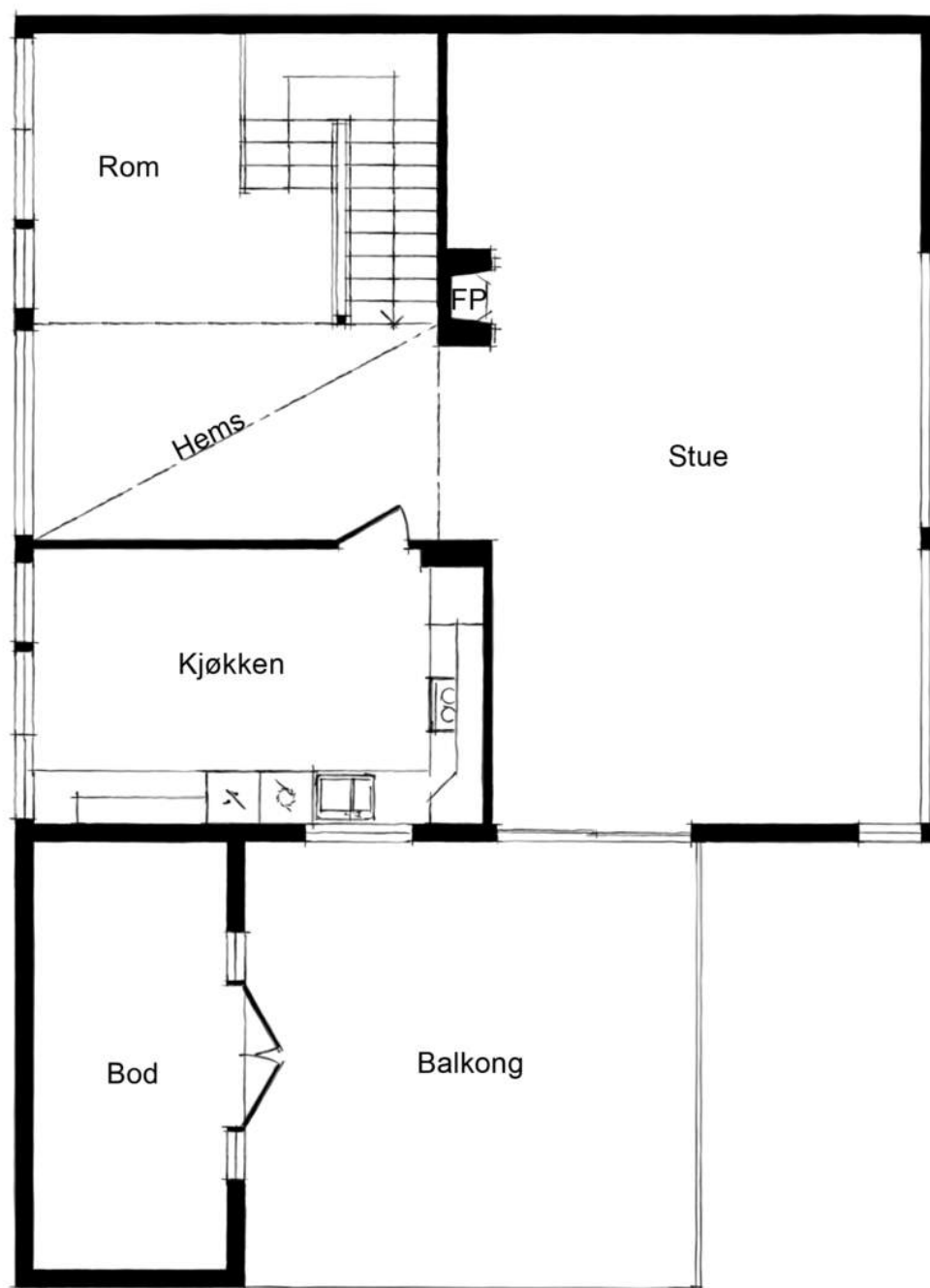


1.Etg.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

2.Etg.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

HØGÅSEN 12

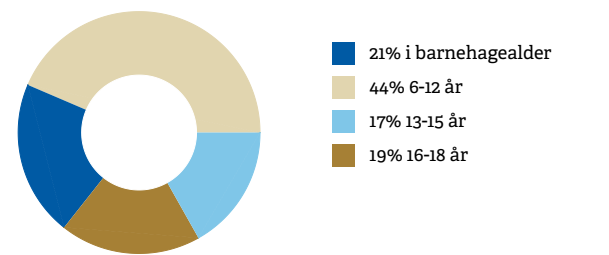
OFFENTLIG TRANSPORT

 Toppe	3 min 
Linje 3, 3E	0.3 km
 Jernbanestasjonen i Bergen	19 min 
Linje F4, L4, R40	17.2 km
 Arna stasjon	19 min 
Linje F4, L4, R40	16 km
 Bergen Flesland	33 min 

SKOLER

Mjølkeråen skole (1-10 kl.)	9 min 
673 elever, 41 klasser	0.8 km
Åsane videregående skole	7 min 
1100 elever	4.3 km
Tertnes videregående skole	9 min 
370 elever	6.2 km

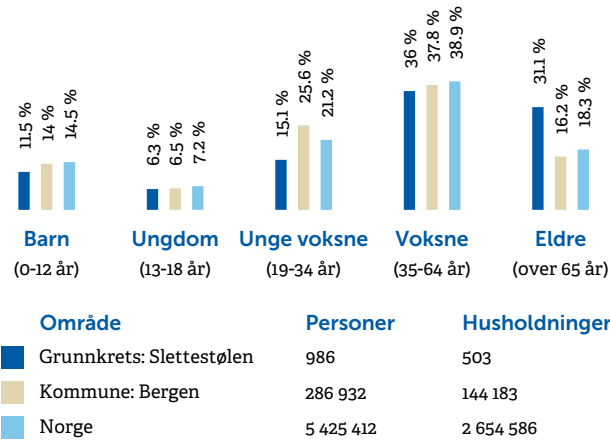
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

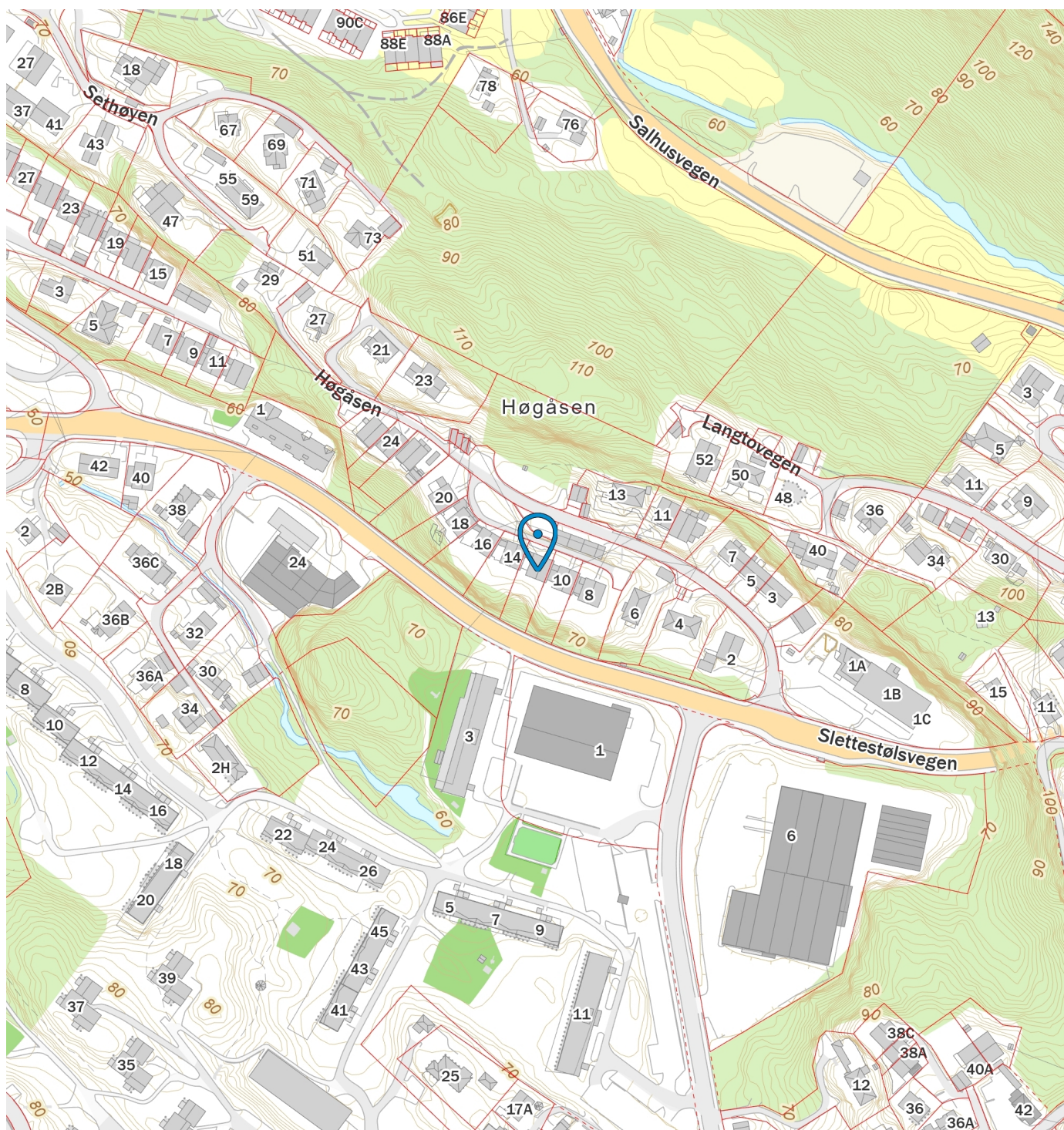
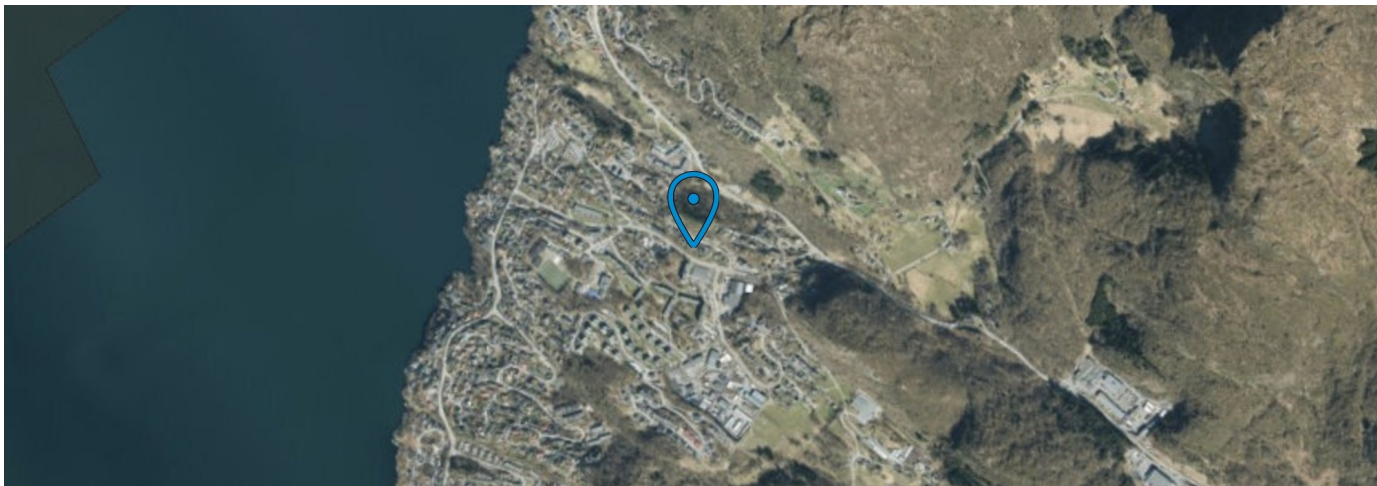
Toppemyr barnehage (1-5 år)	5 min 
50 barn	0.5 km
Heimly barnehage (1-5 år)	8 min 
27 barn	0.8 km
Salhus barnehage (1-5 år)	5 min 
15 barn	3.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Toppe	5 min 
PostNord	0.4 km
Rema 1000 Marikollen	6 min 
PostNord	0.5 km

SPORT

 Toppe "bingen"	6 min 
Ballspill	0.5 km
 Mjølkeråen skole (barnetrinnet)	10 min 
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km
 EVO Toppe	8 min 
 Max Fitness Salhusvegen	2 min 



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8, 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

- Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn LEIV NORDEIDE
Selger 2: fornavn og etternavn KAREN NORDEIDE
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse HAGASEN 12	Postnummer 5136	Sted MJØLKERÅEN
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☒ Ja ☐ Nei	Året og måneden du overtok boligen	

Ved salg av fritidsbolig. Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	☐ Ja ☒ Nei
Kjenner du boligen?	☒ Ja ☐ Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.	

X Selgers initialer: Karen Nordide / Leiv Nordide

Side 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☒ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført oppgradert 2 bad og 1 vaskerom Rør / elektrisk! faglært Membran / fuser: eier Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk Nye membraner og sluk (30 år siden).
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
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? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Total renovering tak i år 2000.
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dør eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført stuevindu til hage skiftet. Skiftet tak, utrust om vinduer er skiftet, laget bod på terrasse. Vinduer og dør til hage skiftet. stuevinduer og terrassedør skiftet, samt vaskerom kjøkkenvinduer skiftet

x

Selgers initialer:

Karen Nordide / Siri Nordide

Side 2

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort Ett vindu på kjøkkenet er punktert.
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

X Selgers initialer: Larsen Norddeide Ri Norddeide

Side 3

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

X Selgers initialer: Jøren Nordvide Leiv Nordvide

Side 4

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Innstallert varmepumpe i 1 og 2 etasje
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Peis er skiftet på 2000-tallet. Forrige peis var fungerende uten skader.
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført se punkt 19.
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført oppgradert sikringsskap for ca. 20 år siden

X Selgers initialer: Karen Nordvold Kari Nordvold

Side 5

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

X Selgers initialer: Karen Nordvick Leiv Nordvick

Side 6

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere Garasje Bod på terrasse med terrassedør
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Råteskader (muligens) på dør til terrassebod.
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

x

Selgers initialer:

Karen Nordvold

Leiv Nordvold

Side 8

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

X

Selgeres initialer:

Lars Nordvick

Lars Nordvick

Side 7

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Gjerde mot nabo i hage må sløyfes.
Nabo er informert og samarbeider om dette.

x Selgeres initialer:

Karen Nordvick Kar Nordvick

Side 9

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ♦ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ♦ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ♦ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ♦ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ♦ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ♦ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ♦ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ♦ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ♦ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ♦ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

X	Selger 1: sted	MJØLKERIEIN	Selger 1: dato	14.8.2026	Selger 1: underskrift	Kari Nordheim
X	Selger 2: sted	MJØLKERIEIN	Selger 2: dato	14.8.2026	Selger 2: underskrift	Kari Nordheim
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her						

Tilstandsrapport

 Enebolig, kjedet

 Høgåsen 12, 5136 MJØLKERÅEN

 BERGEN kommune

 gnr. 183, bnr. 206

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 21.08.2026

Rapportdato: 25.08.2026

Oppdragsnr.: 18601-1903

Eiendomsverdi ref nr: EY9498

Autorisert foretak: Kristoffersen Takst AS



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.

Kristoffersen Takst AS

Roar Kristoffersen har tømrer bakgrunn og har jobbet som Takstmann siden 2006. Vår bedrift ble opprettet i 2009 hvor firma ble konvertert til Kristoffersen Takst AS i 2023.

Vi utfører Verdirapporter, Tilstandsrapporter, overtagelser ny bolig, reklamasjoner, med mer.



Rapportansvarlig

Roar Kristoffersen

Uavhengig Takstingeniør

roar@kristoffersentaksering.no

934 22 416



Høgåsen 12, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 206
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige 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
- skullete installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Forutsetning:

Vi er ikke bedt om å vurdere TILLEGGSVURDERINGER som:

- Vurdering av klimarobusthet.
- Vurdering av boligens positive kvaliteter. I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takseringsforetak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.
- Brannteknisk tilstandsanalyse utført av en person med brannfaglig kompetanse i henhold til myndighetskrav.
- Undersøkelser om lovlighetsmangler (Dok. fra kommunen er ikke innehentet eller vurdert).
- Kostnadsvurdering av tiltak for TG 2.
- Termografering for kartlegging av dårlig isolasjonsevne i vegger, lekkasjeundersøkelser, varmegang, varmekabler, vannbåren varme osv.
- Vurdering av lydforhold og måling av støy og vibrasjoner.
- Vurdering av innneklima.
- Helse- og miljøkartlegging (asbest, kreosot, PCB, mykgjørere osv.).
- Måling av elektromagnetisme.
- Vurdering av funksjonskrav (universell utforming, egnethet og annet)

Enebolig, kjedet - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein, og undertakstekking er av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra bakkenivå og bilde. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og bilde, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige (HMS). Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er skiftet takstein i år: 2000.

Takrenner og nedløp er av plast. Vi kjenner ikke til dreneringsmetode i bakke (om det er utført med drensrør, selvkultete masser eller lignende da det er skjult). Det er viktig å ha løvfangere montert og mulighet for å rense takavrenningen jevnlig. Avrenning til bakke/overflate og det må forventes is for kalde dager ved nedløp (der de ikke går i bakke).

Det er en forgrening som mangler takrenne/eller tette lokk.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er varm-loft i kott og oppvarmet loftsrom ved hems/del over stue.

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Fasaden er moden for nytt malingsintervall.

Det er trevinduer med 2-lags glass.

Registrerte datoer/produksjonsår:

2017 (flere isolerglass skiftet) 2006 (isolerglass) og vindu hems, samt i soverom nede, 1976.

Isolerglass får redusert effekt jevnlig ilt årene og er etter 25 år ca. 40% redusert isolasjonsevne. Punktering kan begynne og oppstå for isolerglass som er over 25-30 år og normalt vedlikeholdt.

Det er foretatt stikktagning på vinduer, og alle åpnings-vinduer er

ikke funksjonsprøvd.

Ytterdørene er i treverk (3 stk) og skyvebalkongdør i aluminium, med 2-lags glass. Terrassedør 2 stk med glassfelt nede (1997).

Det er veranda. TBA: 27

Konstruksjon: Tre,

HMS:

Rekkverkshøyde (cm): 88

Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 4

Det er huseiers vedlikeholdsplikt å rense avløp/avrenning.

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Det er repos ved inngang med ett trinn opp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er utført med parkett, beleg, laminat (bod) og flis. Normal bruk-slitasje på gulv og noen hakk/striper registrert og litt solfalming.

Veggene er med tapet, trepanel og malte plater. Himlingen er med malte plater og trepanel. Det er normalt at det finnes en del innfestninger på vegger for bilder, TV eller lignende. Disse blir mer synlige når leiligheten er fraflyttet og tom. Møblering som bilder, teppe, sofa, etc vil medføre skjolder/ujevn farge over tid.

Dette nevnes ikke som eget punkt, da det anses som normal slitasje.

Riss registrert i Player himling.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Vi har kontrollert etasjeskillet/dekke for skeivheter/lasermåling.

Vi har brukt laservater. Punkter er målt tilfeldig og sammenlignet langs vegger mot list. Laser har ca. 1,5 mm avvik per 10 m og det er pga tilfeldig satt punkter mulighet for litt avvik fra våre målinger. Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/innredning er ikke flyttet på), mm:

Hems : 15

Etasje 2

Stue: 27

Kjøkken: 14

Bygget i en periode før det var vanlig å etablere radonsperre mot grunnen.

Moderat til lav forekomst av Radon gasser i området iht. nettsiden til NGU: Radon - aktsomhetsområder.

Web: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Boligen har elementpipe og peis med innsats (montert av firma, opplyst på stedet). Det er opplyst at tidligere oven i underetasjen hadde oljefyring fra felles oljeanlegg. Oven var aldri i bruk og er nå frakoblet.

Det er malt tretrapp.

Innvendige dører består av malte fyllingsdører og finerdører, med glassfelt i enkelte dører.

Det er ikke gitt informasjon om skadedyr, og historikk er ukjent.

Det ble ikke observert tegn til skadedyr på befaringsdagen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010 eller før. Det foreligger ingen dokumentasjon. Utført i regi av eier. Det er opplyst at det er skiftet sluk og vannrør.

Det står i egenerklæring at våtrom er ca 30 år. Våtrom før 2000 har usikker fremtidig levetid og forventet levetid er utgått.

Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon opp mot kravene for godkjent dokumentasjon i NS3600 2025.

Beskrivelse av eiendommen

Våtrommet har flis på vegg og våtroms-/baderomsplater på veggene. Himlingen har himlingsplater på innvendig tak. Gulvet er flislagt. Fall på gulv. Det er målt fall på gulv mellom gulv ved terskel og topp slukrist. Fall målt (mm): 14

Det er foretatt lasermåling av overflaten ved bruk av en profesjonell krysslaser. Ved tolking av resultatene må det tas høyde for verktøyets innebygde instrumenttoleranse. Krysslasere har en standard og bransjeakseptert unøyaktighet på 1–2 mm per 10 meter. Dette betyr at det kan forekomme minimale, tekniske avvik i måleverdiene basert på avstanden fra laseren til målepunktet. De registrerte målingene ligger innenfor denne normale feilmarginen og gir et representativt bilde av overflatens beskaffenhet. Det mangler skjult vannnett sjikt eller dette er ukjent. Våtrommet har baderomspanel som synlig vannnett sjikt og plasts luk. Slukrist mangler.

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 11.

Det ble gjennomført hulltagning fra tilstøtende rom (gulv er våtsone) men for ett mindre utsatt område hvor det erfaringsmessig er lav skadefrekvens.

Vi har gjennomført fuktmåling da det er krav om dette, men det kan ikke garanteres for at det ikke er fuktvandring andre steder på badets lukkede konstruksjoner.

Våtrom › Etasje 1 › Bad 1

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010 eller før. Det foreligger ingen dokumentasjon. Utført i regi av eier. Det er opplyst at det er skiftet sluk og vannrør.

Det står i eignerklæring at våtrom er ca 30 år. våtrom før 2000 har usikker fremtidig levetid og forventet levetid er utgått.

Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon opp mot kravene for godkjent dokumentasjon i NS3600 2025.

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Gulvet er flislagt.

Fall på gulv. Det er målt fall på gulv mellom gulv ved terskel og topp slukrist. Fall målt (mm): 17

Det er foretatt lasermåling av overflaten ved bruk av en profesjonell krysslaser. Ved tolking av resultatene må det tas høyde for verktøyets innebygde instrumenttoleranse. Krysslasere har en standard og bransjeakseptert unøyaktighet på 1–2 mm per 10 meter. Dette betyr at det kan forekomme minimale, tekniske avvik i måleverdiene basert på avstanden fra laseren til målepunktet. De registrerte målingene ligger innenfor denne normale feilmarginen og gir et representativt bilde av overflatens beskaffenhet.

Det mangler vannnett sjikt eller vannnett sjikt er ukjent. Sluket er av plast.

Våtrommet er utstyrt med søyle-servant, toalett og dusj m/forheng.

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Det er til-luft spalte under dør.

Vifte hadde ikke egen bryter (kan være fuktstyrt). Vi fikk ikke prøvd viften.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 6.

Våtrom › Etasje 1 › Bad 2

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010 eller før. Det foreligger ingen dokumentasjon. Utført i regi av eier. Det er opplyst at det er skiftet sluk og vannrør.

Det står i eignerklæring at våtrom er ca 30 år. våtrom før 2000 har

usikker fremtidig levetid og forventet levetid er utgått.

Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon opp mot kravene for godkjent dokumentasjon i NS3600 2025.

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Gulvet er flislagt. Fall på gulv. Det er målt fall på gulv mellom gulv ved terskel og topp slukrist. Fall målt: 15

Det mangler vannnett sjikt, eller dette er ukjent. Det er plasts luk.

Våtrommet har servant, toalett og badekar.

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Det er tilluftsspalte under døren. Eldre vifte, ikke funksjonstestet.

Hulltaking er utført i soverommet, og måleresultatet er 8.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og polert steinbenkeplate. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål. Dagens kjøkken har krav til fuktsikring og komfyrvakt. Det anbefales å montere Waterguard (fuktsensor) med stengeventil. Det er kjøkkenventilator med avtrekk. Det var godt trekk ved bruk av røykappull.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet. Vi kjenner ikke til om det er stakeluke da denne ikke ble lokalisert. Avløpsrør har på grunn av alder usikker fremtidig funksjon. Det er viktig med jevnlig kontroll og rens av innvendige rør, vannlåser, mm. for å sikre forlenget tetthet. Det meste av rørnett er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være i soillrør da byggeår er eldre.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Generelt:

Dagens boliger har krav om balansert ventilasjon med frisk tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ventilasjonsanlegget filtrerer uteluften og fjerner fukt, Balansert ventilasjon er en fordel for personer med allergi eller astma, samt for de som er sensitive for støv.

Type varmepumpe: Luft til luft.

2 stk. innerdel, en i 1 et. og en i 2. et.

Alder/dato: ukjent.

Det er utført service på anlegget iht kunde.

Det er viktig å rense filter jevnlig, samt ha service og rens av inne og ute del for å få optimal funksjon (service er anbefalt cirka annen hvert år).

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Det er opplyst på stedet at bereder er ny.

Det er mer enn 5 årDet er skrusikringer på hovedsikring x 3 stk. Det er automatsikringer i skap.

Det er kursanvisning i plastlumme i skapet. Denne virker ikke å være utfylt av selskap.r siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Branntekniske forhold er utført etter eldre brannkrav og tilfredsstillende ikke dagens standard og sikkerhetsnivå. Brannsikring boenheten:

- Brannvarsler, det bør monteres minst 1 stk. per etasje før salg.

- Håndslukkerapparat på 6 kg eller mer (bør skiftes hvert 10. år).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er ikke kontrollert da de ligger skjult i bakken. Det

Høgåsen 12, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 206
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Beskrivelse av eiendommen

er byggegrunn av sprengsteinsfylling (iht byggeskikk i oppføringsåret).

Det er drenerende masser og sprengsteinsfylling rundt boligen. Utført fra 1977.

For boliger bygget før 1985 (ny standard innført) var det vanlig å bruke drenerør av betong eller tidlige varianter av plast, ofte lagt uten fiberduk, kombinert med asfaltlim (asfaltstrøk) direkte på grunnmuren som fuktsikring.

Isolasjon på utsiden av grunnmuren var enten helt fraværende eller svært mangelfull. Den tekniske levetiden på den tids drenerings system er rundt 30–40 år og fremtidig funksjon er nå usikker. Grunnmuren er av betong. Dagens boliger er isolert utvendig på grunnmuren, noe som gir en bedre isolerende effekt samt reduserer risikoen for fuktrelaterte problemer som kan oppstå over tid. Dagens krav/TEK17.

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.

Det var regn på befaringsdagen og det ble ikke stående vann mens vi var der inn mot grunnmur.

Terrengforhold er utfordrende å måle rundt byggets grunnmur. Vi har kun foretatt en visuell vurdering av forholdet.

Avløpsledningene er av ukjent type fra 1977. Vannledningene er av ukjent type fra 1977, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ledningsnett er skjult i bakke. Det er ikke opplyst om oppgraderinger siste årene. Rørnett er i midtre del av forventet levetid. Pga. alder er det ikke uvanlig at det kan oppstå behov for oppgraderinger.

Ved vanntest innvendig av kran i bolig var det normalt vanntrykk på befaringsdagen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig, kjedet

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

Det er bygget bod på veranda. Søknadspliktig arbeid.

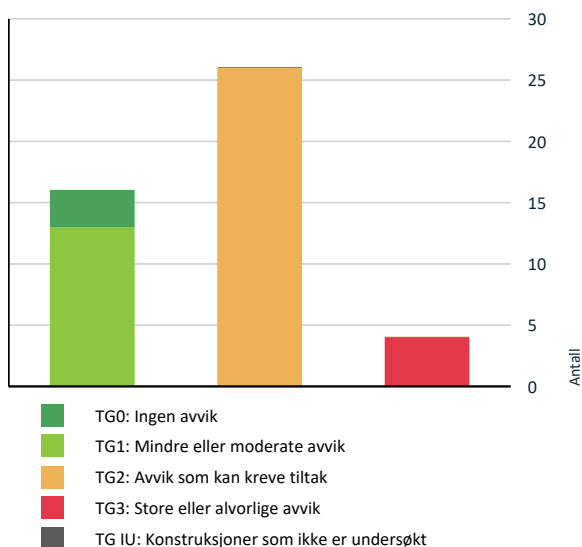
Fjernet soverom nede og innlemmet i p-rom.

Høgåsen 12, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 206
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

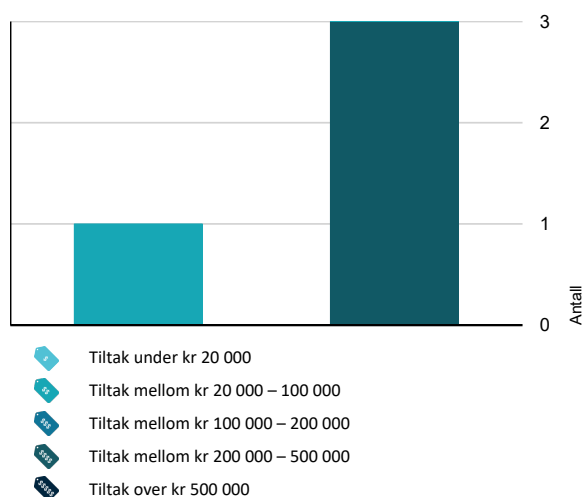
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vi er ikke bedt om å vurdere TILLEGGSVURDERINGER som:

- Vurdering av klimarobusthet.
- Vurdering av boligens positive kvaliteter.
- Brannteknisk tilstandsanalyse utført av en person med brannfaglig kompetanse i henhold til myndighetskrav.
- Undersøkelser om lovlighetsmangler (Dok. fra kommunen er ikke innehentet eller vurdert).
- Kostnadsvurdering av tiltak for TG 2.
- Termografering for kartlegging av dårlig isolasjonsevne i vegger, lekkasjeundersøkelser, varmegang, varmekabler, vannbåren varme osv.
- Vurdering av lydforhold og måling av støy og vibrasjoner.
- Vurdering av inneklima.
- Helse- og miljøkartlegging (asbest, kreosot, PCB, mykgjørere osv.).
- Måling av elektromagnetisme.
- Vurdering av funksjonskrav (universell utforming, egnethet og annet som angitt).
- Nærmere undersøkelse av skjulte tekniske anlegg.
- Utvidet vurdering av armeringskorrosjon.
- En nærmere vurdering av årsak til setningskader.
- Vurdering av ombygningsmulighet.
- Detaljerte beregninger av kostnader.
- Markedsverdi.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig, kjedet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad 1 > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad 1 > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

Høgåsen 12, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 206
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje 1 > Bad 1 > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad 1 > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Overflater gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper/hems.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Avvik: Det er lav høyde i trinn. Målt høyde: 1,70 m ved hems.
- ! Avvik: Det er registrert luftekanal i eternitt som inneholder asbest.
Dersom det oppstår asbeststøv, er dette helseskadelig (kreftfremkallende).
Lukkede konstruksjoner utgjør normalt ingen fare.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofachlig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Anlegget er eldre og har ikke dagens kapasitet.

Høgåsen 12, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 206
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

ENEBOILIG, KJEDET



Byggeår
1977

Kommentar
Informasjon fra edr.

Anvendelse

Det er gitt midlertidig brukstillatelse i 1977. Det var gjenstående forhold.

UTVENDIG

TE 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaktekking er av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra bakkenivå og bilde. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og bilde, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige (HMS). Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er skiftet takstein i år: 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mose, bly uten overflatebehandling,
- Vanntett sjikt på taket er eldre enn 18 år, noe som medfører økt risiko for slitasje og potensielle lekkasjer. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å redusere risikoen for skader.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
- Det er mosegroer på ytterteking.

Konsekvens/tiltak

- Mose bør fjernes fra taket for å forhindre opphopning av fuktighet, som kan føre til redusert levetid på takstein og risiko for frostsprengning.

Bly uten overflatebehandling bør behandles eller skiftes ut for å hindre korrosjon og forurensning, samt for å sikre lang levetid og funksjon.

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

- Undertaket bør følges opp jevnlig og vurderes nærmere av fagperson, da alder på undertak medfører økt risiko for slitasje, lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.

Dersom det oppdages tegn til skade eller lekkasje, bør nødvendige utbedringer gjennomføres for å unngå følgeskader.

- Mosegroer bør fjernes for å hindre forringelse av taktekingen og redusere risikoen for fuktinntrengning til undertaket. Dersom mose ikke fjernes, kan dette føre til skader på taket og økt fare for lekkasjer.



TE 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

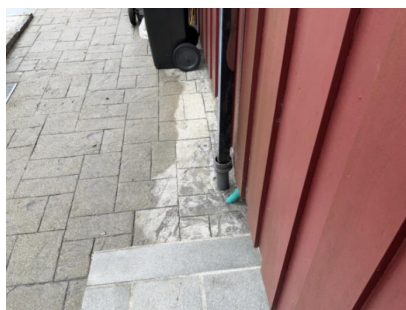
Takrenner og nedløp er av plast. Vi kjenner ikke til dreneringsmetode i bakke (om det er utført med drenerør, selvkultete masser eller lignende da det er skjult). Det er viktig å ha løvfangere montert og mulighet for å rense takavrenningen jevnlig. Avrenning til bakke/overflate og det må forventes is for kalde dager ved nedløp (der de ikke går i bakke). Det er en forgrening som mangler takrenne/eller tette lodd.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner (veranda).



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er varm-loft i kott og oppvarmet loftsrom ved hems/del over stue.

Vurdering av avvik:

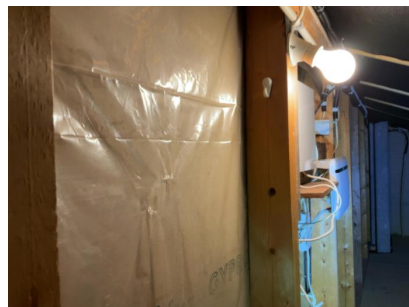
- Det mangler fluenetting i kisters luftespalte.

Luftingen på kald side er skjult, og det er derfor ikke mulig å kontrollere om denne fungerer som forutsatt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres fluenetting i kisters luftespalte for å hindre at insekter og smådyr kommer inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skader eller redusert luftgjennomstrømning.

Siden luftingen på kald side er skjult og ikke kan kontrolleres, anbefales det å undersøke nærmere for å sikre at ventilasjonen fungerer som forutsatt. Mangelfull ventilasjon kan føre til fuktproblemer, kondens og påfølgende skader på takkonstruksjonen.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Fasaden er moden for nytt malingsintervall.

Vurdering av avvik:

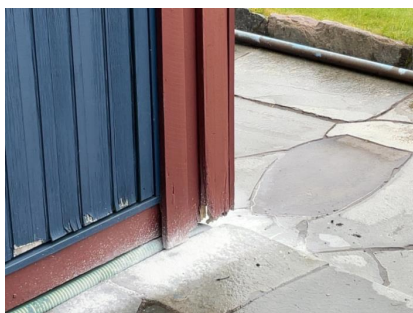
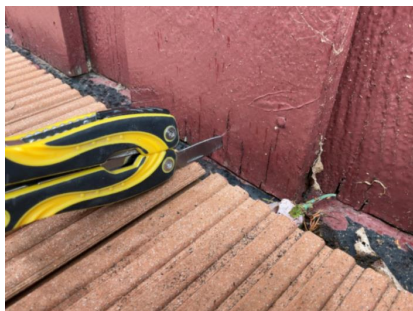
- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det er ikke synlig luftesplate mellom vinduer i 1. etasje og 2. etasje da det er tett kledning mot vannbord. Luftespalte bør etableres.

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer med 2-lags glass.

Registrerte datoer/produksjonsår:

2017 (flere isolerglass skiftet) 2006 (isolerglass) og vindu hems, samt i soverom nede, 1976.

Isolerglass får redusert effekt jevnlig ilt årene og er etter 25 år ca. 40% redusert isolasjonsevne. Punktering kan begynne og oppstå for isolerglass som er over 25-30 år og normalt vedlikeholdt.

Det er foretatt stikktagning på vinduer, og alle åpnings-vinduer er ikke funksjonsprøvd.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist 1 stk. glassrute som er punktert.
- Barnesikring fungerte ikke for flere vinduer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter som eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Punktert glassrute bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevnen og forhindre varmetap.

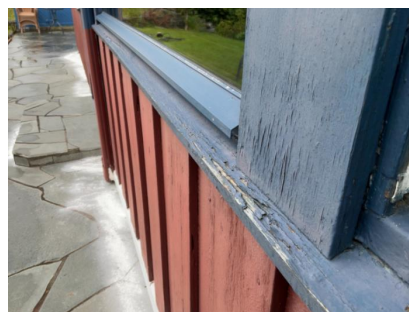
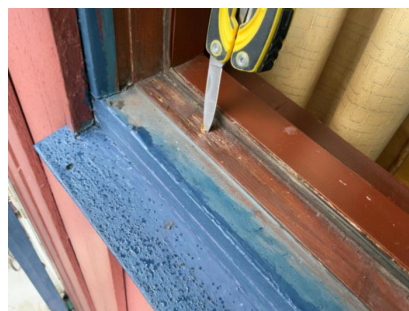
Barnesikring på vinduer må utbedres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for ulykker.

- Punktert glassrute bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevnen og forhindre ytterligere skader eller varmetap.

Barnesikring på vinduer må utbedres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for ulykker.

- Slitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



! TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk (3 stk) og skyvebalkongdør i aluminium, med 2-lags glass. Terrassedør 2 stk med glassfelt nede (1997).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er dører som er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

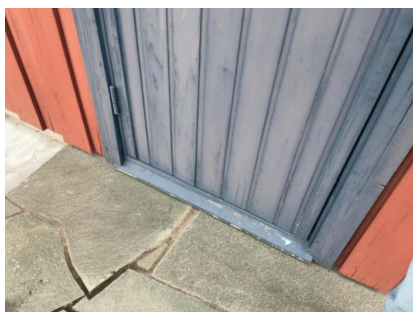
- Avvik rundt innsettsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.

Høgåsen 12, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 206
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

- Værslitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det bør utføres vedlikehold eller utskifting av dører med værslitasje og sprekker i treverket for å hindre ytterligere forringelse, redusert isolasjonsevne og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

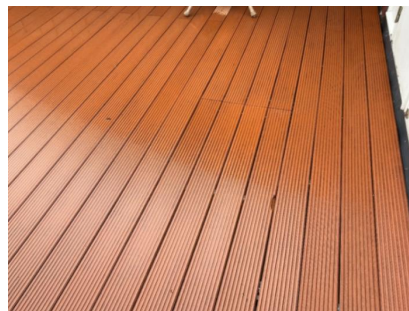
Det er veranda. TBA: 27
Konstruksjon: Tre,
HMS:
Rekkverkshøyde (cm): 88
Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 4
Det er huseiers vedlikeholdsplikt å rense avløp/avrenning.

Vurdering av avvik:

- Det er flere tette endeskjøter, og gulvbordene er ikke lagt i henhold til bruksanvisningen. Det er også registrert sår/skade på ett bord.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre tette endeskjøter og legge gulvbordene i henhold til produsentens anvisninger for å sikre tilstrekkelig drenering og redusere risiko for fuktskader og råte. Skadet bord bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er repos ved inngang med ett trinn opp.



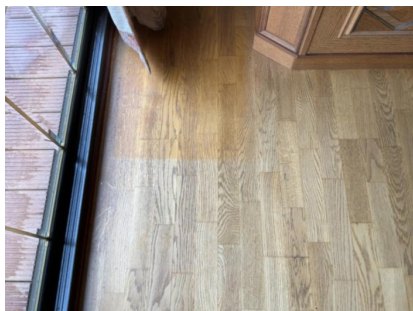
INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med parkett, belegg, laminat (bod) og flis. Normal brukslitasje på gulv og noen hakk/striper registrert og litt solfalming.

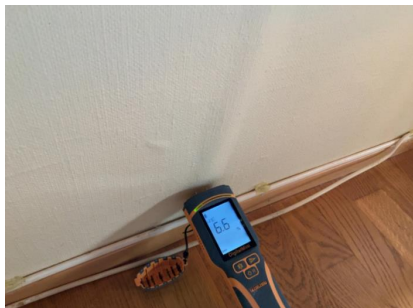
Tilstandsrapport



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med tapet, trepanel og malte plater. Himlingen er med malte plater og trepanel. Det er normalt at det finnes en del innfestninger på vegger for bilder, TV eller lignende. Disse blir mer synlige når leiligheten er fraflyttet og tom. Møblering som bilder, teppe, sofa, etc vil medføre skjolder/ujevn farge over tid. Dette nevnes ikke som eget punkt, da det anses som normal slitasje. Riss registrert i Player himling.



Det var bul og lim slipp på tapet under vinduet i stue. Med fukt måling var det normale verdier

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Vi har kontrollert etasjeskillet/dekke for skeivheter/lasermåling. Vi har brukt laservater. Punkter er målt tilfeldig og sammenlignet langs vegger mot list. Laser har ca. 1,5 mm avvik per 10 m og det er pga tilfeldig satt punkter mulighet for litt avvik fra våre målinger. Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/innredning er ikke flyttet på), mm:

Hems : 15

Etasje 2
Stue: 27
Kjøkken: 14

Vurdering av avvik:

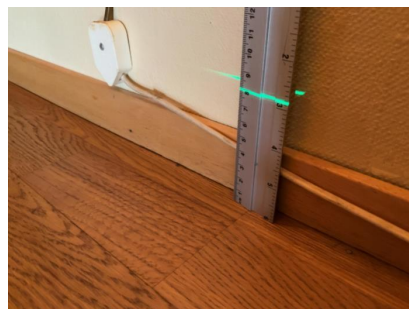
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.



Stue



Stue

Radon

Beskrivelse

Bygget i en periode før det var vanlig å etablere radonsperre mot grunnen.

Moderat til lav forekomst av Radon gasser i området iht. nettsiden til NGU: Radon - aktsomhetsområder.

Web: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Høgåsen 12, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 206
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

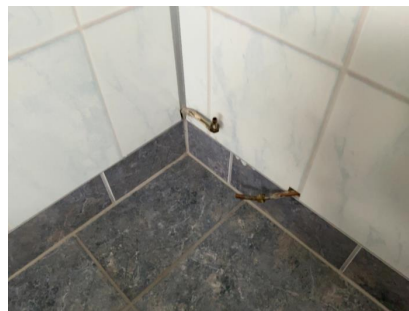
Boligen har elementpipe og peis med innsats (montert av firma, opplyst på stedet). Det er opplyst at tidligere oven i underetasjen hadde oljefyring fra felles oljeanlegg. Oven var aldri i bruk og er nå frakoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert riss ved røykrøret over peisinnsatsen, skjult bak lufteristen.
- Ildstedet mangler egen tilluft til ildstedet, som er rentbrennende. Ildsted kan være vanskelig å fyre opp om det er lite omluft i boenheten ved opptenning.
- Skorsteinen over tak mangler utvendig fuktsikring eller behandling, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og forringelse av materialene over tid.

Konsekvens/tiltak

- Risset ved røykrøret over peisinnsatsen bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og mulig røyklekkasje, noe som kan medføre økt risiko for brann eller redusert trekk i skorsteinen.
- Det bør etableres egen tilluft til ildstedet for å sikre tilstrekkelig forbrenning og enkel opptenning. Manglende tilluft kan føre til dårlig trekk, vanskelig opptenning og økt risiko for røykinnslag i boligen.
- Det bør etableres utvendig fuktsikring eller behandling av skorsteinen over tak for å hindre inntrenging av fukt. Konsekvensen av manglende fuktsikring er økt risiko for fuktskader og forringelse av materialene, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på skorsteinen.



Rester oljeanlegg.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

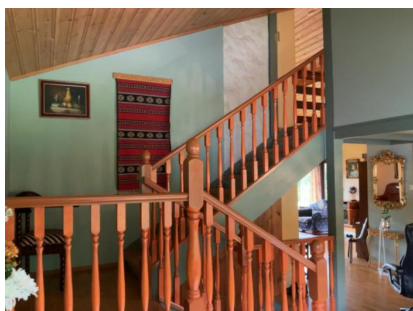
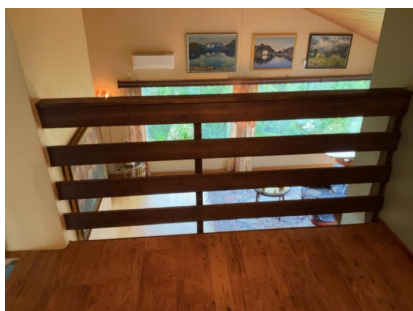
- Åpninger i rekkverket er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper/hems.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Avvik: Det er lav høyde i trinn. Målt høyde: 1,70 m ved hems.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å være oppmerksom ved bruk av trappen, da lav takhøyde kan medføre økt risiko for personskader ved sammenstøt eller fall. Eventuelle tiltak for å øke høyden bør vurderes dersom det er mulig, for å redusere risikoen.



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte fyllingsdører og finerdører, med glassfelt i enkelte dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.



Slitasje på dør i våtrom.

! TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke gitt informasjon om skadedyr, og historikk er ukjent. Det ble ikke observert tegn til skadedyr på befaringsdagen.

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010 eller før. Det foreligger ingen dokumentasjon. Utført i regi av eier. Det er opplyst at det er skiftet sluk og vannrør. Det står i eignerklæring at våtrom er ca 30 år. våtrom før 2000 har usikker fremtidig levetid og forventet levetid er utgått.

ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon opp mot kravene for godkjent dokumentasjon i NS3600 2025.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og våtroms-/baderomsplater på veggene. Himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Nyere leggenavising har tett endeskjøt i bunn av plater med lim mot bunnlist, for forlenget levetid. Lim mangler påført (ikke våtsone).

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å påføre lim i endeskjøtene mot bunnlisten for å forlenge levetiden på platene og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Manglende lim kan føre til at fukt trenger inn i skjøtene, noe som kan medføre skade på veggplater og underliggende konstruksjon over tid.

Det er rør som har unøyaktig finish rundt og rør mangler funksjon. rør bør kappes og hull i plater igjentes for å ikke bli belastet med vanndamp til konstruksjon.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall på gulv. Det er målt fall på gulv mellom gulv ved terskel og topp slukrist. Fall målt (mm): 14

Det er foretatt lasermåling av overflaten ved bruk av en profesjonell krysslaser. Ved tolking av resultatene må det tas høyde for verktøyets innebygde instrumenttoleranse. Krysslasere har en standard og bransjeakseptert unøyaktighet på 1–2 mm per 10 meter. Dette betyr at det kan forekomme minimale, tekniske avvik i måleverdiene basert på avstanden fra laseren til målepunktet. De registrerte målingene ligger innenfor denne normale feilmarginen og gir et representativt bilde av overflatens beskaffenhet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.



ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler skjult vanntett sjikt eller dette er ukjent. Våtrommet har baderomspanel som synlig vanntett sjikt og plastsluk. Slukrist mangler.

Vurdering av avvik:

- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Over 26 år: Tettesjikt har en forventet teknisk levetid på generelt 15–25 år. Bad fra før år 2000 har dermed passert den maksimale levetiden.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktnittrenghet og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales årlig visuell kontroll.
- Det bør etableres dokumentasjon på eksisterende vanntett sjikt, eller det bør vurderes å etablere nytt tettesjikt for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Manglende slukrist bør utbedres for å sikre forsvarlig avrenning og hindre at fremmedlegemer kommer ned i sluket, noe som kan føre til tette avløp og vannskader.

Konsekvensen av manglende eller ukjent tettesjikt, samt overskredet forventet levetid, er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Høgåsen 12, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 206
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

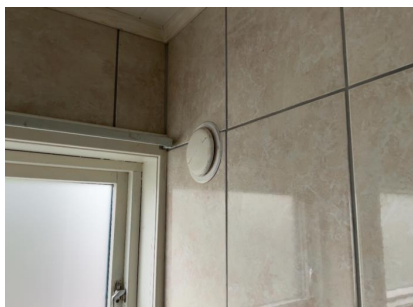
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.



ETASJE 1 > VASKEROM

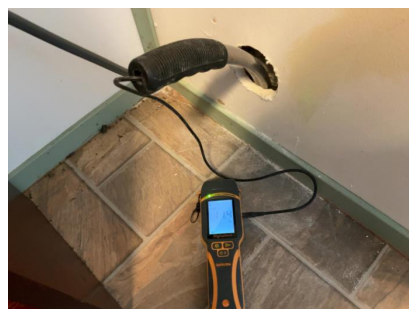
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 11.

Det ble gjennomført hulltagning fra tilstøtende rom (gulv er våtsone) men for ett mindre utsatt område hvor det erfaringsmessig er lav skadefrekvens.

Vi har gjennomført fuktmåling da det er krav om dette, men det kan ikke garanteres for at det ikke er fuktvandring andre steder på badets lukkede konstruksjoner.



ETASJE 1 > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010 eller før. Det foreligger ingen dokumentasjon. Utført i regi av eier. Det er opplyst at det er skiftet sluk og vannrør.

Det står i eignerklæring at våtrom er ca 30 år. våtrom før 2000 har usikker fremtidig levetid og forventet levetid er utgått.

ETASJE 1 > BAD 1

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon opp mot kravene for godkjent dokumentasjon i NS3600 2025.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE 1 > BAD 1

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

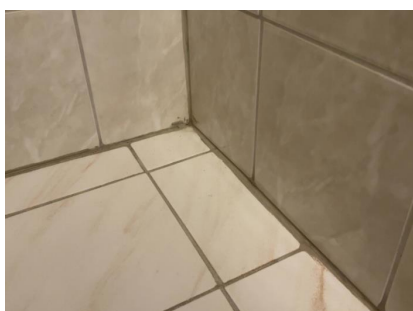
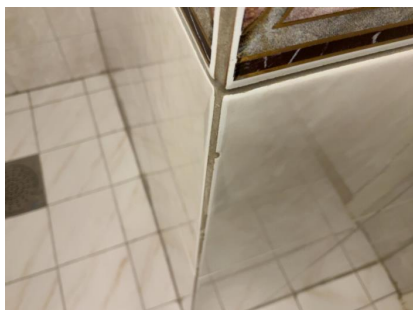
Tilstandsrapport

- Sår på flis på hjørne, unøyaktig fuge i overgang gulv.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis på hjørne og unøyaktig fuge i overgang mot gulv bør utbedres for å hindre vanninntrengning og videre forringelse av overflater.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner.



ETASJE 1 > BAD 1

! TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Fall på gulv. Det er målt fall på gulv mellom gulv ved terskel og topp slukrist. Fall målt (mm): 17

Det er foretatt lasermåling av overflaten ved bruk av en profesjonell krysslaser. Ved tolking av resultatene må det tas høyde for verktøyets innebygde instrumenttoleranse. Krysslasere har en standard og bransjeakseptert unøyaktighet på 1–2 mm per 10 meter. Dette betyr at det kan forekomme minimale, tekniske avvik i måleverdiene basert på avstanden fra laseren til målepunktet. De registrerte målingene ligger innenfor denne normale feilmarginen og gir et representativt bilde av overflatens beskaffenhet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.
- Det er flatt gulv mellom terskel og området med lokalt fall. Det er registrert motfall på ca. 3 mm mellom veggen på motsatt side av døren og sluket på gulvet.

Konsekvens/tiltak

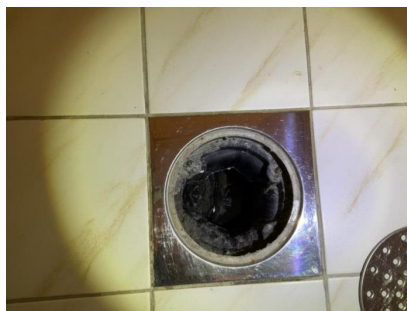
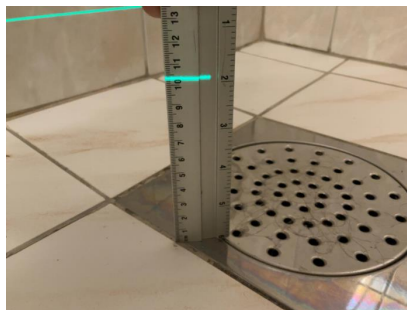
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

- Fuger med riss eller sprekker bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.

- Fugene bør utbedres eller skiftes ut for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da riss og sprekker i flisfuger i våtsonen øker risikoen for fuktskader og følgeskader på underliggende materialer.

- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for vannansamling på gulvet. Motfall og flate partier kan føre til at vann blir liggende, noe som øker faren for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Høgåsen 12, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 206
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD 1

! TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt eller vanntett sjikt er ukjent. Sluket er av plast.

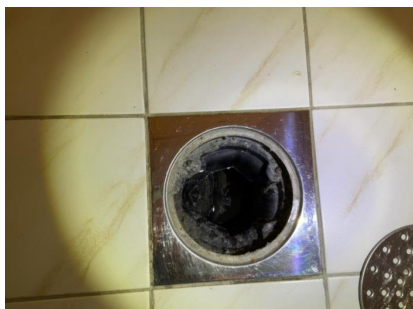
Vurdering av avvik:

- Det er påvist gammelt sluk uten dagens klem-klemring.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller type vanntett sjikt, og det har derfor ikke vært mulig å verifisere om det er etablert tilfredsstillende vanntett sjikt i konstruksjonen.
- Over 26 år: Tettesjikt har en forventet teknisk levetid på generelt 15–25 år. Bad fra før år 2000 har dermed passert den maksimale levetiden.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og type vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er tilfredsstillende, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen. Det anbefales at en fagperson vurderer løsningen for å sikre at vanntettingen er tilstrekkelig.
- Det bør etableres nytt vanntett sjikt og sluk bør vurderes for utskifting. Konsekvensen av manglende eller ukjent vanntett sjikt, samt alder på eksisterende løsninger, er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE 1 > BAD 1

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med søyle-servant, toalett og dusj m/forheng.

ETASJE 1 > BAD 1

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Det er til-luft spalte under dør. Vifte hadde ikke egen bryter (kan være fuktstyrt). Vi fikk ikke prøvd viften.

ETASJE 1 > BAD 1

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 6.



ETASJE 1 > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010 eller før. Det foreligger ingen dokumentasjon. Utført i regi av eier. Det er opplyst at det er skiftet sluk og vannrør. Det står i egenerklæring at våtrom er ca 30 år. våtrom før 2000 har usikker fremtidig levetid og forventet levetid er utgått.

ETASJE 1 > BAD 2

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon opp mot kravene for godkjent dokumentasjon i NS3600 2025.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE 1 > BAD 2

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utett overgang fra avløpsrør under vask til vegg/konstruksjon. Manglende tettesjikt/membran mansjett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tettesjikt eller mansjett rundt avløpsrøret for å sikre tett overgang mot vegg/konstruksjon. Konsekvensen av manglende tetting er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skjulte skader og soppdannelse.



ETASJE 1 > BAD 2

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

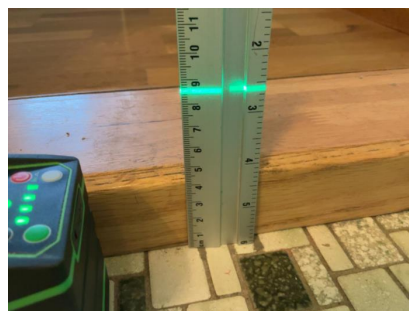
Gulvet er flislagt. Fall på gulv. Det er målt fall på gulv mellom gulv ved terskel og topp slukrist. Fall målt: 15

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Gulvet er tilnærmet flatt frem til lokalt fall.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann. Utilstrekkelig fall øker risikoen for at vann blir liggende på gulvet, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen og redusert levetid for gulvet.



ETASJE 1 > BAD 2

! TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt, eller dette er ukjent. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist gammelt sluk uten dagens klemring type.
- Over 26 år: Tettesjikt har en forventet teknisk levetid på generelt 15–25 år. Bad fra før år 2000 har dermed passert den maksimale levetiden.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Det bør etableres nytt vanntett sjikt og sluk, da dagens løsning har overskredet forventet levetid. Konsekvensen av manglende eller ukjent tettesjikt er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov.

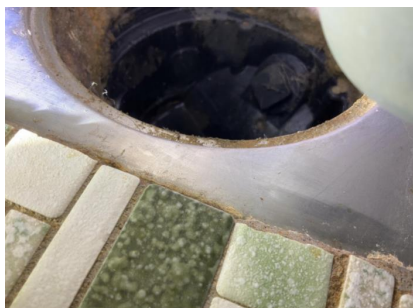
Høgåsen 12, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 206
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Hulltaking er utført i soverommet, og måleresultatet er 8.



ETASJE 1 > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, toalett og badekar.

ETASJE 1 > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

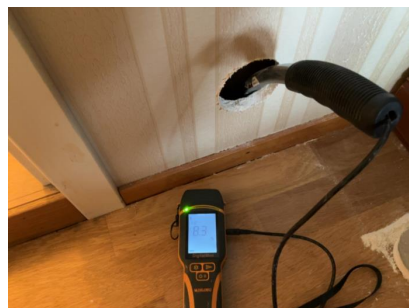
Våtrommet har avtrekksventilasjon. Det er tilluftsspalte under døren. Eldre vifte, ikke funksjonstestet.



ETASJE 1 > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse



KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

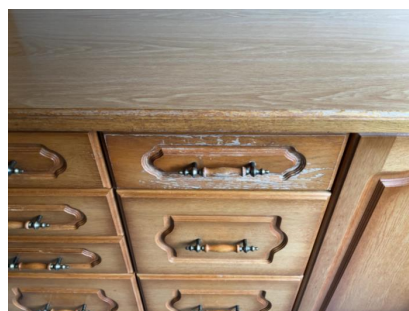
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og polert steinbenkeplate. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål. Dagens kjøkken har krav til fuksikring og komfyrvakt. Det anbefales å montere Waterguard (fuksensor) med stengeventil.

Vurdering av avvik:

- Det er fronter på kjøkken som har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes utskifting eller utbedring av slitte fronter for å opprettholde funksjon og estetikk på kjøkkenet. Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere slitasje føre til redusert levetid og økt behov for fremtidige reparasjoner.



ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk. Det var godt trekk ved bruk av røykappull.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

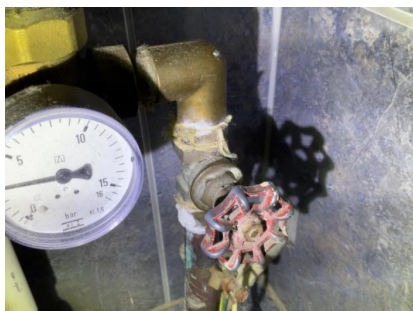
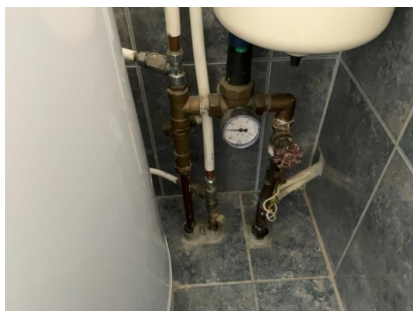
Årstall: 1977 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er ikke opplyst om oppgraderinger på rørrettet siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Stoppekran er umerket. Det er irr på vannrør i kobber.
- Rørrettet er over halvveis av forventet levetid, noe som medfører usikkerhet rundt fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Stoppekran bør merkes tydelig for å sikre rask avstengning ved behov. Irr på kobberør bør undersøkes nærmere og eventuelle skader utbedres for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.
- Rørrettet bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskifting eller utbedring ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt. Konsekvensen av alder og usikkerhet rundt fremtidig funksjon er økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt uforutsette kostnader ved plutselige feil.



! TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet. Vi kjenner ikke til om det er stakeluke da denne ikke ble lokalisert. Avløpsrør har på grunn av alder usikker fremtidig funksjon. Det er viktig med jevnlig kontroll og rens av innvendige rør, vannlåser, mm. for å sikre forlenget tetthet. Det meste av rørrettet er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være i soilrør da byggeår er eldre.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Generelt:

Dagens boliger har krav om balansert ventilasjon med frisk tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ventilasjonsanlegget filtrerer uteluften og fjerner fukt, Balansert ventilasjon er en fordel for personer med allergi eller astma, samt for de som er sensitive for støv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Avvik: Det er registrert luftekanal i eternitt som inneholder asbest. Dersom det oppstår asbeststøv, er dette helseskadelig (kreftfremkallende). Lukkede konstruksjoner utgjør normalt ingen fare.

Konsekvens/tiltak

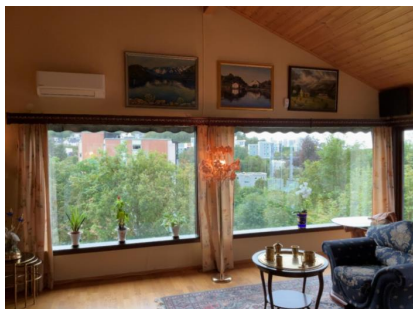
- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det anbefales at luftekanaler i eternitt som inneholder asbest ikke åpnes, bearbeides eller fjernes uten at dette utføres av godkjent fagperson med nødvendig verneutstyr og kompetanse. Dersom kanalen skal fjernes eller endres, må det benyttes spesialfirma for asbestsanering for å unngå helseskade ved spredning av asbeststøv.



Høgåsen 12, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 206
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport



! TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

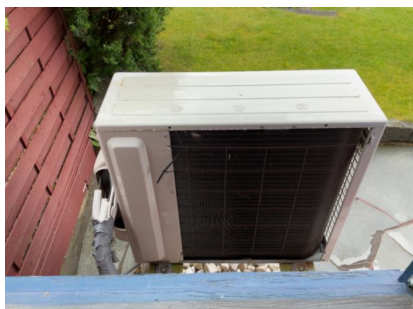
Type varmepumpe: Luft til luft.
2 stk. innerdeler, en i 1 et. og en i 2. et.
Alder/dato: ukjent.
Det er utført service på anlegget iht kunde.
Det er viktig å rense filter jevnlig, samt ha service og rens av inne og ute del for å få optimal funksjon (service er anbefalt cirka annen hvert år).

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.



! TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er opplyst på stedet at bereder er ny.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.



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

Det er mer enn 5 år Det er skrusikringer på hovedsikring x 3 stk. Det er automatsikringer i skap.
Det er kursanvisning i plastlumme i skapet. Denne virker ikke å være utfylt av selskapet siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Anlegget er eldre og har ikke dagens kapasitet.

Konsekvens/tiltak

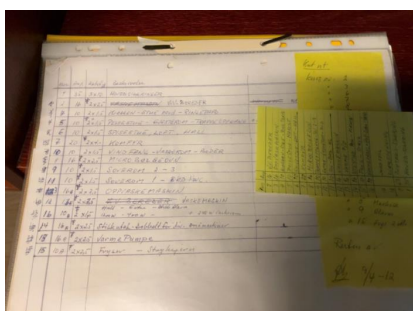
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker faren for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Høgåsen 12, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 206
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektroaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av autorisert elektriker for vurdering av tilstand og eventuelle oppgraderingsbehov, da eldre anlegg ofte har begrenset kapasitet og kan utgjøre en økt risiko for feil eller brann.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er utført etter eldre brannkrav og tilfredsstiller ikke dagens standard og sikkerhetsnivå. Brannsikring boenheten:
- Brannvarsler, det bør monteres minst 1 stk. per etasje før salg.
- Håndslukkeapparat på 6 kg eller mer (bør skiftes hvert 10. år).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene er ikke kontrollert da de ligger skjult i bakken. Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling (iht byggeskikk i oppføringsåret).

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er drenerende masser og sprengsteinsfylling rundt boligen. Utført fra 1977.

For boliger bygget før 1985 (ny standard innført) var det vanlig å bruke drenerør av betong eller tidlige varianter av plast, ofte lagt uten fiberduk, kombinert med asfaltlim (asfaltstrøk) direkte på grunnmuren som fuktsikring.

Isolasjon på utsiden av grunnmuren var enten helt fraværende eller svært mangelfull. Den tekniske levetiden på den tids drenerings system er rundt 30–40 år og fremtidig funksjon er nå usikker.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig innneklima over tid.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong. Dagens boliger er isolert utvendig på grunnmuren, noe som gir en bedre isolerende effekt samt reduserer risikoen for fuktrelaterte problemer som kan oppstå over tid.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dagens krav/TEK17.

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Det var regn på befaringsdagen og det ble ikke stående vann mens vi var der inn mot grunnmur. Terrengforhold er utfordrende å måle rundt byggets grunnmur. Vi har kun foretatt en visuell vurdering av forholdet.



Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type fra 1977. Vannledningene er av ukjent type fra 1977, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ledningsnett er skjult i bakke. Det er ikke opplyst om oppgraderinger siste årene. Rørnett er i midtre del av forventet levetid. Pga. alder er det ikke uvanlig at det kan oppstå behov for oppgraderinger. Ved vanntest innvendig av kran i bolig var det normalt vanntrykk på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper/hems.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Avvik: Det er lav høyde i trinn. Målt høyde: 1,70 m ved hems.
- Avvik: Det er registrert luftekanal i eternitt som inneholder asbest. Dersom det oppstår asbeststøv, er dette helseskadelig (kreftfremkallende). Lukkede konstruksjoner utgjør normalt ingen fare.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Anlegget er eldre og har ikke dagens kapasitet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner (veranda).
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å være oppmerksom ved bruk av trappen, da lav takhøyde kan medføre økt risiko for personskader ved sammenstøt eller fall. Eventuelle tiltak for å øke høyden bør vurderes dersom det er mulig, for å redusere risikoen.
- Det anbefales at luftekanaler i eternitt som inneholder asbest ikke åpnes, bearbeides eller fjernes uten at dette utføres av godkjent fagperson med nødvendig verneutstyr og kompetanse. Dersom kanalen skal fjernes eller endres, må det benyttes spesialfirma for asbestsanering for å unngå helseskade ved spredning av asbeststøv.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Høgåsen 12, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 206
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av autorisert elektriker for vurdering av tilstand og eventuelle oppgraderingsbehov, da eldre anlegg ofte har begrenset kapasitet og kan utgjøre en økt risiko for feil eller brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

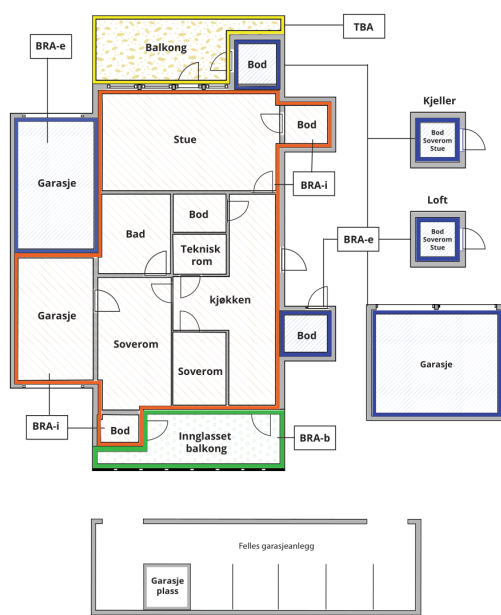
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vedlegg: Takstrappport

Høgåsen 12, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 206
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Arealer

Garasjerekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Kommentar

Vi har brukt lasermåler/avstandsmåler. Det må forventes mindre unøyaktigheter ved målingen da måleutstyret er håndholdt. Åpen bakvegg mot fjell og areal er cirka.

Enebolig, kjedet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	10			10		1	11
Etasje 2	85			85	27	12	97
Etasje 1	95			95	26		95
SUM	190				53	13	203
SUM BRA	190						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue (hems)		
Etasje 2	Stue, kjøkken	Bod	
Etasje 1	Entré, vaskerom, bod, bad 1, bad 2, hall, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

Vedlegg: Takstrapport

Høgåsen 12, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 206
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Kommentar

Takhøyde i stue (m): 2,09 under hemsen og det er god takøyde med ca. 4,3 til møne.
Hall nede: 2,34

Areal per rom (m²):
TBA 1 et.
Platting som er takoverbygget.

Loft
Loftstue (hems): 11 (gulvflaten).

Etasje 2
Stue 69
Kjøkken 15
Bod (tilkomst utvendig via veranda) 12 (gulvfl, takhøyde 1,10 til 1,95 m).
/Takhøyde

Etasje 1
Entré 3,9
Vaskerom 6,8
Bod 10,6
Bad 4,1
Bad 2,7
Hall ca 26
Soverom 14,8
Soverom 14,6
Soverom 6,9

Vi har ikke mottatt godkjente tegninger før oppmåling av boligen. Vurderinger opp mot skjult inn-kassing, bærevegg, nøyaktighet mot yttervegger og nøyaktighet mot innhuk/hjørner kan bli mer unøyaktig enn om tegninger var fremlagt først.

Nettoareal per rom: (ikke hele kvm slik som måleregler tilsier og areal er ment som tilleggsinfo som kan bli brukt ifb. med oppussing eller lignende.)

Areal har ingenting med oppmåling av selve boligens P- eller S-rom da vi ikke kontrollerer arealene slik som kontroll ved selve oppmålingen av etasjen.

Ved oppmåling av rom (tilleggsinformasjon) er ikke innervegger medtatt, (areal hvor vi i noen tilfeller også medtar skap, innkassing/sjakter og lignende).

Areal sum for rommene vil være mindre enn areal oppgitt som p- og s- rom for etasjen Dette er på grunn av areal for vegger, innkassing for rør/sjakter, trappe åpninger, etc som skal være med i areal iht. NS 3940. Nettoareal per rom: (ikke hele kvm slik som måleregler tilsier og areal er ment som tilleggsinfo som kan bli brukt ifb. med oppussing eller lignende.)

Areal har ingenting med oppmåling av selve boligens P- eller S-rom da vi ikke kontrollerer arealene slik som kontroll ved selve oppmålingen av etasjen.

Ved oppmåling av rom (tilleggsinformasjon) er ikke innervegger medtatt, (areal hvor vi i noen tilfeller også medtar skap, innkassing/sjakter og lignende).

Areal sum for rommene vil være mindre enn areal oppgitt som p- og s- rom for etasjen Dette er på grunn av areal for vegger, innkassing for rør/sjakter, trappe åpninger, etc som skal være med i areal iht. NS 3940. Vi har brukt lasermåler/avstandsmåler. Det må forventes mindre unøyaktigheter ved målingen da måleutstyret er håndholdt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er bygget bod på veranda. Søknadspiktig arbeid.

Fjernet soverom nede og innlemmet i p-rom.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er mange avvik i eldre byggverk når det gjelder branncelleinndeling sammenlignet med TEK17 og dagens krav.

Rømningsveier, brannsikring m.m. vil ikke tilfredsstille dagens krav/TEK17.

Dette gjelder særlig for eldre boliger (bygget før 1985).

Vedlegg: Takstrapport

Høgåsen 12, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 206
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Roar Kristoffersen	Takstingeniør
	Mona Jill	Datter

Matrickeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	183	206		0	591.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høgåsen 12

Hjemmelshaver

Nordeide Karen, Nordeide Leif

Vedlegg: Takstrapport

Høgåsen 12, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 206
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet
Utsikt fritt over nærområdet.
Nabolagrprofil (hentet fra ev-info):
Offentlig transport
150 m
Dagligvare
90 m
Barnehager 1.0 km
2
Barnefamilier i grunnkrets
24 %
Parkering:
Garasjeplass for en bil i garasjerekke.

Adkomstvei

Felles privat til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Skjult rørnett. Rørnett fra byggeår.
Det kan plutselig oppstå utskiftningsbehov på eldre rørnett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Det kan plutselig oppstå utskiftningsbehov på eldre rørnett.

Regulering

KPA 2018 Arealformål: Byfortettingssone
KPA 2018 Støysone: Vei støy - gul sone.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, busker og beplantninger, plattinger.

Tinglyste/andre forhold

Merk:

Det er forskjell på kravene som gjaldt den gang, og kravene som gjelder i dag.

Eldre bygninger er bygget etter andre krav og byggemåter enn dagens.

Det må forventes skeivheter (pga byggemåte), lavere isoleringsevne, mindre kapasitet på strøm/teknisk utstyr, trinnlyd/luftlyd er generelt høyere i eldre boliger som opprinnelig har en annen konstruksjon enn dagens bygde boliger. mm.

Vedlegg: Takstrappport

Høgåsen 12, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 206
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Bygninger på eiendommen

Garasjerekke



Anvendelse

Byggeår

1980

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Beskrivelse

Garasje er oppført i trebindingsverk. med utvendig kledning.

Yttertekking: Metallplater. Det er ikke undertekking under plater. Det er hems. Det er åpen konstruksjon mot bakvegg/fjell.

Tilkomst: leddport, skiftet siden byggeår.

Det er innlagt strøm. Det var mye lagring i garasje på befaringsdagen.

Takrenner: Eldre konstruksjoner og løpende vedlikehold må påregnes.

Tilleggsbygg som boder/garasje/anneks er ikke tilstandsvurdert.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.08.2026		Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	
2	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Høgåsen 12, 5136 MJØLKERÅEN
Gnr 183 - Bnr 206
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

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 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PREISERINGER

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.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle

observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

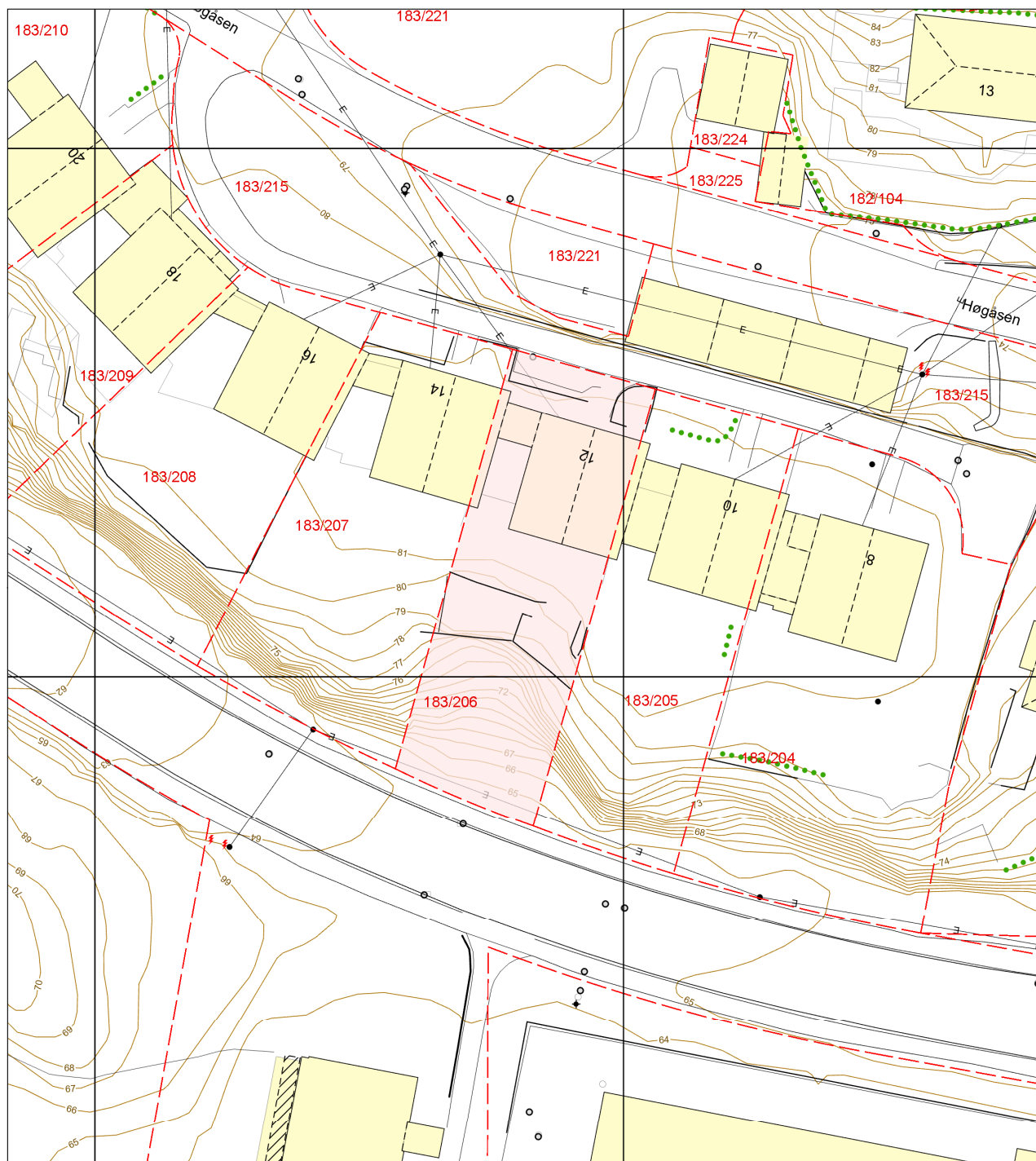


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 17.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 183/206/0/0
Adresse: Høgåsen 12, 5136 MJØLKERÅEN



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 17.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 183/206/0/0
Adresse: Høgåsen 12, 5136 MJØLKERÅEN



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 183/206/0/0

Utlistet 17. august 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

- 20 - Kommuneplanens arealdel
- 21 - Kommunedelplan
- 22 - Mindre endring av kommune(del)plan
- 30 - Eldre reguleringsplan
- 31 - Mindre reguleringsendring
- 32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
- 33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
- 34 - Områderegulering
- 35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

- 0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
- 1 - Planlegging igangsatt
- 2 - Planforslag
- 3 - Endelig vedtatt arealplan
- 4 - Opphevet
- 5 - Utgått/erstattet
- 6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
- 8 - Overstyrt
- 9 - Avvist
- 10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i [Eiendomsregisteret](#) hos kartverket.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261522039	Grunneiendom	0	Ja	590,9 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlisteringen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

Vedlegg: Kommunalinformasjon

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3630000	30	ÅSANE. DEL AV GNR 182, MJØLKERÅEN, TOPPE, TOPPEMYR - HØGÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.03.1972		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	27,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	46,5 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
51000000	30	ÅSANE. MJØLKERÅEN, NORDRE TOPPE	3	-
50140000	30	ÅSANE. STØBOTN - TOPPEMYRA - SLETTESTØLEN	3	-
3630100	30	ÅSANE. GNR 182 BNR 431, TOPPEMYR - HØGÅSEN, SØRGÅRD TERRASSE 2	3	190610350
51000100	30	ÅSANE. MJØLKERÅEN, BOLIGAREAL/BLOKKBEBYGGELSE	3	-

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 17. august 2026



BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Dato: 17.08.2026

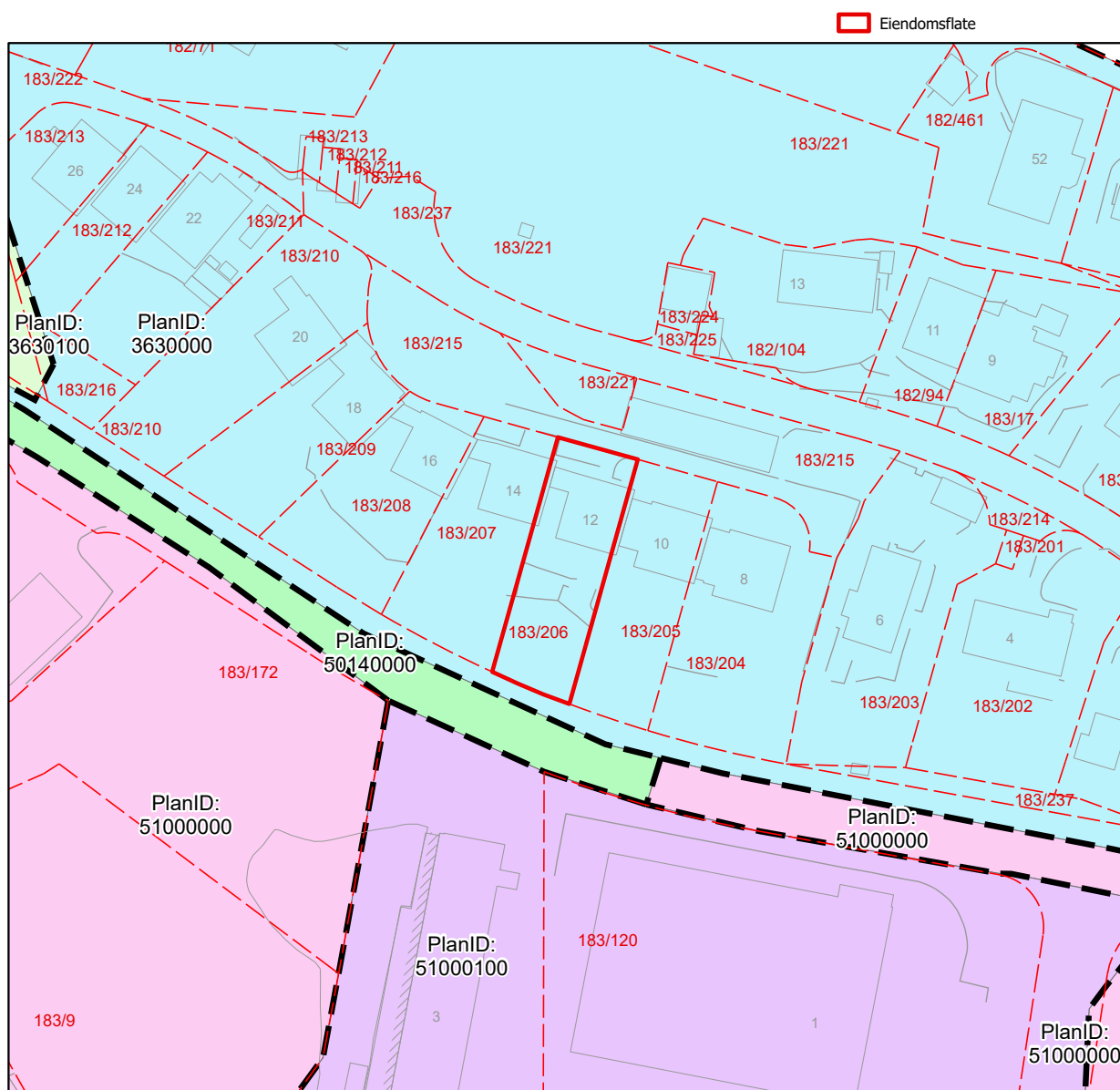
Gnr/Bnr/Fnr: 183/206/0/0

Adresse: Høgåsen 12

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

PlanID(er): 3630000





Reguleringsplan på grunnen

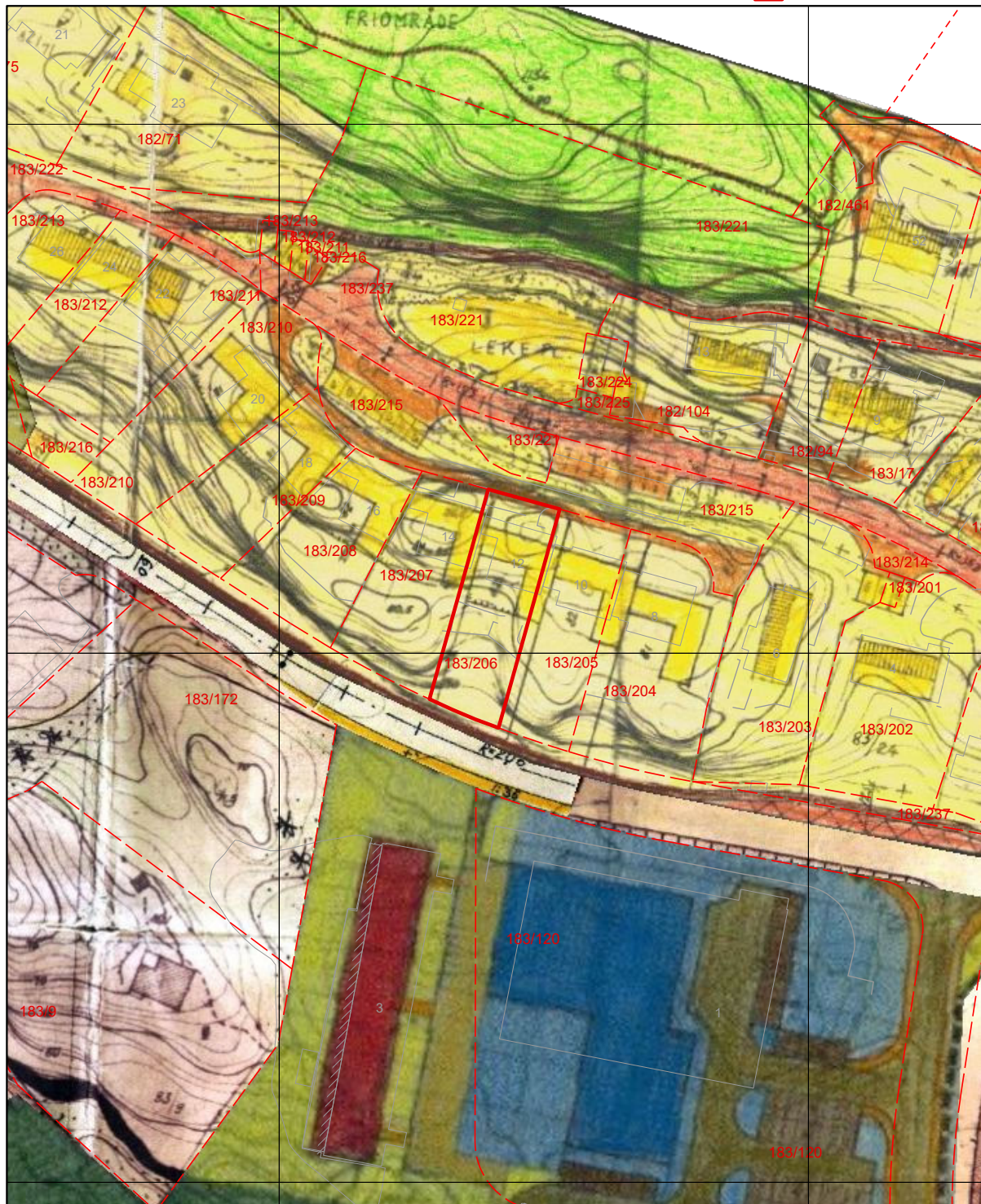
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 183/206/0/0
Dato: 17.08.2026 Adresse: Høgåsen 12

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 3630000

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon

TEGNFORKLARING

REG. PLANENS GRENSE

ELDRE PLANERS GRENSE

BYGGEGRENSE

FORTAU
KJØREBANE
SKULDER

OFF. KJØREVEGER

" GANGVEG OG STI

" PARKERINGS ANL.

FELLESADKOMST - KJØREVEG

" GANGVEG OG STI

" PARKERINGS ANL.

EKSIST. BOLIGHUS

PROJ. FRITTL. ENEBOLIGER

" VERTIK. 2 MANNBOLIGER

" REKKEHUS

" VINKEL-ATNOMHUS - TREKKE O.L.

" KJEDEHUS

" TERRASSEHUS

" ~~BLOKKER~~

" GARASJER

" FELLESAREAL M/LEKEPLASSER
GRØNTANL. O.L.

Fylkesm. i Bergen og Hordaland
2.5.1971
Utstyrt med...

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET „TOPPEMYR“-„HØGÅSEN“

MJØLKRÅEN: DEL AV GR. 82, BR. 1, 3, 157, OG 222 SAM
PARSELLERNE GR. 82, BR. 21, 25, 41, 71, 92,
120, 133, 134, 232, 354 OG 356 M.F.L.

TOPPE-NORDRE: DEL AV GR 83 BR 3 OG 24 M.F.L.

AREAL INNEFØRINGS	AREAL I D.A.	% AV BEHOTT REG. AREAL
NETTO TOMTE AREAL (BOLIG)	64.10 DA	61.40%
U = 0.144		
AREAL OG FEL. AREAL	13.00 "	12.45 "
REKKE- OG VINKEL-ATNOMHUS	4.10 "	3.93 "
U = 0.135		
REG. OFF. VEGGER: KJØREVEG	81.20 "	77.78 "
GANGVEG	8.40 "	8.02 "
SLUTTS TOMTE AREAL + OFF. VEG	90.20 "	86.40 "
U = 0.102		
INSTRUKT. TOMT	4.45 "	4.22 "
OFF. TROMM. GRØNTANL. O.L.	9.80 "	9.38 "
TOTALT REG. AREAL	104.45 DA	100.00%

ANTAL ENHETER	PROJ.	EKSIST.
FRITTL. ENEBOLIGER	22	7
VERTIK. 2 M. BOLIGER	10	
REKKEHUS	12	
VINKEL-ATNOMHUS - KJEDEHUS	21	
TERRASSEHUS	20	
SUM PROJ. ENHETER	85	7
INDUSTRIELT HUS	1	
TOTAL SUM ENHETER	86 + 7 =	93

2.05.10. 3

BYGN. - OG REGULERINGSVESENET I ÅSAN

REG. NR. 146 R.5.363.00.00

REVIDERT. _____

EIDSVÅG I ÅSANE
DEN 10/5 1971.

Arne M. Hauge
BYGN.-OG REG.-RÅD

M. Lunde
AVD. ING.

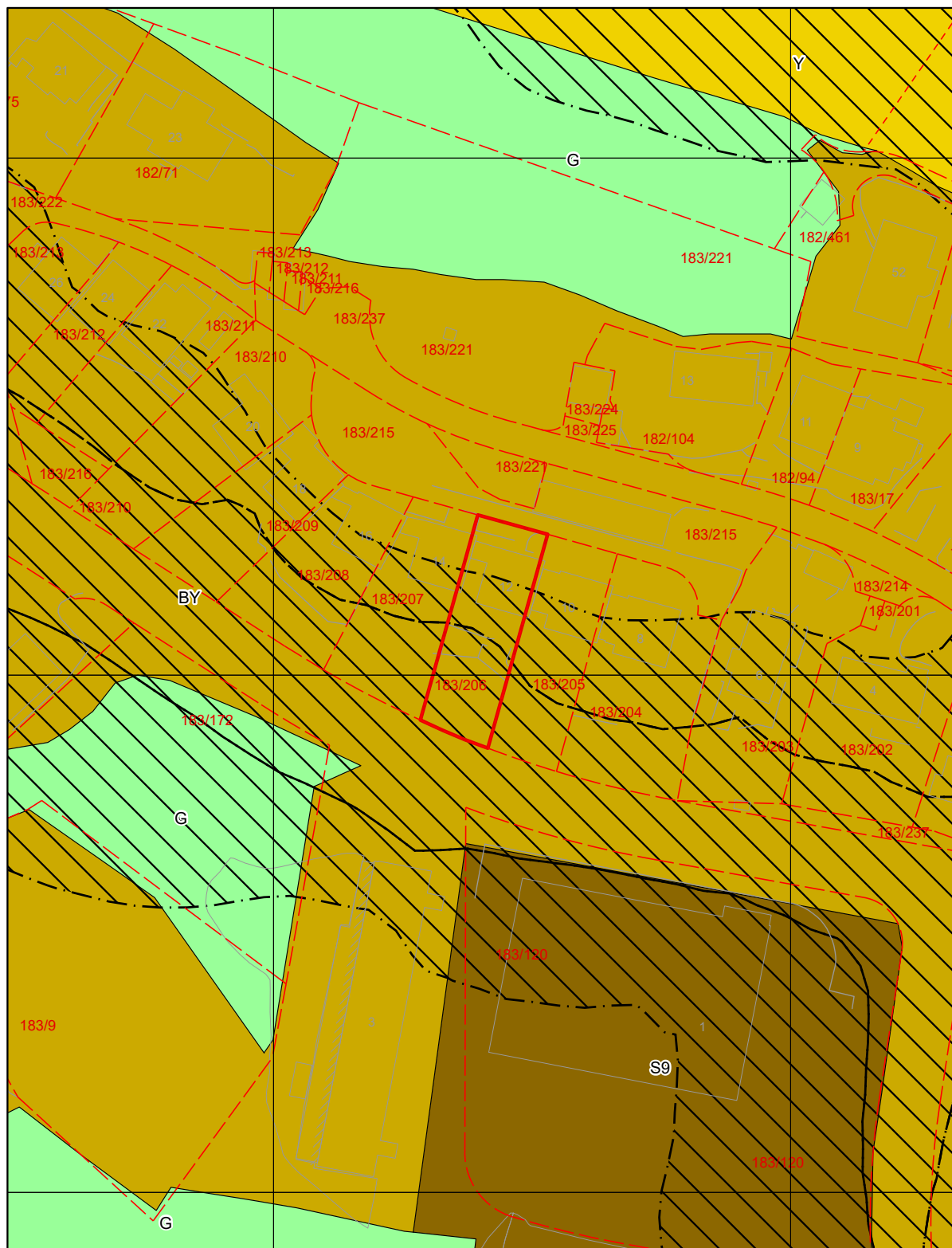
MALEST

1:100

EKV. 1

N

☐ Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

 Støysone gul

 Støysone rød

KPA2018 Arealformål

 Sentrumskjerne

 Byfortettingssone

 Ytre fortettingssone

 Grønnstruktur

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

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



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 7 400 kr

Selveierleilighet og rekkehus 11 500 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 16 400 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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgnering 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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside [her](#).

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oppdragsnr: 2709260103 / Audun Rasmussen, tlf. 91247347

Høgåsen 12, 5136 Mjølkeråen

Gnr. 183, bnr. 206 i Bergen kommune. Gnr. 183, bnr. 215 (Ideell 1/7.)

Gnr. 183, bnr. 221 i Bergen kommune (Ideell andel 1/19.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

