



**aktiv.**  
Tar deg videre

**aktiv.**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

**Aktiv - tar deg videre.**





Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Jørn Tage Hereide

**Mobil** 992 51 465  
**E-post** jorn.hereide@aktiv.no

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 190 000,-  
**Omkostn.:** Kr 55 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 245 990,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 1 802,-  
**Selger:** Adam Kapuscik

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1941  
**BRA-i/BRA Total:** 77/121 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 2023 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 175, bnr. 276

**Oppdragsnr.:** 1501240077

# Landlig og usjenert eiendom med utsikt og gode solforhold

Velkommen til denne flotte eiendommen i usjenerte og landlige omgivelser. Tomten er stor, har gode solforhold og fin utsikt. Ønsker du en eiendom i rolige omgivelser, samtidig som det er kort vei til det meste kan dette være eiendommen for deg.

Flere uteboder i tillegg til kjeller og uinnredet loftsrom. Inneholder bl.a. stue med utgang til terrasse. Praktisk kjøkken med spiseplass samt lyst bad. Hytten har enkel standard og kan ha behov for oppgraderinger.

Kort oppsummert:

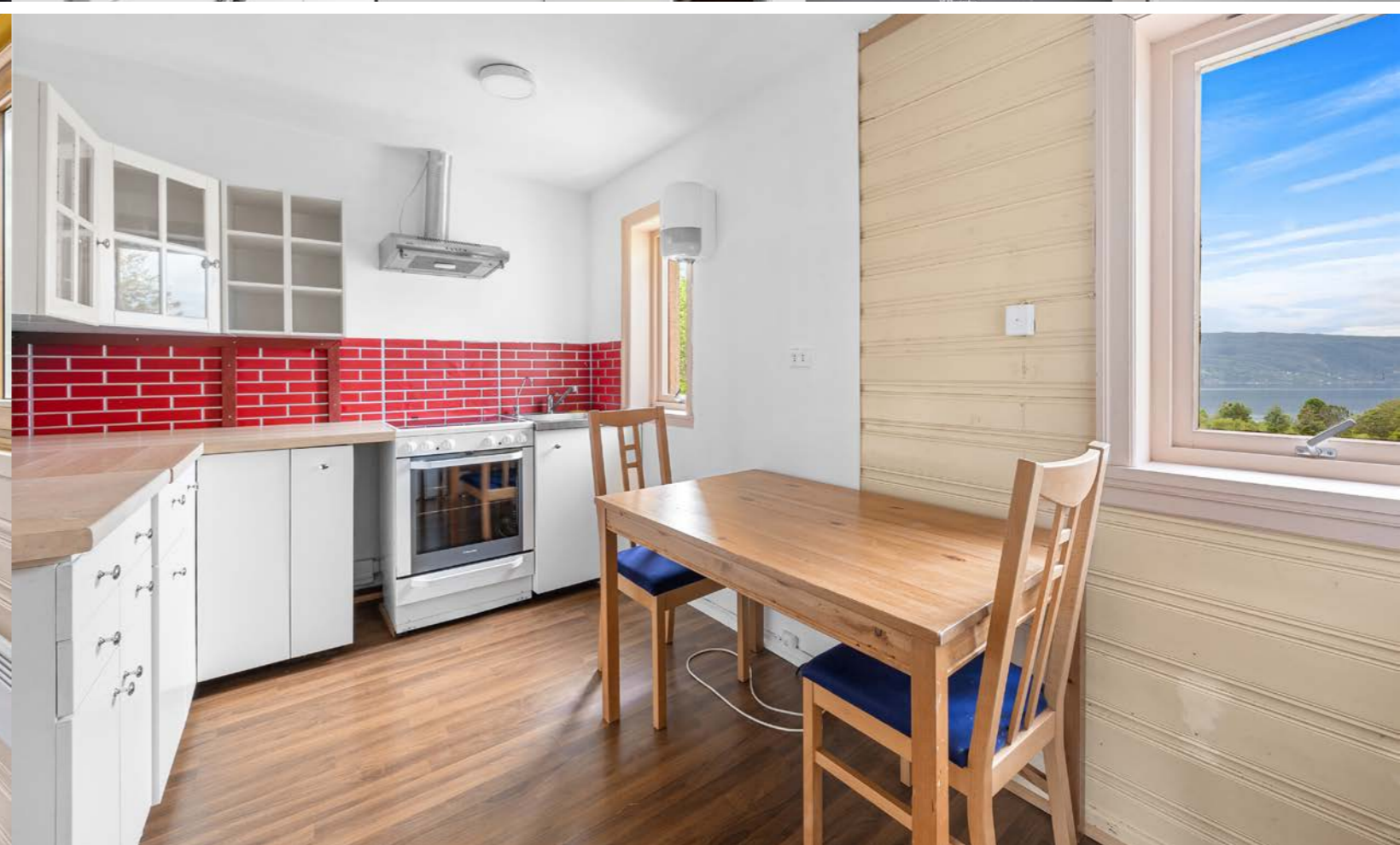
- Flotte turer og aktivitetstilbud i nærområdet.
- Nærhet til dagligvare, skole, barnehage og kollektivtilbud.
- Kort kjøreavstand til både Åsane senter og Knarvik, med sitt brede servicetilbud.
- Trappeadkomst fra parkering og vei opp til den usjenerte eiendommen.
- tomten ligger høyt og fritt med utsikt og sol.

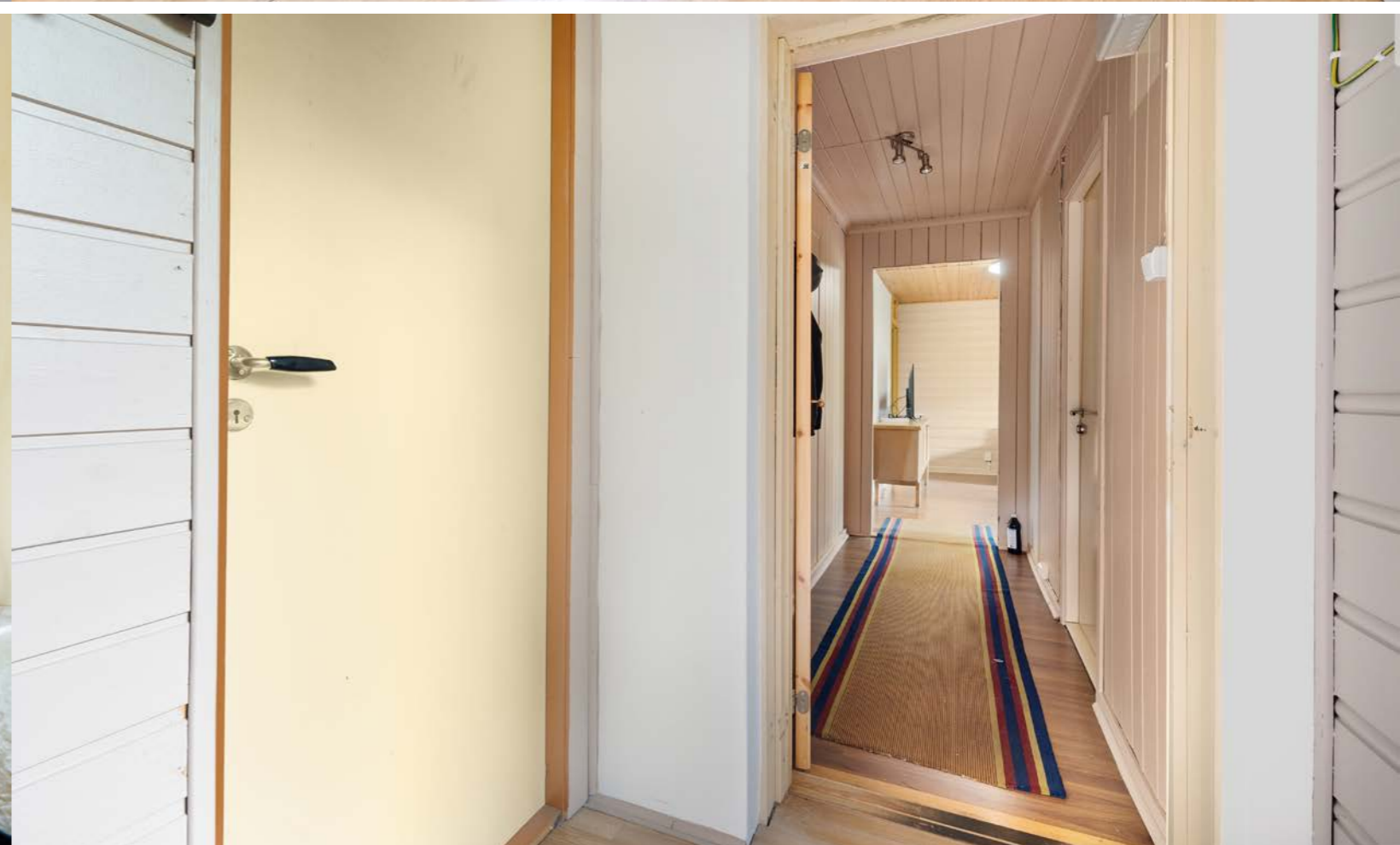


# Innhold

Velkommen .....	4
Plantegninger .....	18
Om eiendommen .....	22
Tilstandsrapport .....	34
Forbrukerinformasjon .....	79
Budskjema .....	80



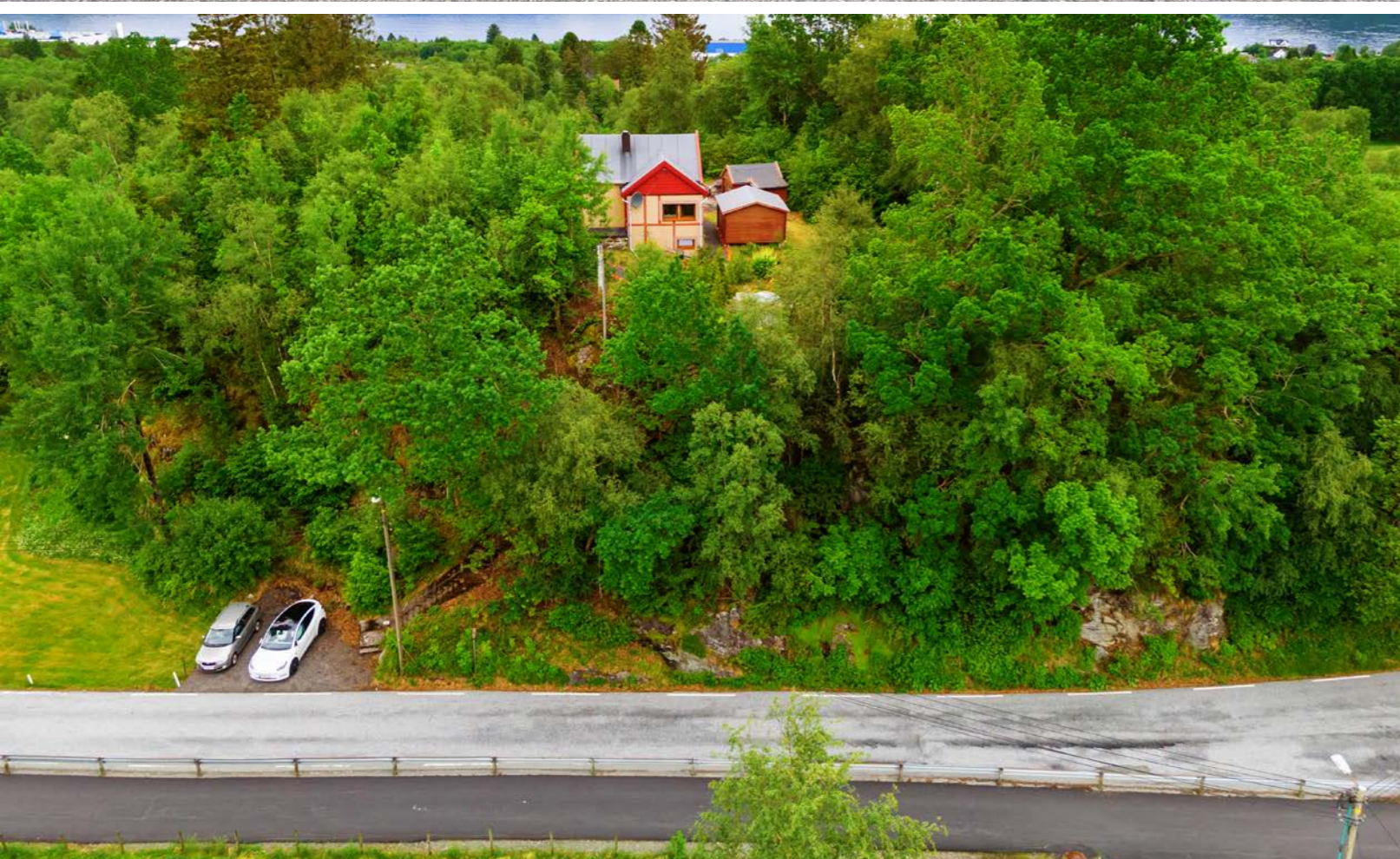












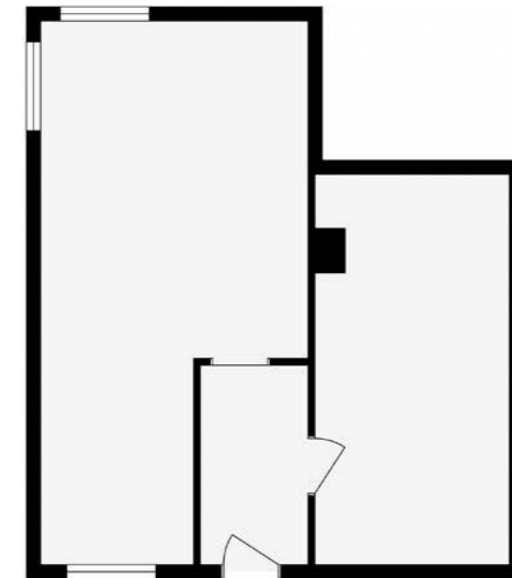
# Plantegning



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



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



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



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



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

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

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

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

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 77 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 121 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

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

Uinnredet kjeller: 22,7

Bod: 10,8

Vindfang: 4,0

1. etasje

BRA-i: 59 m<sup>2</sup>

Vindfang: 2,6

Gang: 3,5

Stue: 19,2

Kjøkken: 9,8

Bad: 4,7

Soverom 1: 9,7

Soverom 2: 6,9

2. etasje

BRA-i: 18 m<sup>2</sup>

Uinnredet loft

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

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

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

2023 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten ligger høyt og fritt med utsikt, gode solforhold og uten innsyn. Tomten er skrånende, opparbeidet med tilkomst, murer og uteplass, ellers naturtomt.

Tomten er på 2 023 m<sup>2</sup> i henhold til målebrev.

Målebrevet er vedlagt.

Kommunen har oppgitt et areal på 1 997,7 m<sup>2</sup> i matrikelbrev ut fra oppmåling i kart.

### Årlig festeavgift

Kr 1 802

### Festetid

Avtalt utløp av festekontrakten er 06.10.2039.

### Regulering av festeavgift

Neste avtalte regulering er 06.10.2030. Den blir regulert etter KPI. Den ble sist regulert 06.10.2020.

### Innløsningsvilkår festekontrakt

Det vil være mulighet for innløsning 06.10.2030.

### Beliggenhet

Hordvikvegen 189 har en nydelig beliggenhet i rolige og barnevennlige omgivelser. Eiendommen ligger usjenert til, med en nydelig utsikt over Sørfjorden og omkringliggende natur. Her kan du nyte hyttelivet i landlige omgivelser, men likevel med kort vei til alt du måtte trenge av servicetilbud.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Bunnpris Hordvik eller Kiwi Hylkje. Ønsker du et ytterligere servicetilbud er det ca. 7 minutter å kjøre til Knarvik senter, eller ca. 12 minutter til Åsane sine kjøpesentre. Her finner du et bredt utvalg av butikker, restauranter, apotek, vinmonopol m.m. Åsane byr også på en rekke aktiviteter som fotball, håndball, volleyball, ishockey, kampsport, svømming, treningssentre m.m.

I Hordvik har en umiddelbar nærhet til nydelige turområder, friluft og sjø. Her kan du traske rett fra hytten til f.eks. Vetten og Høgstefjellet. Sætregården tilbyr også hesteridning.

### Aktiviteter i nærheten:

- Sætregården
- Toppesanden badeplass
- Åsane Bowling & Eventsenter
- Bergen Golfklubb

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

I området er det stort sett spredt boligbebyggelse

### Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Tak:

Det er tekket med shingel og folie. Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer.

### Veggkonstruksjon:

Det er murkonstruksjon på hoveddel fra byggeår og bindingsverk på tilbygget del og i gavler. Vegger er oppgradert på betongdel, eldre liggende trekledning på tilbygget del.

### Vinduer:

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.

### Dører:

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.

### Innvendige dører:

Malte glatte dører av ulik type og alder.

### Etasjeskille:

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

### Grunnmur og fundamenter:

Støpt ringmur med kjeller.

Opplysningene er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. For ytterligere beskrivelse se vedlagte takst.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Jeg Alainem arbirer

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

80 procent sifte instalacj

## Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Jørn Tage Hereide har gledet av å presentere Hordvikvegen 189. Dette er en flott eiendom i usjenerte og landlige omgivelser. Tomten er stor, har gode solforhold og fin utsikt. Ønsker du en eiendom i rolige omgivelser, samtidig som det er kort vei til det meste kan dette være eiendommen for deg. Eiendommen er registrert som fritidsbolig, men brukt som helårsbolig. Flere uteboder i tillegg til kjeller. Hytten har enkel standard og kan ha behov for noe oppgradering/modernisering.

Velkommen på visning! Husk påmelding.

### Stue:

Romslig stue på 19,2 m<sup>2</sup>, med gode innredningsmuligheter for sofaseksjon og mediemøblement, eventuelt spisebord. Gjennom rommets vindusflater får du godt med naturlig lysinnslipp, samt en naturskjønn utsikt mot Tellevikfjellet og omkringliggende natur. I stuen finner du også en eldre peisovn, som sørger for varm og lun stemning på de kjøligere dagene.

Fra stuen er det utgang til terrasse i tre og betongkonstruksjon. Her kan det innredes med enkle utemøbler, hvor du kan nyte solen hele dagen på sommerstid.

### Kjøkken:

Eldre kjøkken med glatte fronter og benkeplate med nedfelt vask. Kjøkkenet har et areal på 9,8 m<sup>2</sup>, med plass til innredning av et enkelt spisebord om ønskelig. Kjøkkenet har opplegg for komfyr og kjøleskap/frys.

### Soverom:

Hytten har 2 soverom, på henholdsvis 9,7 m<sup>2</sup> og 6,9 m<sup>2</sup>. Det største soverommet kan innredes med dobbeltseng, garderobe og annet ønskelig soverommøblement. Det minste soverommet har plass til standard soverommøblement og egner seg godt som barnerom eller gjesterom.

### Bad:

Lyst bad på 4,7 m<sup>2</sup> med fliser på gulv og vegger. Badet er innredet med dusjhjørne, toalett og benkeskap med vask.

### Kjeller:

Kjelleren inneholder en bod på 10,8 m<sup>2</sup>, vindfang på 4 m<sup>2</sup> og et uinnredet kjellerrom på 22,7 m<sup>2</sup>. Her får du godt med lagrings- og oppbevaringsplass.

## Standard

Innvendige overflater:

Innvendige gulv med laminat og furu.

Innvendige vegger og himling medtrepanel, malt og ubehandlet.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Gjelder tilbygget del  
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.  
Tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Trekledning ha lokal slitasje. Oppgradert murkonstruksjon har ingen lufting og er tilfylt i nedre del.  
Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak må påregnes på sikt.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Slitasje i overganger registrert  
Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig > Dører: Kjellerdør har slitasje  
Tiltak: Det må påregnes vedlikehold

Innvendig > Overflater: Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje og manglende finish.  
Tiltak: Fungerer med dette avvik

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

Innvendig > Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Pipa har

rennemerker etter sotvann. Målt forhøyet fuktverdi ved gjennomføring på loft.  
Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.  
Tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendig > Innvendige dører: Noe bruksslitasje på innvendige dører  
Tiltak: Dører fungerer med dette avvik

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer  
Tiltak: Fungerer med dette avvik.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk: Noe begrenset effekt registrert  
Tiltak: Det må påregnes rengjøring

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.  
Tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.  
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

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.  
Tiltak: Alle eldre anlegg bør med jevne mellomrom ha en utvidet uavhengig kontroll.

Tomteforhold > Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/ underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
Tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Noe slitasje i nedre deler utvendig registrert  
Tiltak: Vedlikehold må påregnes

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.  
Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tomteforhold > Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.  
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:  
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert rekkverk.  
Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.  
Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Tiltak: Fungerer med dette avvik

Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Generell teknisk stand medfører at det må påregnes oppgradering på sikt.  
Tiltak: Forventet levetid på bad av denne type er 25 år beroende på utførelse og bruksbelastning.  
Tilstandsgrad er basert på manglende fagmessig utførelse, vedlikehold og at forventet brukstid er passert. Det må derfor påregnes oppgradering og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlig.

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

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

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

Forhold som har fått TGIU:  
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.  
Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og murkonstruksjon

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Det er opparbeidet parkeringsplass ved offentlig vei og opparbeidet trappeadkomst opp til eiendommen.

#### **Forsikringsselskap**

if

**Polisenummer**  
nr.ref.3079334327

#### **Diverse**

Fritidsboligen er registrert som fritidsbolig, men er benyttet som helårsbolig av eier. For bruk av eiendommen som helårsbolig er det krav om at den er registrert som enebolig/bolig.

Vedlagt i salgsoppgave følger festekontrakt og tillegg til festekontrakt.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk. Eldre peisovn montert i stue.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## **Økonomi**

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

Kr 2 190 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 3 021

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt bolig og fritid og renovasjon fritidsbolig.

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

#### Formuesverdi sekundær

Kr 169 648

#### Formuesverdi sekundær år

2022

#### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 175, bruksnummer 276 i Bergen kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/175/276:

12.10.1940 - Dokumentnr: 501815 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 60

KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/

UTLEIER

MED FLERE BESTEMMELSER

- Til stykket hører veirett.

- Festetide er 99 år fra 1940.

12.10.1940 - Dokumentnr: 501815 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 60

KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/

UTLEIER

MED FLERE BESTEMMELSER

- Til stykket hører veirett.

- Festetide er 99 år fra 1940.

20.04.1978 - Dokumentnr: 908677 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:175 Bnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 1743563 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:175 Bnr:276

12.10.1940 - Dokumentnr: 501815 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:175 Bnr:11

- Hvis vann ikke finnes på parsellen har festeren rett til å ta brønn på nærmeste sted på hovedbruket.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen fra byggeår, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Eiendommen er registrert som fritidsbolig. Skal eiendommen brukes som enebolig må det søkes

bruksendring.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg fritidsbolig datert 17.10.1989.

Det foreligger ingen tegninger eller byggesaksdokumenter i kommunens arkiver fra byggeår. Megler tar utgangspunkt i boligens faktiske bruk og kan ikke garantere om det foreligger noe avvik i plantegning eller om det er noen søknadspliktige tiltak som ikke er godkjent av kommunen. Parkering langs vei er opparbeidet uten søknad med vegvesen/kommune.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Søknad om byggetillatelse til tilbygg/påbygg - biologisk toalett/vaskerom datert 21.04.88.

- Tegninger og oversiktskart stemplet 25.04.1988.

- Byggetillatelse for tilbygg bolig datert 17.06.1988.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra tilstandsrapport.

#### Vei, vann og avløp

Avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett. Eiendommen har privat avløpsløsning til septiktank.

Vann: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.

Vann fra brønn.

Vei: Tilkomst via offentlig vei. Trappeadkomst opp til tomten.

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men er avsatt til LNF i kommuneplanen.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til LNF.

Hensynssoner i kommuneplanen:

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 48,1 %.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 175/313

Bygningsnr: 300836141

Bygningstype: Garasjeuthus annekst til bolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 10.11.2020

Saksnr: 202026589

- Gjelder Falkangervegen 28.

Andre opplysninger

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

#### Adgang til utleie

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

#### Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte

krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan

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

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

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

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

person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
54 750 (Dokumentavgift)  
240 (Pantattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

55 990 (Omkostninger totalt)  
71 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
73 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)



2 245 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 261 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 263 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 55 990

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Grunnet utfordringer ved språk har

det vært vanskelig å motta opplysninger. Derfor anbefaler vi kjøper å undersøke ekstra nøye og henviser til tilstandsrapport for feil og mangler.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 19 900,-, oppgjørshonorar kr 6 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, salgsoppgave kr 1 500,-, visninger kr 2 500,- og tinglysningsgebyr kr. 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

#### **Oppdragsansvarlig**

Jørn Tage Hereide  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
jorn.hereide@aktiv.no  
Tlf: 992 51 465

#### **Ansvarlig megler**





Jørn Tage Hereide  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
jorn.hereide@aktiv.no  
Tlf: 992 51 465

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

#### **Salgsoppgavedato**

07.11.2024

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Hordvikvegen 189, 5108 HORDVIK  
 BERGEN kommune  
 # gnr. 175, bnr. 276



## Norsk takst

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



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

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

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

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m<sup>2</sup> BRA-i: 77 m<sup>2</sup>



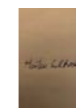
Befaringsdato: 24.04.2024    Rapportdato: 29.05.2024    Oppdragsnr.: 20489-1619    Referansenummer: FM1162

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt




### Rapportansvarlig



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



 Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig på et plan med tillegg av loft og kjeller og med utgang til terrasse fra stue.  
Det medfølger i tillegg flere eksterne boder.  
Uteområde er opparbeidet for tilkomst, forøvrig naturtomt.

Bygningen har grunnmur i betong, yttervegger i betong og bindingsverk, kledd med plater og liggende trekledning. Skrått yttertak tekket med takshingel og folie.

Bygget fremstår normalt vedlikeholdt og noe oppgradert.

### Fritidsbolig - Byggeår: 1941

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde.  
Det er tekket med shingel og folie, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.  
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Renner og nedløp med ukjent alder, som er fremstår med noe slitasje og skade  
Nedløp ført til bakken og til rør på bakken.  
Beslag rundt pipe og luftekanal med noe uklart tildekking.

Det er murkonstruksjon på hoveddel fra byggeår og bindingsverk på tilbygget del og i gavler.  
Vegger er oppgradert på betongdel, eldre liggende trekledning på tilbygget del.  
Det er kontrollert for generell slitasje og utførelse.

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

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.  
Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

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

Terrasse i tre og betongkonstruksjon med utgang fra stue.  
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

Trapp av varierende type for tilkomst til boligen

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med laminat og furu.  
Innvendige vegger og himling medtrepanel, malt og ubehandlet.  
Overflater er kontrollert for knirk, svipt og visuelt for utførelse og slitasje.  
Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.  
Resultatet tilfredsstillende 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.

Pusset pipe med nyere heldekkende beslag over tak  
Eldre peisovn montert i stue med noe begrenset avstand til brennbart.  
Ildfast plate fremfor, feiluke kontrollert.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv.  
Gjelder rom i kjeller.  
Det er målt høyt fuktnivå i synlig treverk i kjeller.

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

[Gå til side](#)

#### VÅTROM

Bad med fliser på gulv og vegg.  
Dusjhjørne med begrenset tilkomst til eldre sluk og avvik på rørgjennomføring.  
Gulv uten fall, begrenset terskel og naturlig ventilasjon.  
Toalett og benkeskap med vask.  
Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og murkonstruksjon

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Kjøkken med glatte fronter.  
Benkeplate med nedfelt vask.  
Komfyr og kjøleskap/frys.  
Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

## Beskrivelse av eiendommen

Rør i rør med fordelerskap i kjeller  
Avløpsrør i plast med ukjent alder  
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken  
Vv beholder med ukjent alder plassert i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern plassert på loft.  
Anlegget er eldre der deler er oppgradert seneste år.  
Brannslukningsutstyr montert

[Gå til side](#)

#### TOMTEFORHOLD

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.  
Opprinnelig drenering fra byggeår.  
Støpt ringmur med kjeller.  
Nyere forstøtningsmur for utvendig tilkomst til kjeller.

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.  
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.  
Septiktank med ukjent alder

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

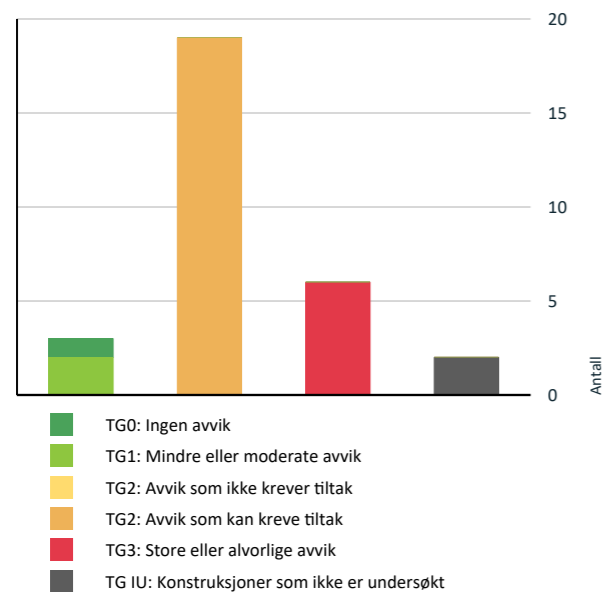
[Gå til side](#)

#### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger ikke mottatt

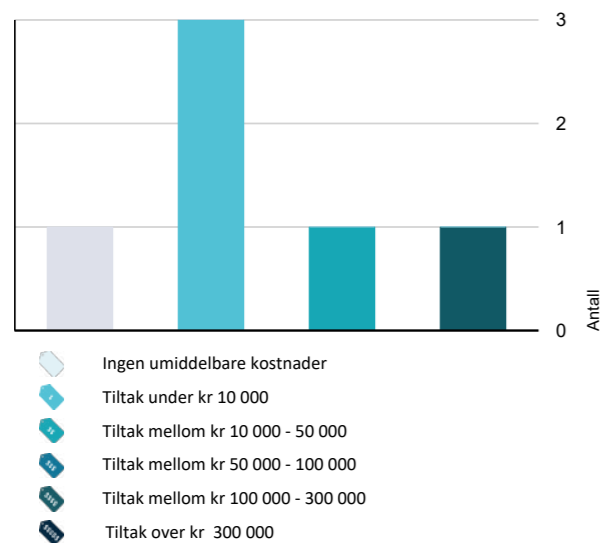
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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.

Befaringen ble utført alene og alle opplysninger knyttet til oppgraderinger i boligen og årstall er noe usikre, men er 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.

#### Fritidsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

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

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

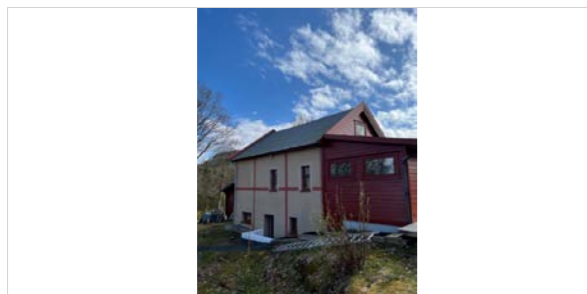
- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1941

**Anvendelse**  
Fritid

**Standard**  
Fritidsbolig opprinnelig fra 1941, oppgradert siste tiår med noe varierende standard.

**Vedlikehold**  
Fremstår normalt vedlikeholdt

### UTVENDIG

#### Taktekking

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde.  
Det er tekket med shingel og folie, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.  
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

**Vurdering av avvik:**

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

Gjelder tilbygget del

**Konsekvens/tiltak**

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



#### TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp med ukjent alder, som er fremstår med noe slitasje og skade  
Nedløp ført til bakken og til rør på bakken.  
Beslag rundt pipe og luftekanal med noe uklar tildekking.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



#### TG 2 Veggkonstruksjon

## Tilstandsrapport

Det er murkonstruksjon på hoveddel fra byggeår og bindingsverk på tilbygget del og i gavler.  
Vegger er oppgradert på betongdel, eldre liggende trekledning på tilbygget del.  
.Det er kontrollert for generell slitasje og utførelse.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:  
Trekledning ha lokal slitasje.  
Oppgradert murkonstruksjon har ingen lufting og er tilfylt i nedre del.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:  
Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak må påregnes på sikt.



#### TG IU Takkonstruksjon/Loft

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Innhent dokumentasjon, om mulig.



#### TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.  
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.  
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.  
• Det er avvik:

slitasje i overganger registrert

**Konsekvens/tiltak**

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



## Tilstandsrapport



### TG 2 Dører

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

#### Vurdering av avvik:

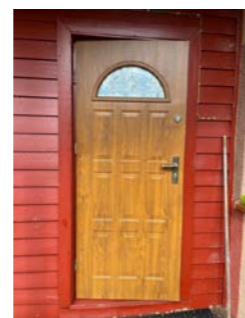
- Det er avvik:

Kjellerdør har slitasje

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold



### TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre og betongkonstruksjon med utgang fra stue.  
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

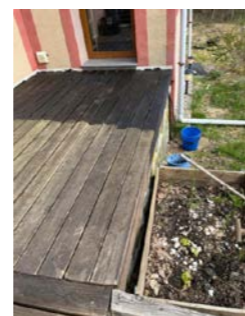
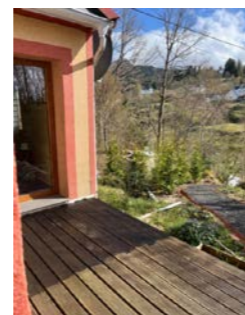
#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



### TG 3 Utvendige trapper

Trapp av varierende type for tilkomst til boligen

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

## Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige gulv med laminat og furu.  
Innvendige vegger og himling med trepanel, malt og ubehandlet.  
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje og manglende finish.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



## 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 2 Pipe og ildsted

Pusset pipe med nyere heldekkende beslag over tak  
Eldre peisovn montert i stue med noe begrenset avstand til brennbart.  
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

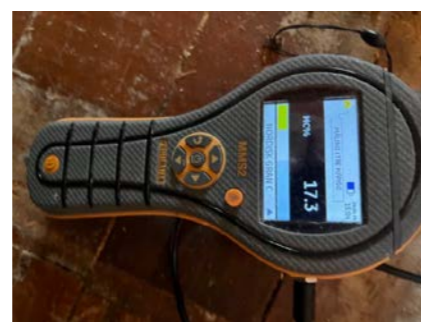
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Målt forhøyet fuktverdi ved gjennomføring på loft.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.



### TG 2 Rom Under Terreng

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater  
vegger, himling og gulv.  
Gjelder rom i kjeller.  
Det er målt høyt fuktnivå i synlig treverk i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

#### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

## Tilstandsrapport



### TG 2 Innvendige dører

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje på innvendige dører

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer med dette avvik



## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Bad med fliser på gulv og vegg.  
Dusjhjørne med begrenset tilkomst til eldre sluk og avvik på  
rørgjennomføring.  
Gulv uten fall, begrenset terskel og naturlig ventilasjon.  
Toalett og benkeskap med vask.

#### Vurdering av avvik:

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

Generell teknisk stand medfører at det må påregnes oppgradering på sikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forventet levetid på bad av denne type er 25 år beroende på utførelse og bruksbelastning.

Tilstandsgrad er basert på manglende fagmessig utførelse, vedlikehold og at forventet brukstid er passert.

Det må derfor påregnes oppgradering og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlig.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**





## Tilstandsrapport



Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik.



### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe begrenset effekt registrert

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes rengjøring



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og murkonstruksjon

### KJØKKEN

#### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter.  
Benkeplate med nedfelt vask.  
Komfyr og kjøleskap/frys.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

## Tilstandsrapport

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Rør i rør med fordelerskap i kjeller

### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



#### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast med ukjent alder



#### TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken

#### TG 2 Varmtvannstank

Vv beholder med ukjent alder plassert i kjeller.

### 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget 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 overspenningsvern plassert på loft.

Anlegget er eldre der deler er oppgradert seneste år.

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

### Spørsmål til eier

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

## Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Alle eldre anlegg bør med jevne mellomrom ha en utvidet uavhengig kontroll.



### TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsutstyr montert

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

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt ringmur med kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i nedre deler utvendig registrert

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes

### TG 3 Forstøtningsmurer

Nyere forstøtningsmur for utvendig tilkomst til kjeller.

### 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: Under 10 000



### TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

### TG 2 Septiktank

Septiktank med ukjent alder

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

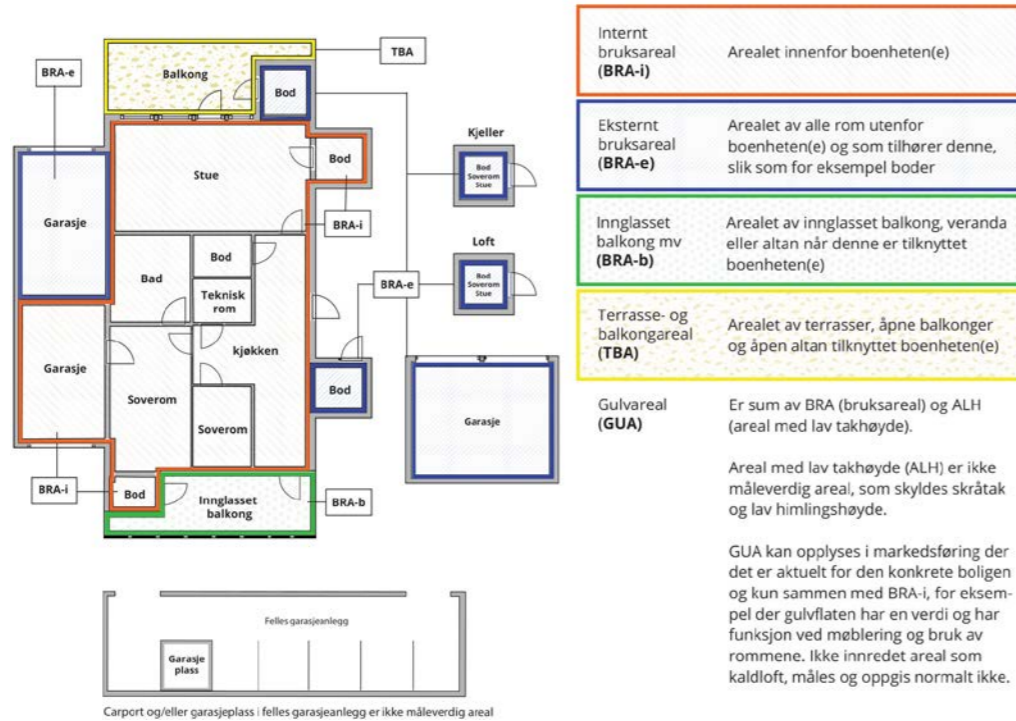
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Arealet 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 byggeteknisk 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

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	18			18		27	45
1 etasje	59			59	12		59
Kjeller		44		44			44
<b>SUM</b>	<b>77</b>	<b>44</b>			<b>12</b>	<b>27</b>	<b>148</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>121</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
1 etasje	Vindfang, Gang, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2		
Kjeller		Uinnredet kjeller, Bod, Vindfang	

## Kommentar

1 etasje: 4 gjennomgående mål (se bilder) deretter mål på rom.  
kjeller: to gjennomgående mål (se bilder) deretter mål på 3 rom  
Loft: Målt gjennomgående mellom kne. (se bilde) målt til tre fra 1,90 (se bilde) målt lengde for fratrekke\*2 (se bilde). Målt ikke målbart ved sikringskap (se bilde)

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.  
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1 etasje:  
Vindfang: 2,6  
Gang: 3,5  
Stue: 19,2  
Kjøkken: 9,8  
Bad: 4,7  
Soverom 1: 9,7  
Soverom 2: 6,9

Kjeller:  
Uinnredet kjeller: 22,7  
Bod: 10,8  
Vindfang: 4,0

Loft:  
Uinnredet loft:

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger ikke mottatt

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Det er utført arbeid, men ukjent hva som er gjort siste 5 år.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	63	58

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2024	Morten Soltvedt	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	175	276		0	1997.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hordvikvegen 189

### Hjemmelshaver

Kapuscik Adam, Hordvik Hans

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom med landlig beliggenhet i naturskjønt område.

### Adkomstvei

Det er mulig parkering ved offentlig vei og opparbeidet gangvei til eiendommen

### Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsløsning til septiktank.

### Regulering

Eiendommen ligger i område med spredt boligbygging.

### Om tomten

Tomten er skrånende, opparbeidet med tilkomst, murer og uteplass, ellers naturtomt.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
850 000	2013

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	24.04.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	24.04.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

## 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eliers 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasje: 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

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FM1162>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Asane	
Oppdragsnr.	
1501240077	
Selger 1 navn	
Adam Kapuscik	
Gateadresse	
Hordvikvegen 189	
Poststed	Postnr
HORDVIK	5108
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
jørn tage hereide	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	14
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	if
Polise/avtalenr.	nr.ref.3079334327

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar

Document reference: 1501240077

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1501240077

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Adam Kapuscik	bbb703c92916867be78d23 a8422428566b9488a6	06.06.2024 07:41:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501240077

Document reference: 1501240077

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



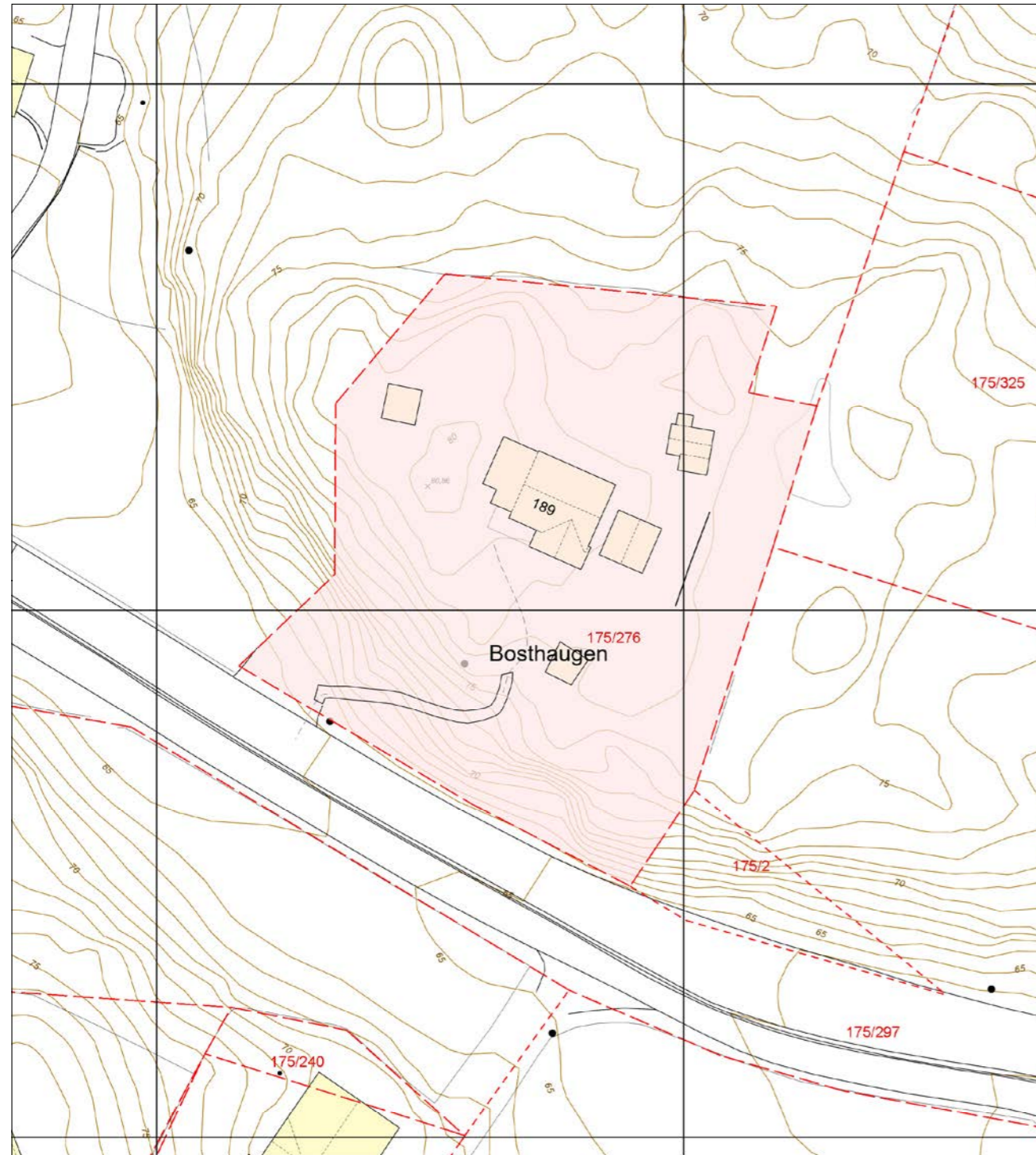


# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 21.05.2024

BERGEN  
KOMMUNE

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 175/276/0/0  
Adresse: Hordvikvegen 189, 5108 HORDVIK



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

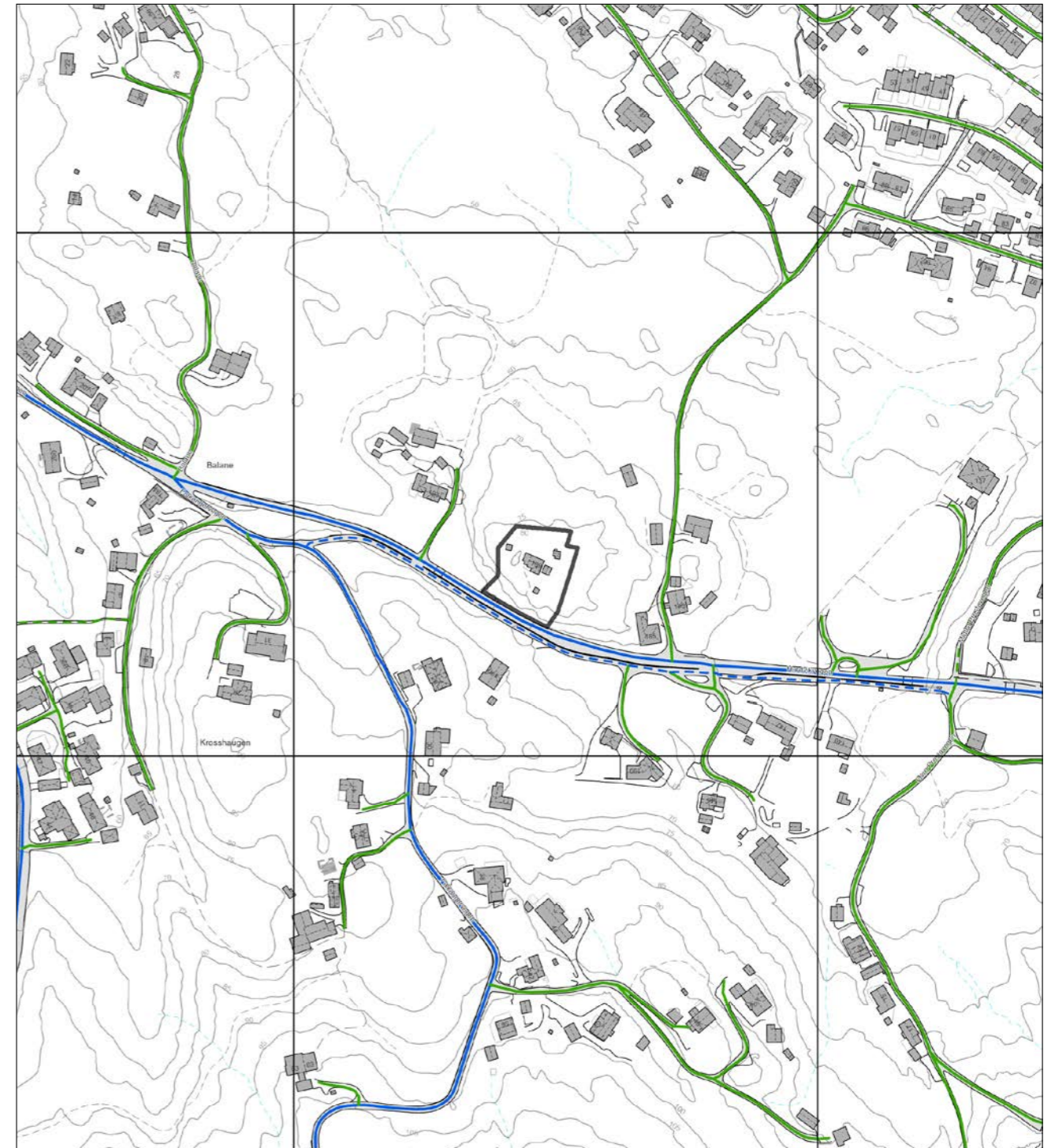


# Vegstatuskart

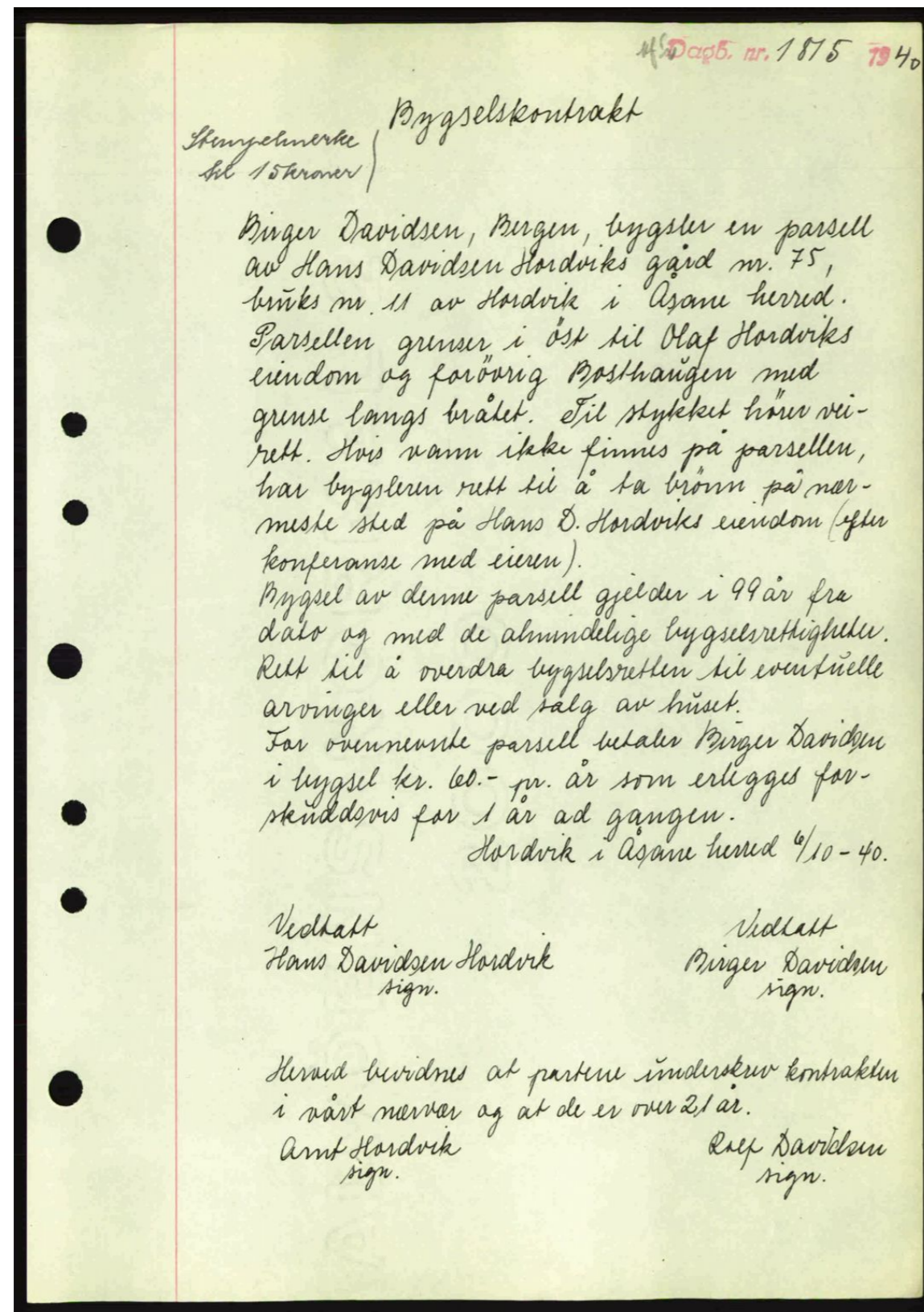
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 21.05.2024

BERGEN  
KOMMUNE

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 175/276/0/0  
Adresse: Hordvikvegen 189, 5108 HORDVIK



- |                     |                        |                              |                              |
|---------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------|
| ⚡ 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        |

**TILLEGG TIL FESTE KONTRAKT**

Dette kontraktstillegg gjelder festekontrakt tinglyst 12.10.1940 med dagboknummer 501815 på festet boligtomt gnr. 175 bnr. 276 i Bergen kommune (kommunenummer 4601). Kontrakten på nevnte eiendom er gjeldende mellom grunneier, Hans Hordvik (fnr. 040847 33151), og fester, Adam Kapuscik (fnr. 270961 20708).

Det er gjort avtale om makebytte ved grensejustering mellom naboeiendommene gnr. 175 bnr. 11 (hovedbruk) og gnr. 175 bnr. 276 (fra hovedbruk fradelt festetomt med eget bruksnummer). Bergen kommune har i vedtak av 18.05.2020 og 08.06.2020 (sak 202002625) gitt dispensasjon til gjennomføring av makebyttet.

Følgende endringer gjøres i festekontrakten:

1. Et ubebygget areal på ca. 300 m<sup>2</sup>, markert i vedlagte vedtakskart fra Bergen kommune datert 13.05.2020, avstås fra gnr. 175, bnr. 276 og legges til gnr. 175, bnr. 11.
2. Et ubebygget areal på ca. 300 m<sup>2</sup>, markert i vedlagte vedtakskart fra Bergen kommune datert 13.05.2020, avstås fra gnr. 175, bnr. 11 og legges til gnr. 175, bnr. 276.
3. Eiendommen gnr. 175, bnr. 276 skal som følge av endringen ikke lenger ha vegrett over gnr. 175, bnr. 11. Følgende bestemmelse i festekontrakten om vegrett skal slettes:  
«Til stykket høver veirett».
4. For øvrig gjøres ingen endring i festekontrakten eller endring i festeavgiftens størrelse. Festekontraktens bestemmelser skal gjelde for arealet som legges til gnr. 175, bnr. 276 ved makebyttet. Fester samtykker til at festekontrakten opphører og slettes for den del av gnr. 175, bnr. 276 som tillegges gnr. 175, bnr. 11 (pantefrafall).
5. Dette kontraktstillegg kan tinglyses på gnr. 175 bnr. 276.

Dette kontraktstillegg er utstedt i 3 – tre – eksemplarer.

Bergen, 21.09.2020

Hans Hordvik

Hans Hordvik, fnr. 040847 33151

(hjemmelshaver til grunn, gnr. 175, bnr. 276)  
(hjemmelshaver til gnr. 175, bnr. 11)

Bergen, 21.09.2020

Adam Kapuscik

Adam Kapuscik, fnr. 270961 20708

(hjemmelshaver til feste, gnr. 175, bnr. 276)

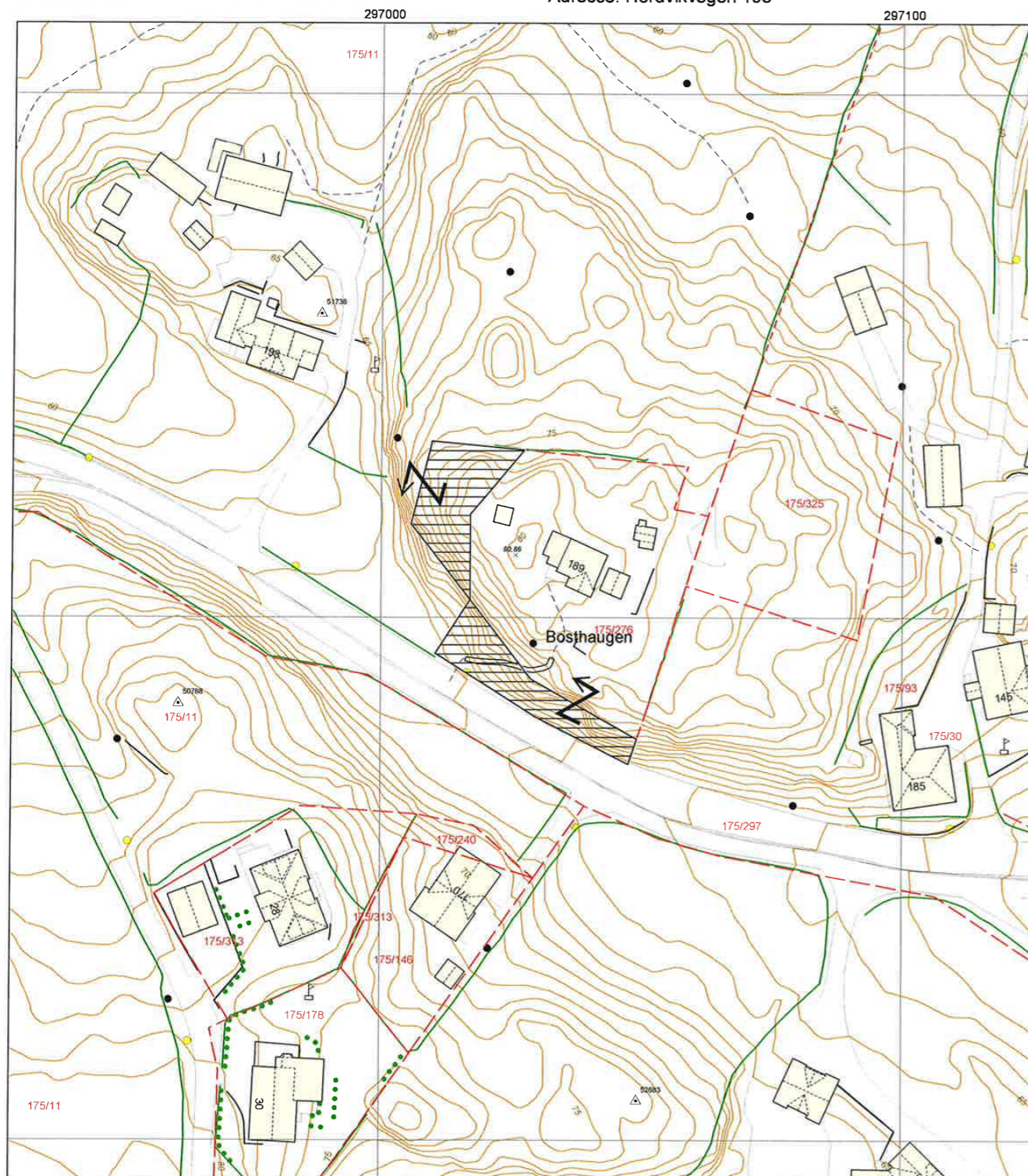


BERGEN  
KOMMUNE

# Vedtakskart

Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:1000  
Dato: 13.05.2020

Formål: LNF-område  
Vilkår: Ja  
Saksnr: 202002625  
Fradeling fra: 175/11/-/- og 175/276/-/-  
Adresse: Hordvikvegen 193



Eiendomsgrense	Gangveg og sti	Allé	EL Nettstasjon	Kulturminner
Kulturminner	Traktorveg	Hekk	Ledning kum	Kulturminner, arkeologisk
Bygning, ikke i GAB	Byggemeldt anlegg	Flaggstang	Mast	Omsøkt areal, deling
Bygning registrert i GAB	Høydelinjer	Portstolpe	Skap	Godkjent fradelt parsell
Byggemeldt bygning	Innmålt Tre	EL belysningspunkt	Fastmerker	



Attestert kopi av dok.nr. 1983/3575/106  
Uthentet 2024-05-22 14:55

Side 1 av 3

Matr.sone ÅSANE



Oppmålingssjefen

Prt.koll 111 side 70  
Kart M 6 - 1  
J.nr. 420-1978.

## MÅLEBREV

over

g.nr. 75, b.nr. 276 i Asane.

11.FEB83 03575

BYSKRIVEREN I  
BERGEN

Den 20. april 1978 ble det av oppmålingssjefen i Bergen holdt kartforretning over eiendommen

g.nr. 75, b.nr. 11, festnr. 1 på gården Hordvik.

Forretningen ble holdt i medhold av kapittel VIII i "Bygningslov av 18. juni 1965" og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger.

Koordinatene refererer seg til landsnettet, akse I, men med origo flyttet 100 km mot vest og 200 km mot nord.

Referansekoordinater for eiendommen: x = 80644 y = 58815

Forretningen er forlangt av Elsa Margretha Olsen for Anna og Birger Davidsens dødsbo.

Administrator var avd.ing. Arvid Solberg.  
Kartvitne var Magnus Tellevik.

Ved forretningen møtte:  
Elsa Margretha Olsen og Per Olsen for Anna og Birger Davidsens dødsbo,  
eier av g.nr. 75, b.nr. 11-Ingebjørg Hordvik.

Eier av g.nr. 75, b.nr. 3-Erling Hordvik som var lovlig varslet, men ikke møtte, har senere godkjent grensen mot sin eiendom.

Eier av g.nr. 75, b.nr. 2-Peder Hordvik, som ikke var lovlig varslet, har senere godkjent grensen mot sin eiendom.

### Grensebeskrivelse:

A - B = 49,37 m, B - C = 8,60 m, C - D = 6,58 m,  
D - E = 37,27 m, E - F = 7,62 m, F - G = 23,03 m,  
G - H = 37,51 m, H - A = 16,83 m.

Areal - 2023 m<sup>2</sup>.

### Merknader:

Eiendommen fikk nytt registernummer g.nr. 75, b.nr. 276 i Asane. Eiendomsbetegnelsen g.nr. 75, b.nr. 11, festnr. 1 går ut av matrikkelen.

Ovenstående er i samsvar med oppmålingsprotokollen.

Forretningen sluttet den 25. januar 1983.

Torbjørn Trageton (s)  
Oppmålingssjef

Arvid Solberg (s)

Bernhard Haaland (s)

Rett avskrift bevitnes

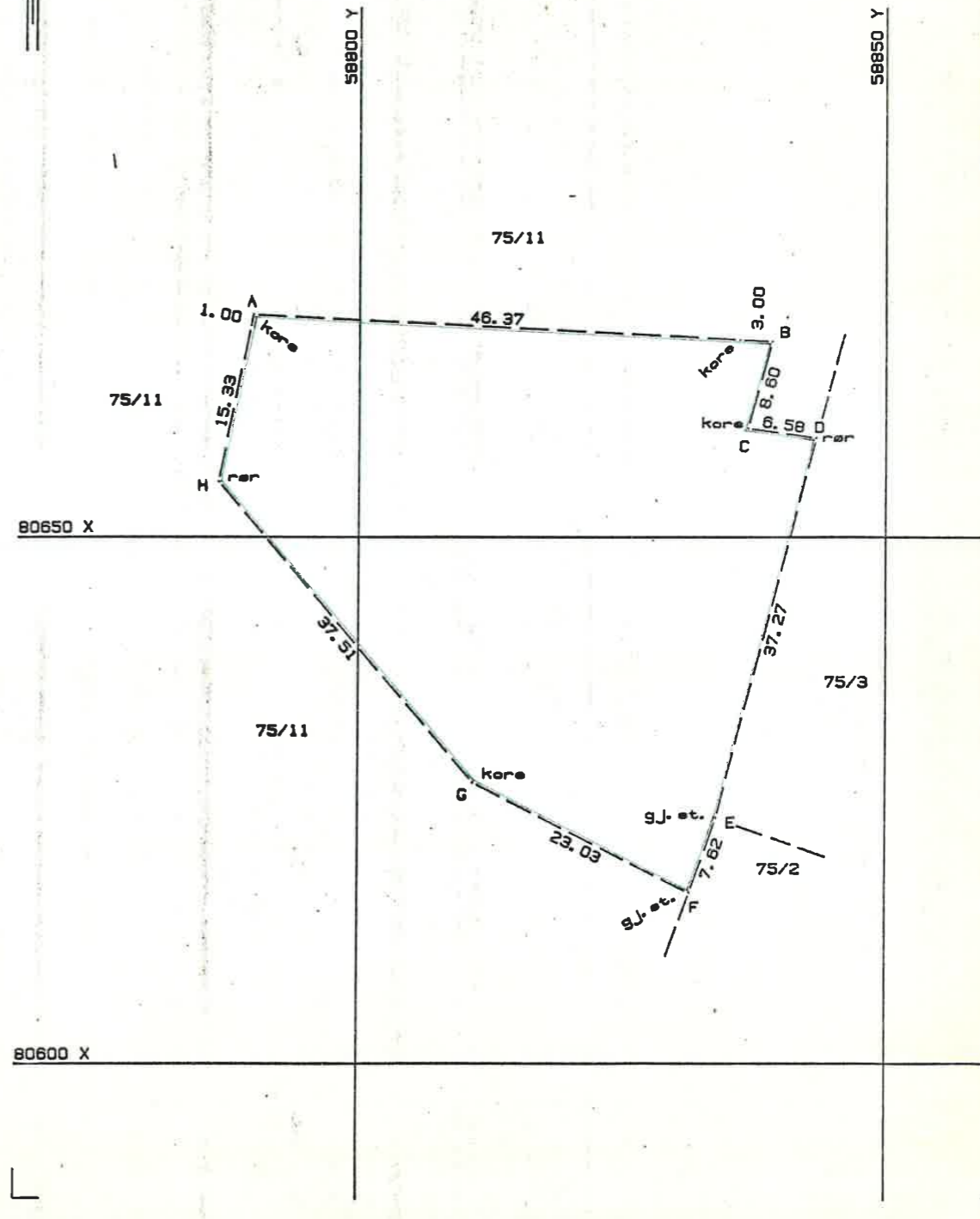
Oppmålingssjefen i Bergen, den 8.2.83

Tinglysingsdata:

GNR. 75 BNR. 276 I ÅSANE  
M = 1 : 500

Dnr. 3575 1/2-83

	X	Y
A	80671.28	58789.88
B	80668.69	58839.19
C	80660.39	58836.93
D	80659.42	58843.44
E	80623.37	58834.00
F	80616.19	58831.44
G	80626.69	58810.94
H	80655.27	58786.64

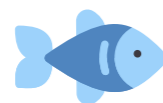


# Nabolagsprofil

Hordvikvegen 189

## Avstand til sjø

669 m



## Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	39 min	🚗
🚆 Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	25 min	🚗 21.7 km
🚆 Arna stasjon Linje F4, L4, R40	22 min	🚗 18.6 km
🚆 Øvre Prestavegen Linje 35, 36, 37	2 min	🚶 0.1 km
🚆 Falkangervegen Linje 35, 36, 37	2 min	🚶 0.2 km

## Avstand til byer

Bergen	27 min	🚗
Stavanger	4 t 48 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Bunnpris Hordvik	24 min	🚶
🚗 Frekhaug	9 min	🚗

## Havner i området

- Litlebergen Gjestehavn  
Drivstoff
- Bil & Båtservice - Hamre  
Drivstoff, matvarer



## Aktiviteter

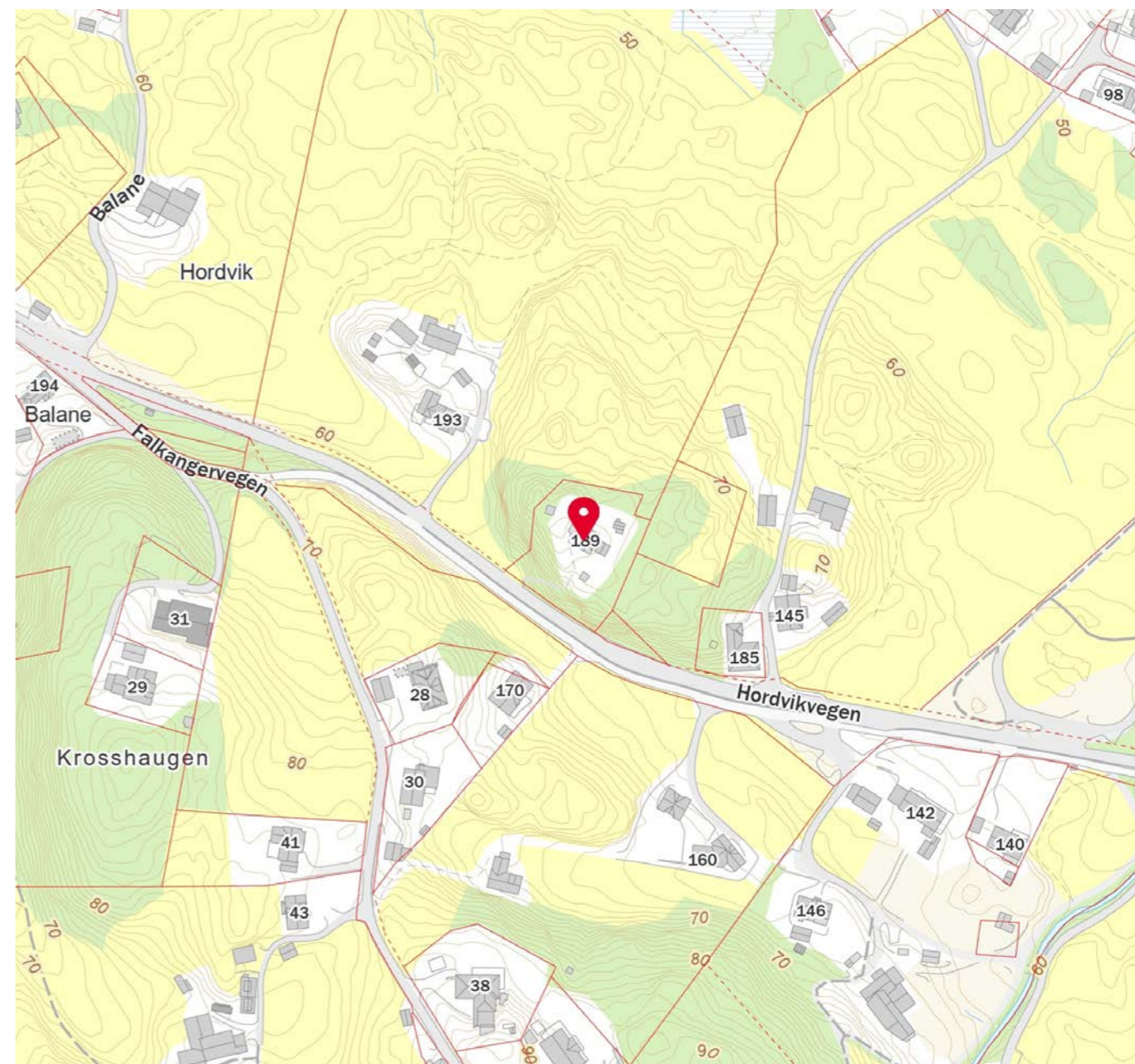
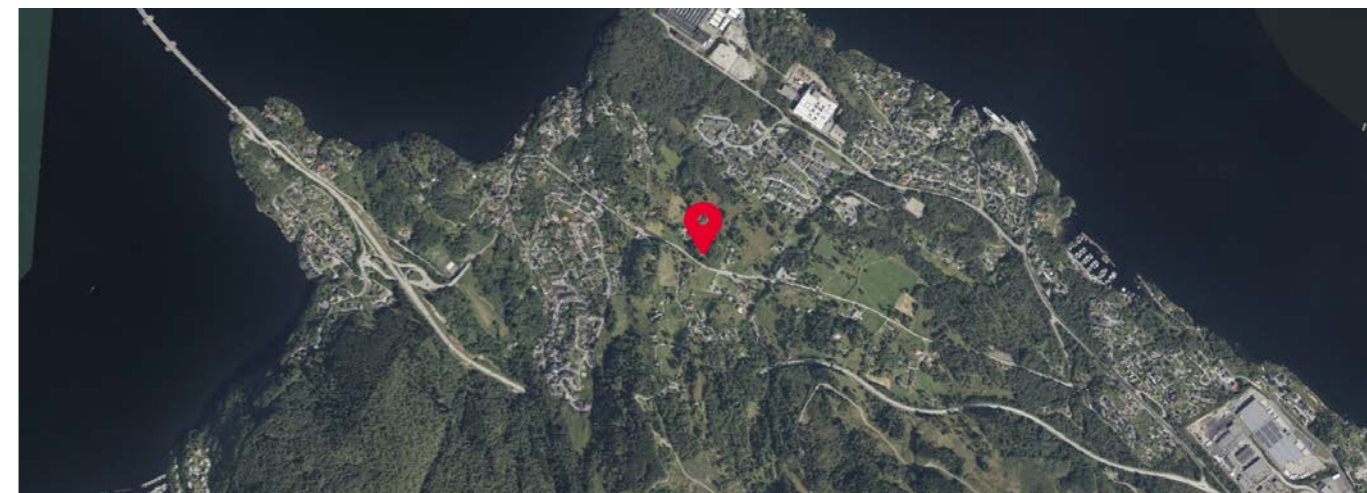
Sætregården	8 min	🚗
Toppesanden badeplass	13 min	🚗
Åsane Bowling & Eventsenter	14 min	🚗
Morviksanden badeplass	19 min	🚗
Bergen Golfklubb	17 min	🚗
Hjortland Ridesenter	18 min	🚗
Hjelmås Hestesenter	18 min	🚗
Meland Golfklubb	18 min	🚗

## Sport

🏊 Hordvik skole gymnastikksal Aktivitetshall	8 min	🚶 0.6 km
🏊 Hordvik ballbane Ballspill	11 min	🚶 0.9 km
🏋 Max Fitness Frekhaug	9 min	🚗
🏋 Fitnesspoint Knarvik	9 min	🚗

## Dagligvare

Bunnpris Hordvik	23 min	🚶
Spar Hylkje Post i butikk, PostNord	6 min	🚗 2.9 km





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

Adresse: Hordvikvegen 189  
5108 HORDVIKMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane  
Saksbehandler: Jørn Tage Hereide

Oppdragsnummer: 1501240077

Telefon: 992 51 465  
E-post: jorn.hereide@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 07.11.2024

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon