

DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Nordhagen 42

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

[Link til salgsoppgave](#)



**Eiendomsmegler
Norge**

VEDLEGG SALGSOPPGAVE

Tilstandsrapport



Enebolig



Nordhagen 42, 5268 HAUKELAND



BERGEN kommune



gnr. 294, bnr. 113

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 17.06.2025

Rapportdato: 08.08.2025

Oppdragsnr.: 20489-2083

Referansenummer: KS1305

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

Vår ref:



7-Fjellstakst as

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

Norsk takst

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



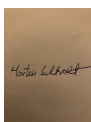
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

Uavhengig Takstingeniør

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med tilrettelagt tilkomst til terreng, der terrasser mangler.

Uteområde er delvis opparbeidet med murer, parkering og tilkomstvei.

Bygningen har støpt gulv på mark, yttervegger i mur og bindingsverk som er kledd med liggende trekledning. Skrått yttertak tekket med decra plater.

Bygningen er oppført i 1952, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår med etterslep på vedlikehold fra tidligere tider og diverse gjenstående arbeid etter påbegynt oppgradering.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble inispisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..

Det er tekket med decra plater fra 2016 og har tilstrekkelig helning. Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger. Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

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

Nyere beslag rundt pipe er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

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

Vegger er kledd med liggende trekledning.

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

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft.

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

Vinduer av ulik alder og type med varierende slitasje grad.

Nyere vindu montert i stue.

Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Eldre ytterdør med noe bruksslitasje.

Terrassedør med glassfelt fra seneste år som fremstår i god stand.

Terrassedør med utgang fra stue montert på langvegg.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med ulike overflater, belegg, furu, tepper og laminat.

Innvendige vegger og himling med tapet, panel og malte overflater. Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

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

Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Mursteinspipe med nyere heldekkende beslag over tak
Eldre og nyere peisovn montert i stue.

Ildfast plate fremfor, feiluke kontrollert.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.

Gjelder flere rom i underetasje.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjon.

Det er fuktmålt ulike plasser med forhøyede verdier.

Må ses i sammenheng med fuktsperre mot grunn.

Innvendig trapp er testet og kontrollert.

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

Malte dører med og uten glassfelt.

Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket. Innvendige dører med noe lokal slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med fliser på gulv, malt panel på vegg og vindu i våtsone.

Eldre sluk med begrenset tilkomst, målbart fall, men synlig skade på gulv.

Eldre toalett, benkeskap med vask med noe slitasje i nedre deler.

Elektrisk vifte, men rommet mangler tilfredstillende løsning for tilluft og har generelt høy slitasjeegrad.

Det er ikke foretatt hulltaking da tilkomst til konstruksjon under våtsone.

Vaskerom i underetasje fra byggeår med betong på gulv og vegger.

Eldre sluk uten synlig membran, begrenset fall på gulv, naturlig ventilasjon og uten løsning for tilluft.

Vv beholder, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og vegger i betong.

Synlig saltutslag og forhøyet fuktverdi i synlig treverk

Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot terreng.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter som fremstår med noe bruksslitasje.

Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.

Komfyr, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med tilkomst fra gang i underetasje.

Toalett og enkel vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør med ukjent alder.

Avløpsrør fra byggeår

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad
Varmepumpe med ukjent alder.

120 liter vv beholder fra 2010 plassert på vaskerom

Sikringsskap med automatsikringer og overspenning.

Anlegget er oppgradert etter kontroll i 2022.

Beskrivelse av eiendommen

Brannslukningsutstyr montert

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.
Opprinnelig drenering fra byggeår på en side forøvrig oppgradert i 2022.

Støpt ringmur med gulv i underetasje.

Nyere forstøtningsmur mot vei.
Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

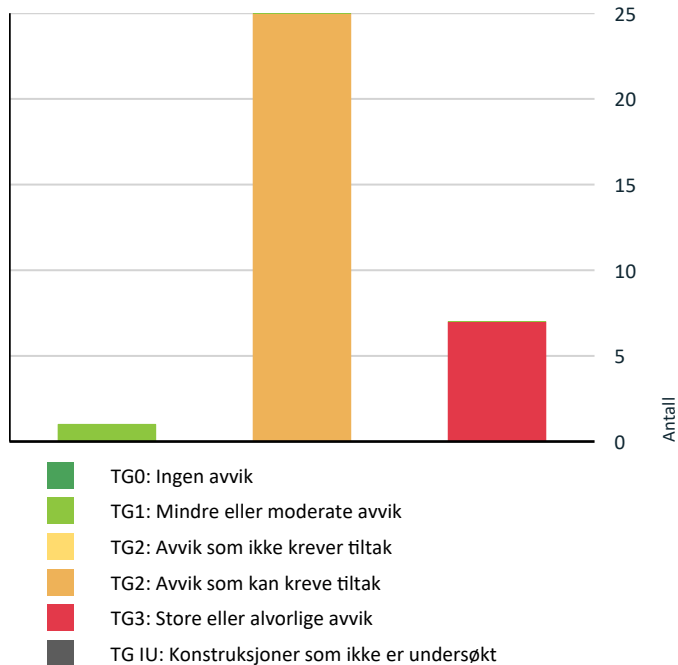
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Noe endret planløsning i underetasje, tilbygget vindfang fremkommer ikke på tegning.

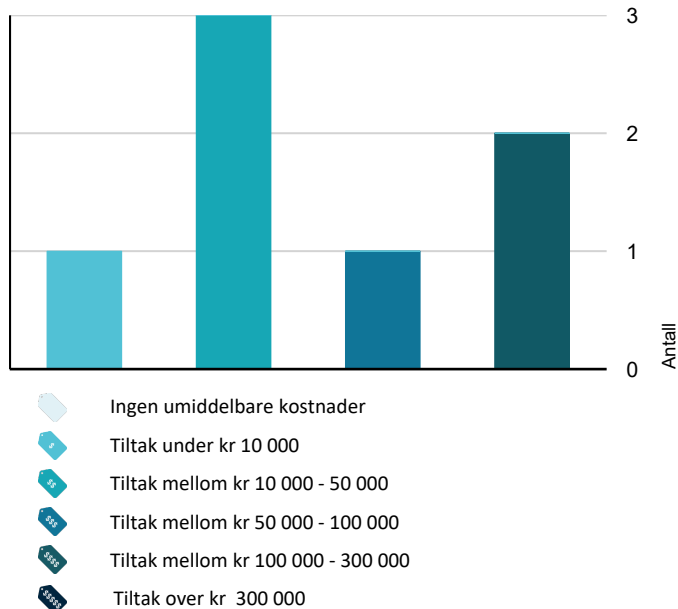
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1952

Anvendelse

Beboelse

Standard

Enebolig fra 1952 med noe oppgradert standard etter oppføring.

Vedlikehold

Fremstår med noe etterslep på vedlikehold fra tidligere tider og med gjenstående oppgraderings arbeid.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Noe oppgradering på bad, nytt vindu og innvendig endring av soverom, utvendig drenering på 3 vegger, oppgradert Erl anlegg etter avholdt kontroll.
2025	Modernisering	Utvendig oppgradering av vegger, ny terrassedør og vindu i stue.
2018	Modernisering	Oppgradert utvendig røropplegget til kum.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..

Det er tekking med decra plater fra 2016 og har tilstrekkelig helning.

Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.

Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes



! TG 3

Nedløp og beslag

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

Nyere beslag rundt pipe er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler nedløp for kontrollert avrenning fra tak

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vegger er kledd med liggende trekledning.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjenstår diverse arbeid etter oppgradering, hjørnebord og avslutninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes tiltak med ferdigstilling av påbegynt arbeid.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft.

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

Vurdering av avvik:

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

Mangler spalte for gjennomlufting på raft.

Noe spor etter aktivitet fra mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedre gjennomlufting anbefales og tiltak mot mus påregnes.



Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Vinduer av ulik alder og type med varierende slitasje grad.
Nyere vindu montert i stue.
Glass, karmene, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på eldste vinduer
Noe slitasje i overgangen registrert

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Dører

Eldre ytterdør med noe bruksslitasje.
Terrassedør med glassfelt fra seneste år som fremstår i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør med lokal slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering og utskifting av ytterdør må påregnes.



Tilstandsrapport



! TG 2 Andre utvendige forhold

Terrassedør med utgang fra stue montert på langvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler tilfredstillende sikring

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sikring må etableres.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige gulv med ulike overflater, belegg, furu, teppe og laminat.
Innvendige vegger og himling med tapet, panel og malte overflater.
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

Vurdering av avvik:

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

Noe gjenstående arbeid og manglende finish

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes ytterligere oppgradering av overflater.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

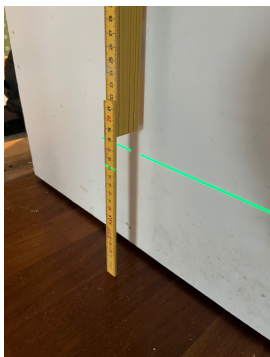
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting

Tilstandsrapport



! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med nyere heldekkende beslag over tak
Eldre og nyere peisovn montert i stue.
Ildfast plate fremfor, feiluke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

det anbefales innvendig Piperør

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.

Gjelder flere rom i underetasje.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjon.

Det er fuktmålt ulike plasser med forhøyede verdier.

Må ses i sammenheng med fuktsperre mot grunn.

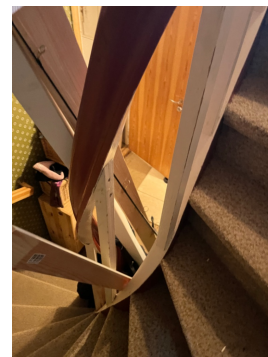
Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, ytterligere tiltak kan ikke utelukkes



! TG 2 Innvendige dører

Malte dører med og uten glassfelt.

Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket. Innvendige dører med noe lokal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje på enkelte innvendige dører

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer med dette avvik



! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp er testet og kontrollert.

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad med fliser på gulv, malt panel på vegg og vindu i våtsone.
Eldre sluk med begrenset tilkomst, målbart fall, men synlig skade på gulv.
Eldre toalett, benkeskap med vask med noe slitasje i nedre deler.
Elektrisk vifte, men rommet mangler tilfredstillende løsning for tilluft og har generelt høy slitasjeegrad.

Vurdering av avvik:

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

Alder på overflate og teknisk stand medfører begrenset gjenværende levetid på bad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn frem til oppgradering besluttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da tilkomst til konstruksjon under våtsone.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales frem til oppgradering besluttes.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom i underetasje fra byggeår med betong på gulv og vegger.
Eldre sluk uten synlig membran, begrenset fall på gulv, naturlig ventilasjon og uten løsning for tilluft.
Vv beholder, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Rommet er en typisk vaskekjeller slik de normalt ble etablert på byggetidspunktet og har fungert ihht formål.

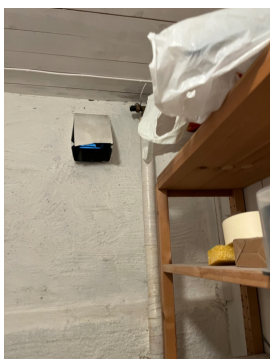
Dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til alder ligger til grunn for avgitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales jevnlig tilsyn frem til oppgradering besluttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og vegger i betong.

Synlig saltutslag og forhøyet fuktverdi i synlig treverk

Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt fuktverdier i øvre sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter som fremstår med noe bruksslitasje.

Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.

Komfyr, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra gang i underetasje.
Toalett og enkel vask.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Høy slitasjeegrad på overflater og utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Kobberrør med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

! TG 2 Varmesentral

Varmepumpe med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Varmtvannstank

120 liter vv beholder fra 2010 plassert på vaskerom

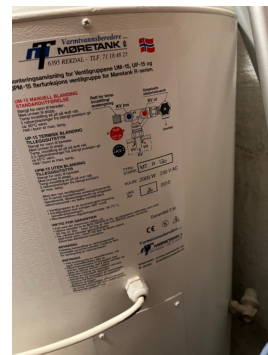
Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og overspenning.
Anlegget er oppgradert etter kontroll i 2022.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

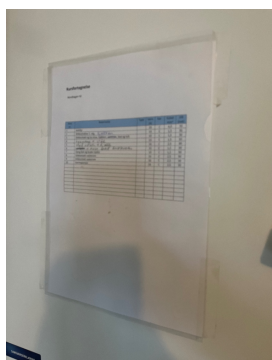
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Tilstandsrapport

Ja Registrerte avvik medfører anbefaling om ny uavhengig kontroll på anlegget i sin helhet.



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

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

Brannslukningsutstyr montert

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opprinnelig drenering fra byggeår på en side forøvrig oppgradert i 2022.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Gjelder gjenstående eldre drenering og manglende avslutning på igangsatt arbeid

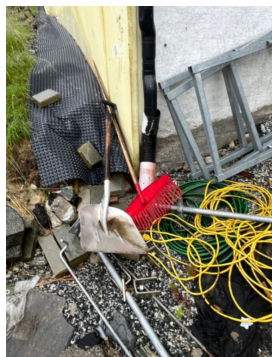
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ferdigstille påbegynt arbeid og fullføre rundt hele huset

TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt ringmur med gulv i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje i murpuss og manglende avslutning av påbegynt arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes



! TG 3 Forstøtningsmurer

Nyere forstøtningsmur mot vei.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

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

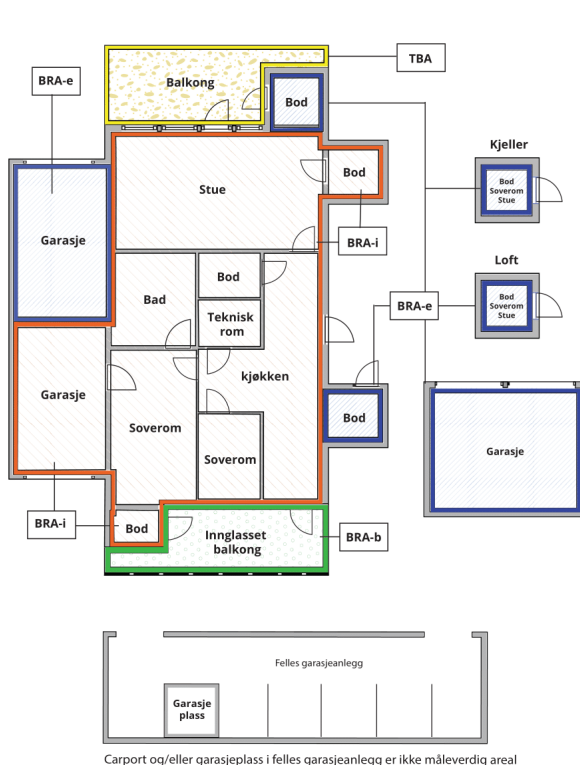
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

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

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

Arealer

Enebolig

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)				
1 etasje	56			56		3	59
Underetasje	55			55			55
Loft						26	26
SUM	111					29	140
SUM BRA	111						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Trapperom/gang, Kjøkken, Stue, Bad		
Underetasje	Vindfang, Trapperom/gang, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Garderobe, Toalettrom, Bod, Bod 2		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.

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

Underetasje:

Vindfang: 3,9

Trapperom/gang: 10,9

Vaskerom: 4,4

Soverom 1: 7,9

Soverom 2: 8,1

Soverom 3: 9,2

Garderobe: 3,2

Toalettrom: 0,9

Bod 1: 1,5

Bod 2: 2,7

1 etasje:

Trapperom/gang: 6,1

Kjøkken: 9,5

Stue: 34,4

Bad: 3,5

Loft:

Uinnredet loftsrom: Ikke målbart

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Noe endret planløsning i underetasje, tilbygget vindfang fremkommer ikke på tegning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt for modernisering og egenerklæring

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	106	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Cecilie Færevåg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	294	113		0	529.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordhagen 42

Hjemmelshaver

Sandal Carl Oscar Kolbeinsvik, Færevåg Cecilie
Vognstølen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med landlig beliggenhet i naturskjønt område.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område med spredt boligbygging.

Om tomten

Tomten er skrånende, delvis opparbeidet med murer, parkering og tilkomstvei

Siste hjemmelsovergang

År

2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.07.2025	Mottatt	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	17.06.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	17.06.2025	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	17.06.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KS1305>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Nordhagen 42, 5268 HAUKELAND

08 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nordhagen 42

Postadresse

Nordhagen 42

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

mars 2017

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
hele eieperioden med unntak av ca 1 år ved oppussing

Informasjon om eksisterende husforsikring

JBF Forsikring Gjensidig-54

Informasjon om selger

Selger

Færevåg, Cecilie Vognstølen

Selger

Sandal, Carl Oscar Kolbeinsvik

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sluk i gulv drenerer dårlig, og det hender det kommer vann på gulv

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

byttet dusjkabinett, byttet servant

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

ser gamle spor på loft av taklekkasje, men det er fra før vi tok over tidligere eier hadde byttet kledning i 2014, men hadde bare lektet utenpå gammel kledning og eternitt.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

lektet, isolert, asfaltplate og kledning, byttet stort vindu i stue, satt inn terrassedør i andre stue



- 4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 4.2.2 **Årstall**
2022
- 4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
riving av gammel kledning, sanering av eternittplater
- 4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
rentox
- 4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

- 4.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 4.3.2 **Årstall**
2022
- 4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
satt inn nytt vindu i forbindelse med bygging av soverom byttet vindu på walk in
- 4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
vestland byggservice as
- 4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
☒ Ja ☐ Nei
- 7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv omfanget**
spor etter innsig av fukt under bakkenivå, alle vegger i soverom og "walk in" i kjeller er revet, sprayet med betongtett og bygget opp igjen gulv i soverom er revet og erstattet med helt nytt bjelkelag og isolasjon
- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid



8.1.2 **Årstall**
2022

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
gravd opp langs 3 av veggene og drenert

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
etter el-kontroll viste det seg at ingenting var jordet

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
nytt sikringsskap, ny inntakssikring, gått fra 2-fas skrusikring på inntak til 3-fas knivsikringer

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
star elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
ikke dempende masser rundt avløp ute, fikk pålegg om å bytte kloakkrør etter kontroll fra bergen vann

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært



Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

bytte avløp fra grunnmur til kum ute

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

va-service as

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja



Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2022

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært



Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

nye vannrør til kjøkken nytt avløp fra kjøkken byttet deler av hovedavløp fra knutepunkt i gulv til grunnmur

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen rør as

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja



Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

skorstein må utbedres

rør fra kjøkkenventilator til tak er eternitt

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker



17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

sprekker i grunnmur på sørvegg

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

er fjernet et ildsted i kjeller
byttet et annet ildsted i stue
pipe må utbedres

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

har vært mus, men ikke de siste 6 år som vi kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

sopp etter fukt i innredet kjeller, alle vegger der ble revet og utbedret
slått seg i tomrom i yttervegg da huset ikke var isolert da vi kjøpte, bare 7cm hulrom, behandlet med protox hysan og protox soppstopp

råte i treverk på utebod bak huset

hull under plate i gulv på kjøkken, mistenker for å se etter mus. oppdaget etter vi kjøpte huset og flyttet et kjøleskap

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei



25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

husker ikke, men var lave verdier, krevde ikke tiltak

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

alt er nevnt

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94456512

Egenerklæringsskjema

Name
Færevåg, Cecilie Vognstølen

Date
2025-07-08

Identification

 Færevåg, Cecilie Vognstølen

Name
Sandal, Carl Oscar Kolbeinsvik

Date
2025-07-08

Identification

 Sandal, Carl Oscar
Kolbeinsvik



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Færevåg, Cecilie Vognstølen 08/07-2025
Sandal, Carl Oscar Kolbeinsvik 11:16:24
08/07-2025
11:17:38

BANKID
BANKID

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 294, Bruksnr 113	Kommune:	4601	Bergen
		Bydel:	1	Arna
Adresse:		Grunnkrets:	1204	Lone
Veiadresse:	Nordhagen 42, gatenr 21308	Valgkrets:	39	Lone
	5268 Haukeland	Kirkesogn:	7040201	Arna
Oppdatert:	14.12.2019	Tettsted:	5008	Espeland

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Solfryd	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	05.08.1953	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	529,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	4601/294/113	0,0
Kartforretning	Forretning: 23.09.2003 Matrikkelført:		Mottaker	4601/294/113	530,0
Sammenslåing	Forretning: 25.07.2003 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	1201/294/112 4601/294/113	-241,0 241,0
Feilretting	Forretning: 01.01.1980 Matrikkelført: 07.05.2019		Avgiver	4601/294/113	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 05.08.1953 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	4601/294/23 4601/294/113	-291,0 291,0

Bebyggelses arealer mv., antall boenheter									
Enebolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Nordhagen 42		Bolig							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	98,0	Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	98,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		01.01.1952			
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:					1
Bygningsnr:	139359801			Antall etasjer:					2
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			46,0		46,0				
H01	1		52,0		52,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									



Betalingshistorikk

Eiendomsnummer	00294-0113-0000-000
Eiendommens adresse	Nordhagen 42
Eier	Cecilie Vognstølen Færevåg , Nordhagen 42 , 5268 HAUKELAND N

År	Totalt utskrevet	Forfalt utskrevet	Betalt	Total saldo	Forfalt saldo	Siste betalingsdato	Inkasso (kontakt Kemneren)
----	---------------------	----------------------	--------	----------------	------------------	------------------------	----------------------------------

Ingen data funnet

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Fakturaspesifikasjon, Renter og Gebyrer.





Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

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

Eiendomsnummer	00294-0113-0000-000
Eiendommens adresse	Nordhagen 42
Eier	Cecilie Vognstølen Færevåg , Nordhagen 42 , 5268 HAUKELAND N

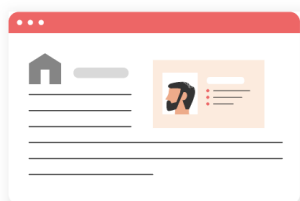
Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt Formuesgrunnlag	1356300kr	0.0026	3 526,00	881,50
Abonnementsgebyr vann	98m2	7.01	686,98	172,68
Stipulert mengde vann	127m3	10.40	1 320,80	332,00
Abonnementsgebyr avløp	98m2	9.82	962,36	241,90
Stipulert mengde avløp	127m3	14.47	1 837,69	461,93
Tilsyn med fyringsanlegget, brannsi	1Boenhet	435	435,00	435,00
Tilsyn med fyringsanlegget, brannsi	1Boenhet	435	-435,00	-435,00
Tilsyn med fyringsanlegget, brannsi	1Boenhet	435	435,00	435,00
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2122.33	2 122,33	530,58
Total ekskl. mva			10 996,16	3 081,84
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.



SAMMENDRAG

Boligmappennummer: BKL0187
Matrikkel: 4601-294/113/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:

Carl Oscar Sandal, Cecilie Færevåg



Adresse:

Nordhagen 42, 5268
HAUKELAND

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 1 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Samsvarserk bolig SIGN.pdf	STAR ELEKTRO AS	ELFAG	2023-11-01

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.





BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 13.01.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 294/113/0/0

Adresse: Nordhagen 42, 5268 HAUKELAND



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| 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 |



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

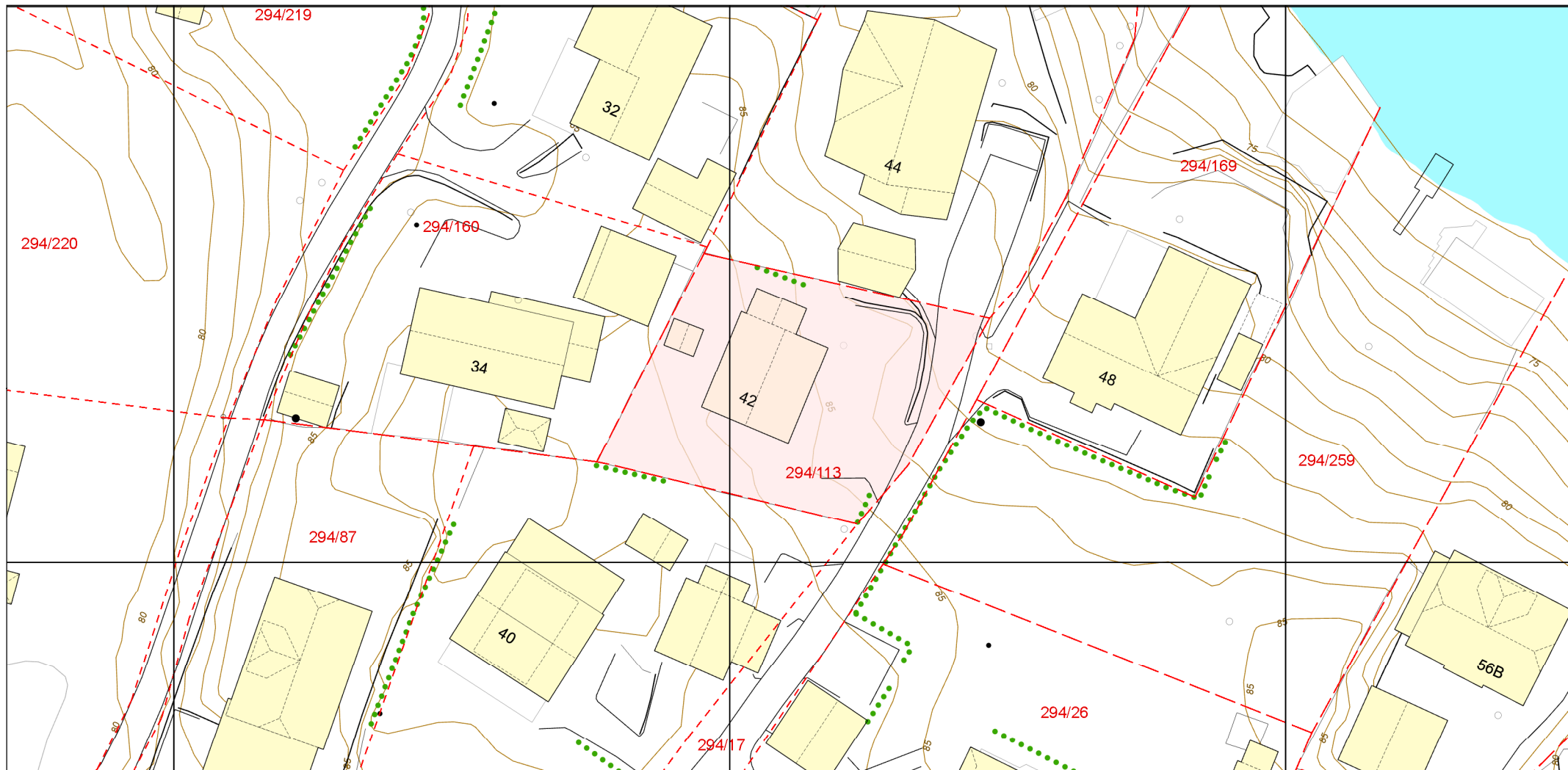
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:500

Dato: 13.01.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 294/113/0/0

Adresse: Nordhagen 42, 5268 HAUKELAND



— Eiendomsgrense - sikker

- - - Eiendomsgrense - usikker

Bygning

Registrert tiltak bygg

Fredet bygg

Registrert tiltak anlegg

Kulturminne

Gangveg og sti

Traktorveg

InnmåltTre

Allé

Hekk

EL belysningspunkt

EL Nettstasjon

Ledning kum

Mast

Skap

Høydekurve

Fastmerker



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 294/113/0/0

Utlistet 13. januar 2025

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 Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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
262163928	Grunneiendom	0	Ja	529,9 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.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Skrevet ut 13. januar 2025



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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

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 begrensningsslinje 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

Kommuneplanens arealdel

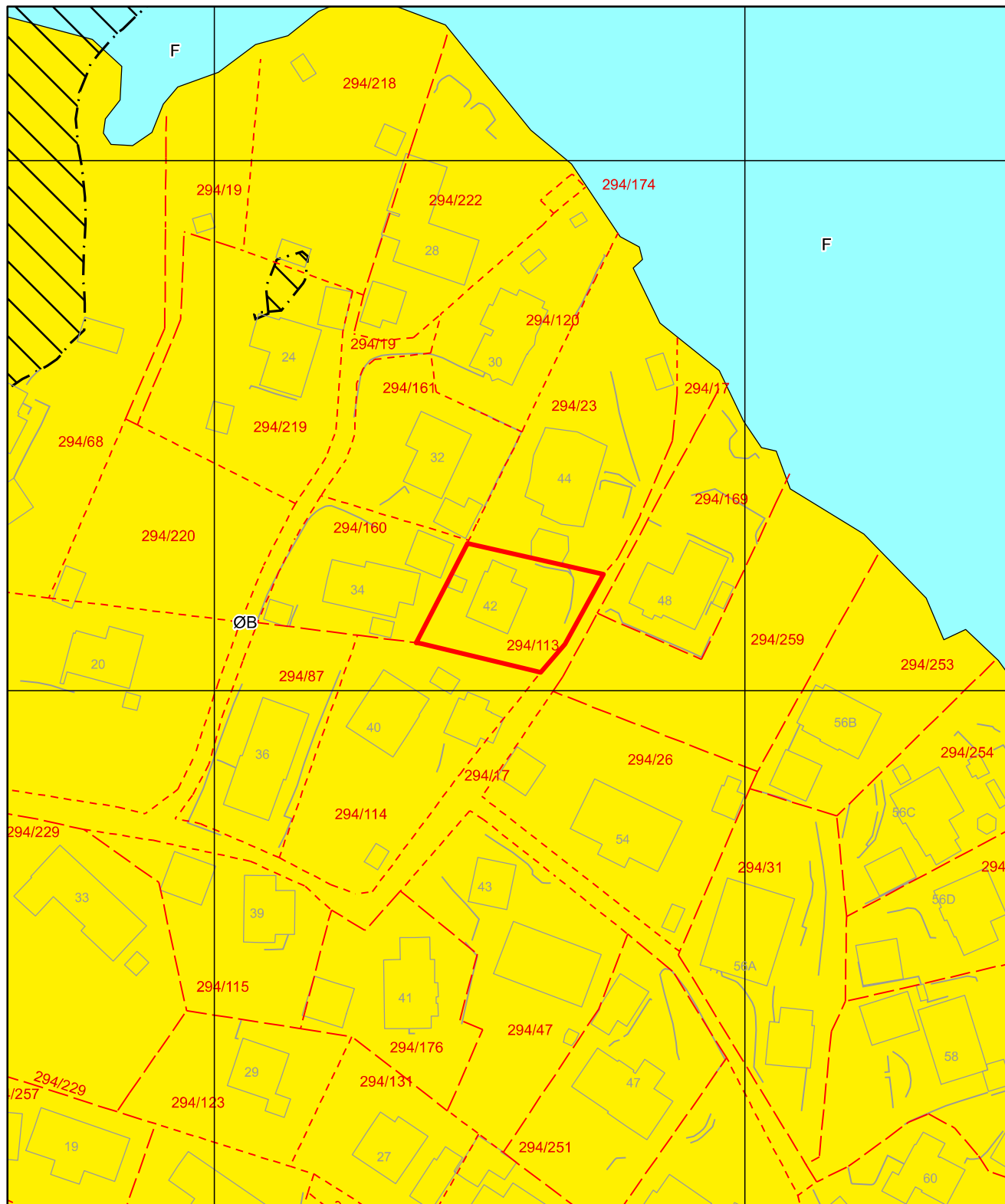
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 13.01.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 294/113/0/0
Adresse: Nordhagen 42



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

KPA2018 Arealformål



Støysone gul

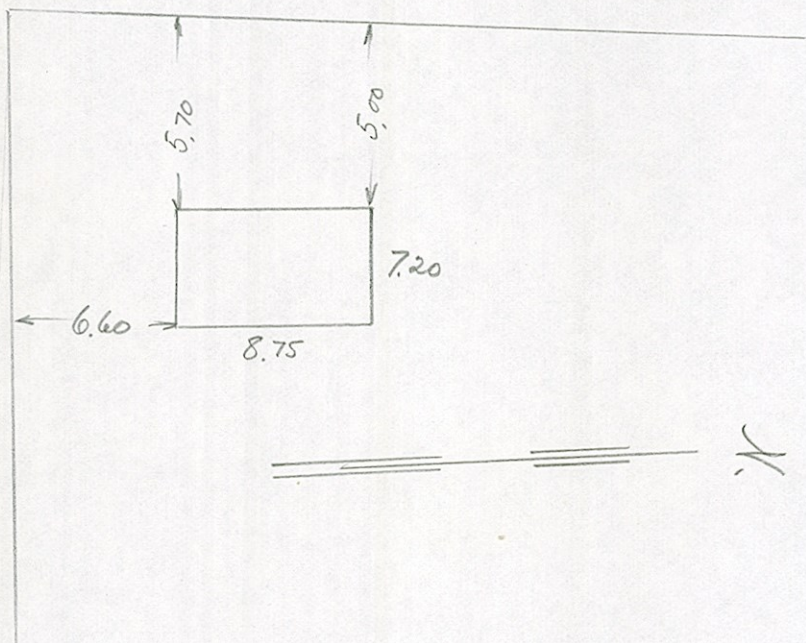


Øvrig byggesone

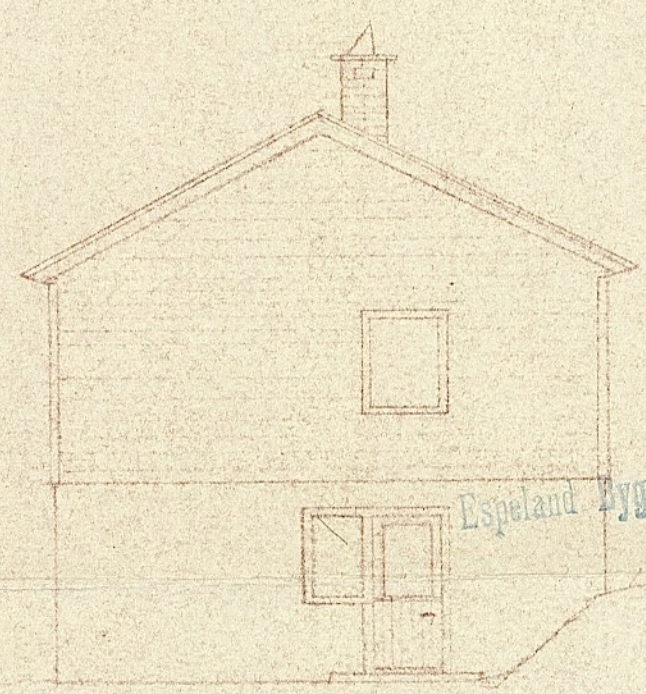


Friluftsområder

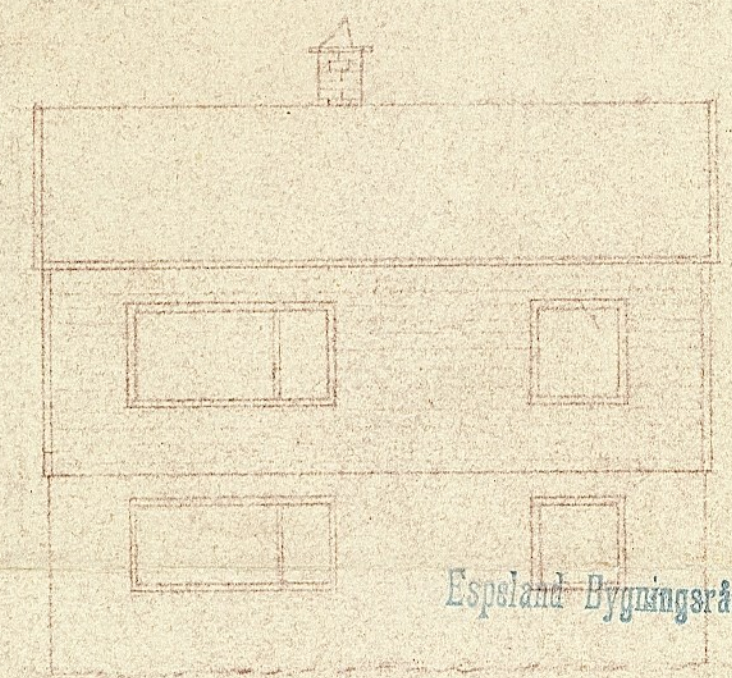
EGIL GREVE



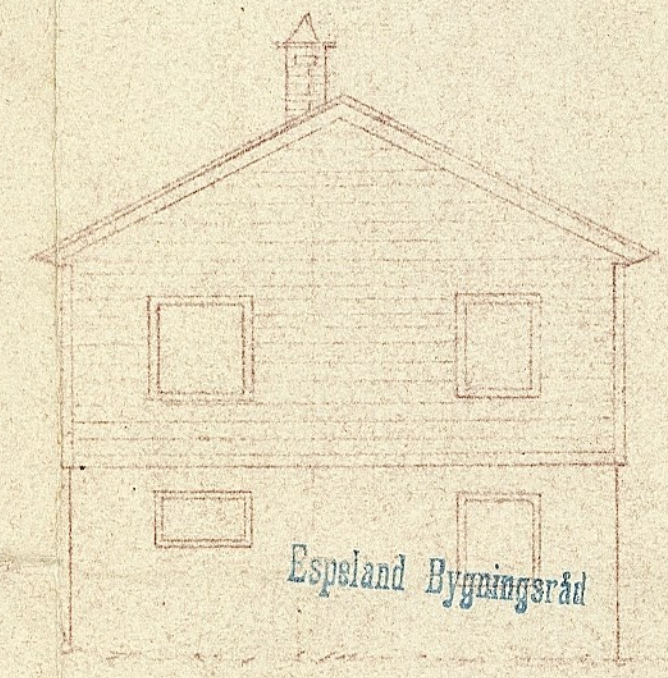
Egil Grøve
 Væningshus på Haukeland st
 Målestokk 1:100
 65 m² gr. fl.



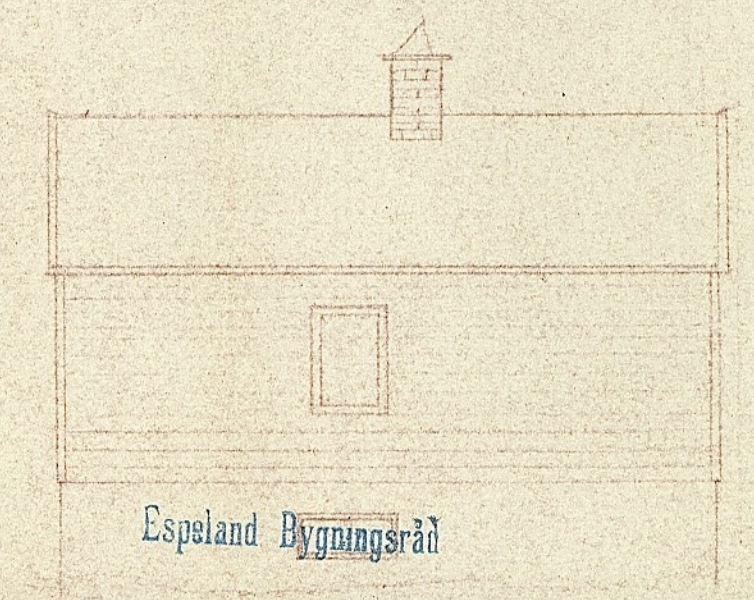
Nord



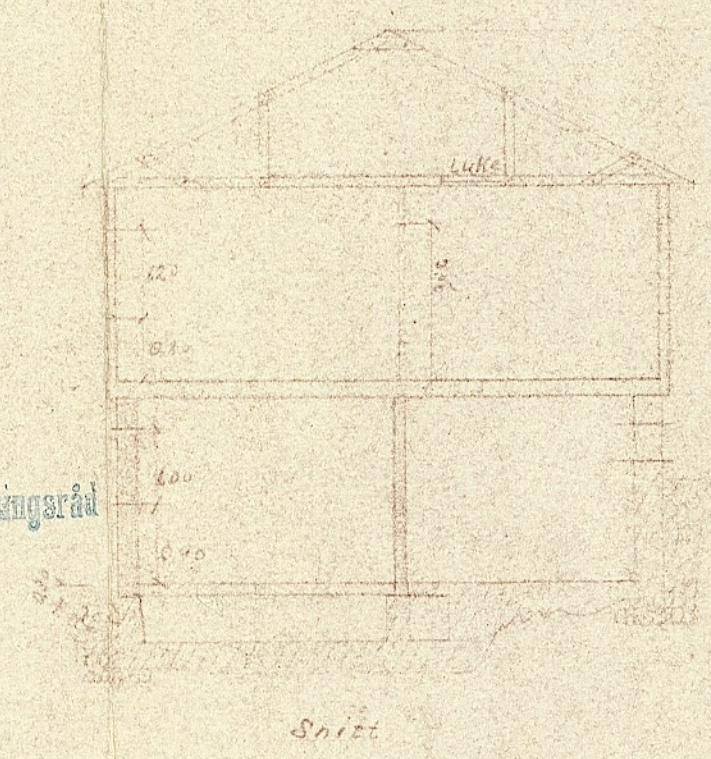
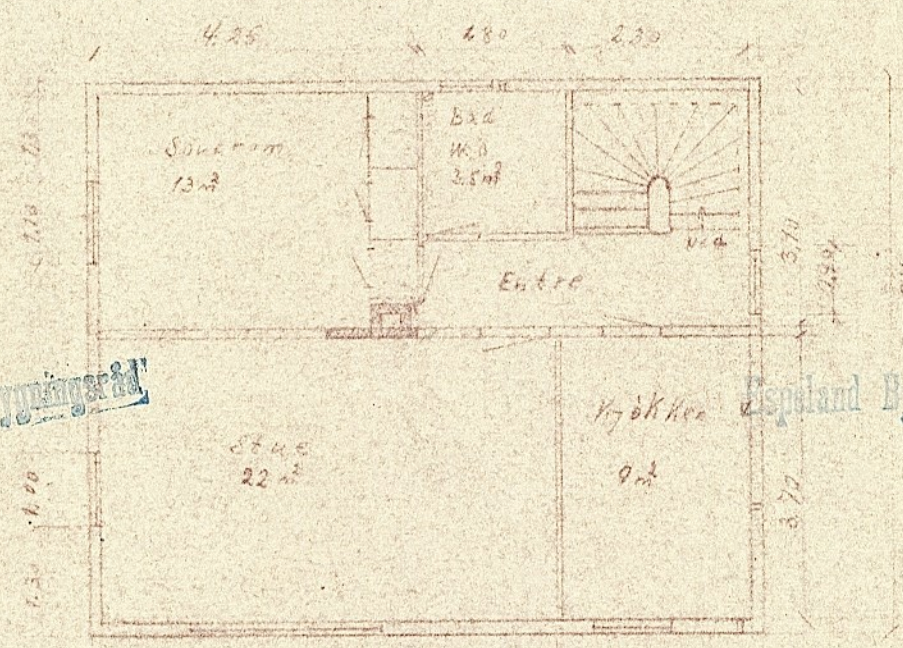
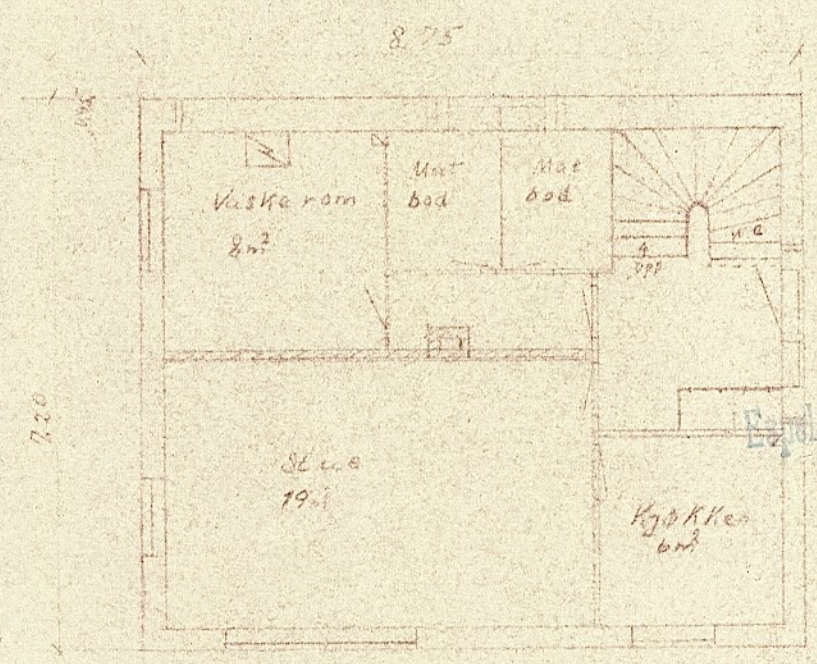
Øst



Syd



Vest



Snitt



.....Haukeland st..... den30-5..... 19 53.

.....Egil Greve.....
byggherre.Egil Greve.....
anmelder

.....Egil Greve.....
ansvarshavende.

Herr Egil Greve,
Haukeland st.

Byggemelding- våningshus.

Byggemeldinga Dykkar av 30/5 d.å. vart handsema av Espeland bygningsråd i møte den 25/6 d.å. der det vart gjort såvore vedtak:

"Huset kan plaserast slik påvist i terrenget. Avstand frå
"vestre grenselina til nordvestre hjørne 5.00 m. og til sør-
"vestre hjørne 5.70 m.

"Avstand frå søre grenselina til søraustre hjørne 6.60 m.

"Elles kan huset byggjast i samsvar med Egil Greve si teikning

"av april 1953 og byggemelding av 30/5-53 på vilkår av at

"arbeidet til kvar tid vert utført i samsvar med bygningslov,

"byggjeforskrifter, og vidare på vilkår av:

"1. Bjelkeberande vegg i kjellar må utførast av mur eller betong.

"2. Luftrom under golv i stova i kjellar 60 cm.

"3. Fri etasjehøgde for stova i kjellar 2.5 m.

"4. Vassklosett må ikkje monterast før det er sytt for sikker
vasstilførsle.

"5. Kloakkavløp frå huset må tilvisast og godkjennast av helse-
rådet."

Espeland bygningsråd, 30/6-1953.

132
OPTISK
28 OKT. 1991
ARKIVERT
94/113

J.nr.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til
bygningslovens § 131.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovliggheit, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet Espeland

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr.

..... gate nr. aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:1) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art:1) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet²⁾ kr. 38.000

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger: § 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelseca. 700.....m²

Eldre bebyggelse arealm²

Areal av nybygg65.....m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft³⁾89.....m²

1) Stryk under det som passer.

2) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Centralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

3) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: *Grunngården, snitt og fasader.*

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. XXII.) *Byggegrunnen er fjell.*

Belastningen pr. m² er ca. 2 kg.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: *Drenering og kloakk føres til septiktank, og derfra i vannet.*
Vanntilførsel fra brønn.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: _____

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)

Nabou er varslet muntlig.

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk: _____

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

Huset ligger ca. 9 mtr. fra vei, med fasaden mot veien.

§ 63. Ildfarlige og sunnhetsfarlige anlegg: _____
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden: _____

§ 66, passus 3. Sokkelframspring: _____

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: _____

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver: _____

§ 73.

Arker og andre oppbygg over hovedgesims: _____

§ 76 og 115.

Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

*Avstand i syd 6,25 m. i øst 9,25 m.
i nord 8,25 m. i vest 7,25 m.*

§ 80 og 113.

Byggematerialets art og veggens konstruksjon:

(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X.)

*Bindingsverk, 7/8" inntakfaset kledning,
5/4" oppklungde, pappr, 5/4" panel, 1/2" foras plate,
pappr, 3/4" vekselpanel, 1/2" foras plate, e. hard.
Isolasjon:
Glassvatt, kumtanit, pappr.*

§ 81.

§ 87.

Taktekning:

(Se dept. forskrifter kap. X.)

Skifert skifer.

§ 89—92.

Innvendige trappers bredde og stigningsforhold: *Trappbredde 0,90 m.
Stigning 14 opptrinn a 18,2 cm.*

§ 99—103.

Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:

(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV.)

*Isolert. Oppvarming kamin, 1000.
Ventilasjon - kaminkanaler.*

§ 104—197.

Etasjehøyder, rommenes golvflete og lysareal: *Stagshøyde 2,45 m.
Stue 22 m². lysar. 3,7 m². Sovekammer 13 m². lysar. 1,32 m².
Kjøkken 9 m² " 1,32 m². Bad 3,5 m² " 0,72 m².
Korridor 4,6 m² " 0,99 m².*

§ 108.

Rom for vask og tørking av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

*Vaskerom 8 m². Tørkeloft 20 m². 4 klærskap 3,6 m².
Sovekammer 5,6 m². Brensel i uthus.*

§ 109.

Klosetter: *2. klosetter.*

§ 148.

Innhegning: *Stekinggjerd.*

Ytterligere opplysninger: *Stagelighet.*

*Stagshøyde 2,35 m. Stue 19 m². lysar. 3,7 m².
Kjøkken 6,20 m². lysar. 1,30 m².*

Egil Greve

Haukeland st. den 30/5-53.

Herr.
Kommuningeniør Ramsbo.

Sender hermed byggeanmeldelse og to sett
tegninger på mitt bygg.

Samtidig vil jeg henwise til telefonsamtale
med Dem den 27/5-53. i anledning
kartforretning. Det gjelder et stykke som
jeg har fått overtatt hos min far
Birger Greve.

Håper det ikke tar lang tid før jeg
hører fra Dem, da jeg ikke får
lån før jeg har fått skjøte.

Arbødigst
Egil Greve
Haukeland st.



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 14.01.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 Gårdsnr.: 294 Bruksnr.: 113

Adresse: Nordhagen 42, 5268 HAUKELAND

Referanse:

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Skatteetaten

Dato
14.01.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4601 BERGEN

Gnr 294 Bnr 113 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Nordhagen 42, 5268 HAUKELAND

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 739 480
Som sekundærbolig:	kr 2 957 919

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Kartverket

EIENDOMSMEGLER VEST, ARNA
V/PER ERLING FLØISTAD
POSTBOKS 98
5888 BERGEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23250008
Vår referanse: 3652773/25530745
Bestilling: C3 2025-01-14 (3) 151

Dato
14.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5680	106	18.3.1993	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	294	17	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

ERKLÆRING.DAGBOKFØRT
18 MARS 1993 5680
BYFOGDEN I
BERGEN

Undertegnede som har felles spillvannsledninger fra sine respektive eiendommer og frem til offentlig ledning.

Undertegnede eiere gir herved hverandre gjensidig rett til å føre spillvannsledninger over eiendommene samt å føre tilsyn/repasere på ledningene dersom dette skulle bli nødvendig.

For forvoldt skade i den anledning kan forlanges erstatning etter skjønn.

Eierne har felles vedlikeholdsplikt på den del av ledningsnettet den enkelte selv er bruker av.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Bergen kommune anleggsseksjonens samtykke.

Reidar Bratland.Marie Brudal

eier av gnr. 94 bnr. 17

Eil Eide

eier av gnr. 94 bnr. 17

Henrik R. J. Gjes

eier av gnr. 94 bnr. 112/113

Annar Klivon

eier av gnr. 94 bnr. 23

Frida FykseReidar Klivon

eier av gnr. 94 bnr. 26

eier av gnr. 94 bnr. 169

Odd Bjørn GjesSigrid Gjes

eier av gnr. 94 bnr. 114

eier av gnr. 94 bnr. 31

Ledningstrase ifølge vedlagt kart datert 3.3.1993

Doknr: 5680 Tinglyst: 18.03.1993 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

EIENDOMSMEGLER VEST, ARNA
V/PER ERLING FLØISTAD
POSTBOKS 98
5888 BERGEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23250008
Vår referanse: 3652772/25530740
Bestilling: C3 2025-01-14 (3) 152

Dato
14.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
32464	106	6.10.1986	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	294	113	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
06.10.86 32464
BYSKRIVEREN I
BERGEN

Skjøte'

EIENDOMMEN(E)

Registernummer ²	Kommune
Kvelldsøl gr. nr. 94 br.nr. 34	Bergen (Arna)

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ³
Birger M. Greve's arving som er Egil Greve	Dag - mnd. - år - personnr 12 06 25- [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer ³
Knut Åge Greve	Dag - mnd. - år - personnr 21 02 57- [redacted]

KJØPESUMMEN KR. Forskudd arv er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om: ⁴

Grenselinje iht. målerbrev
Felles veg med gr.nr. 94 br.nr 112/113, vedlikeholdet
deles likt mellom de to eiendommene.

Skattetakst 21.000,-

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☐ Jeg er ugift.
- ☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Haukeland

Sted

0508.86

Dato

Gjil Gruve

Utstederens underskrift

Kaila Gruve

Ektefellens underskrift⁵

0506.25

Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Kirsten Akselberg

Vitneunderskrift

Otto Akselberg

Vitneunderskrift

Kirsten Akselberg

Gjentas med blokkbokstaver

Otto Akselberg

Gjentas med blokkbokstaver

EIENDOMSMEGLER VEST, ARNA
V/PER ERLING FLØISTAD
POSTBOKS 98
5888 BERGEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23250008
Vår referanse: 3652771/25530735
Bestilling: C3 2025-01-14 (3) 150

Dato
14.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11503	106	21.5.1981	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	294	23	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Skjøte¹DAGBOKFØRT
21.MAI 81 11503
BYSKRIVEREN I
BERGEN

EIENDOMMEN(E)

Matrikelnummer ²	Kommune
Kveldsol g.nr.94 br.nr.23	Bergen (Arna)

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ³
Egil Greve	12 -06-25- [redacted]
Laila Greve	05 -06-25- [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer ³
Knut-Åge Greve	21 - 02 -57 - [redacted]

KJØPESUMMEN KR. Forskudd arv er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Grenselinjer i h t målerbrev.

Felles veg med gr 94 br 112/113 vedlikeholdet deles likt mellom de to eindommene.

SKATTE TAKST 21.000,-

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☐ Jeg er ugift.
- ☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Haukeland

Sted

26 september 1980

Dato


Utstederens underskrift


Ektefellens underskrift⁵

050625

Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i ~~min~~ vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.


Vitneunderskrift


Vitneunderskrift


Gjentas med blokkbokstaver


Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuner/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers 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. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800Kr
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600Kr
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000Kr
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.