

**aktiv.**



Hordagaten 57, 5055 BERGEN

**Lekker & sentrumsnær enebolig m/  
hybel. Parkering. Flotte  
uteområder. Planløsning m/  
muligheter. Utleid for 38k/mnd.**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Anna Hjelle

**Mobil** 466 97 633

**E-post** anna.hjelle@aktiv.no

### Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 213 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 713 890,-  
**Selger:** Karl-Ingolf Løvteit  
Beate Aske Løvteit  
Mikkel Aske Løvteit  
Aurora Varela-Jamtøy

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1941  
**BRA-i/BRA Total** 195/195 kvm  
**Tomtstr.:** 450.7 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 159, bnr. 740  
**Oppdragsnr.:** 1505260112

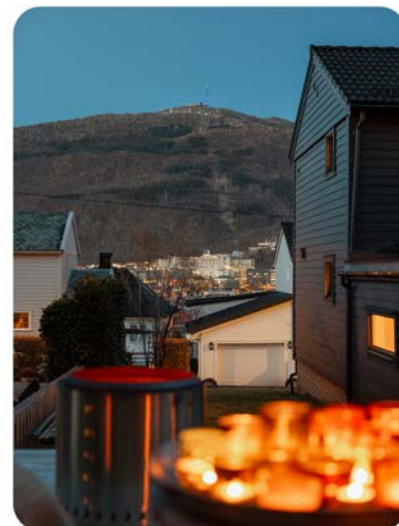
# Velkommen til visning!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Anna Hjelle og Mathias Helland Bøstrand har gleden av å presentere Hordagaten 57! En sjelden mulighet til å sikre seg en flott enebolig med utleiemuligheter, få minutter fra Bergen Sentrum. Boligen ble omfattende oppgradert i 2021-23, og oppleves strøken. Stort terrasseareal og hage legger til rette for hyggelige sammenkomster på fineværsdagene.

Kort fortalt:

Planløsning med mange muligheter  
Lyst og innbydende  
Takhøyde opptil tre meter  
Parkering med plass til 2-3 biler  
Fin utsikt og flotte uteområder  
Smarthusløsning for lys og oppvarming  
Kort gangavstand til butikk, buss, bybane, mm.  
Utleid for kr 15 000 + kr 23 000 per mnd  
Hoveddel er uten leieforhold fra 1. juni

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	60
Energiattest .....	92
Nabolagsprofil .....	100
Budskjema .....	109

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 195 kvm

BRA totalt: 195 kvm

TBA: 75 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 37 kvm Gang m/trapp (7.3m<sup>2</sup>), mellomgang (4.5m<sup>2</sup>), soverom (10.6m<sup>2</sup>), vaskerom (9m<sup>2</sup>), bod (3.2m<sup>2</sup>).

#### 1. etasje

BRA-i: 112 kvm Felles entré (6m<sup>2</sup>), gang (13m<sup>2</sup>), bad (7.6m<sup>2</sup>), stue/kjøkken (53.4m<sup>2</sup>), soverom (15.7m<sup>2</sup>), soverom (9.6m<sup>2</sup>).

#### 2. etasje

BRA-i: 46 kvm Gang (5.5m<sup>2</sup>), bad (3.4m<sup>2</sup>), soverom (11.2m<sup>2</sup>), stue/kjøkken (21.8m<sup>2</sup>).

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

65 kvm Terrasseplatting.

#### 2. etasje

10 kvm Altan.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

450.7 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt, pent opparbeidet med hage, parkering og stor terrasseplatting.

## **Beliggenhet**

Hordagaten 57 har en attraktiv og sentral beliggenhet i et etablert boligområde på Solheim i Bergen. Her bor man tilbaketrukket i rolige omgivelser, samtidig som man har kort vei til hverdagstilbud. Nabolaget består hovedsakelig av hyggelig bebyggelse med leiligheter og småhus, og er både bynært og praktisk.

Fra boligen er det gangavstand til dagligvarebutikker, servicetilbud, treningsentre og flere hyggelige nærmiljøtilbud. Området har også gode kollektivforbindelser med busstopp i nærheten samt kort avstand til bybanestopp på Danmarks plass. Herfra har du enkel adkomst til Bergen sentrum, studiesteder og arbeidsplasser.

Bergen sentrum ligger kun en kort sykkel- eller busstur unna, med alt av kulturtilbud, restauranter, shopping og arbeidsplasser. Området er derfor attraktivt for både studenter og familier som ønsker en rolig, men sentral, beliggenhet.

For den som liker å være ute finnes det flere flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Her bor du blant annet med Løvstakken like bak huset, kort vei til Store Lungegårdsvann og Marineholmen. Nabolaget har også oppgraderte møteplasser og lekeområder, blant annet en nyere lekeplass i Hordagaten som fungerer som et hyggelig samlingspunkt for nærmiljøet.

Alt i alt en praktisk og sentral beliggenhet, som dekker mange behov, med kort vei til både byliv, kollektivtransport og gode nærmiljøfasiliteter.

## **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

## **Bebyggelsen**

Boligområde primært bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

## **Barnehage/Skole/Fritid**

### Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 0.7 km  
Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 1.4 km  
Møllebakken skole (1-10 kl.) 1.6 km  
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 1.9 km  
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 1.7 km  
Årstad videregående skole 0.9 km  
St. Paul gymnas 1.7 km

### Barnehager

Ny Krohnborg barnehage (1-5 år) 0.7 km  
Solheimslie barnehage (1-5 år) 0.9 km  
Kronstad Oppveksttun barnehage (0-5 år) 1.4 km

Dagligvare  
Snarkjøp Søndre Skogveien, 450 m  
Matkroken Blekenberg 550 m

Sport  
Hordagaten 91 ballbane 0.4 km  
Ny Krohnborg skole (Aktivitetshall) 0.7 km  
Sporty Danmarks plass 1,1 km

### **Bygningssakkyndig**

Daniel Ulvatn

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Grunn og fundamenter: Fundamentert på faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Gulv mot grunn av betong. Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Yttervegger: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden er kledd med liggende bordkledning, områder med spilekledning.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, av varierende alder.

Etasjeskiller: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

#### Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

#### Nedløp og beslag

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

#### Veggkonstruksjon

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

#### Vinduer med eldre dato

Vaskerom - vindu av eldre ukjent dato. Eldre, koblet vindu. Sannsynligvis fra byggeår. TG2.

Felles gang - Vindu fra 1980. TG2.

Stue/kjøkken 1 etasje. Tre vinduer fra 1986. TG2.

Vinduer i 2. etasje fra 1986. TG2.

#### Dører i andre etasje

Inngangsdør til leiligheten er av eldre dato.

Balkongdør har løse klemlister utvendig.

#### Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

#### Rom under terreng

Eldre drenering i kombinasjon med påforede innervegger må sees på som en risikokonstruksjon.

Begrenset ventilasjon i underetasjen.

#### Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

#### Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er fra ukjent årstall.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

#### Terrengforhold

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

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

#### Våtrom 2. etasje - overflater gulv

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Badet fungerer med avviket. Avløpsrør fra dusjkabinett går direkte i sluk.

#### Våtrom 2. etasje - sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran fra 2010 i følge tidligere salgsoppgaver.

#### Kjøkken 2. etasje - avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet.

#### Våtrom underetasje - sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt 2024.

Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel

kondens, fuktskader eller

vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja: Tregt vindu på soverom i stuen. Noe fukt i vindu.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn to ventilator i soverommet for å bedre luften i rommet.

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

Ja

Huset er bygget på.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Stemplet dokument fra Bergen kommune i forbindelse med påbygg i 1985

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

Ja

Består av to enheter

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Ja

Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja

Stemplet av Bergen kommune i forbindelse med utbygging i 1985

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

Ja

Finnes rapport i forbindelse med salg i 2024

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

### **Innhold**

Areal og fordeling per etasje

u. etg: 37 m<sup>2</sup> BRA / 37 m<sup>2</sup> BRA-i

1 .etg: 112 m<sup>2</sup> BRA / 112 m<sup>2</sup> BRA-i

2. etg: 46 m<sup>2</sup> BRA / 46 m<sup>2</sup> BRA-i

Boligen går over tre plan, og følgende rom er inkludert i BRA-i:

u. etg: Gang m/trapp (7.3m<sup>2</sup>), mellomgang (4.5m<sup>2</sup>), soverom (10.6m<sup>2</sup>), vaskerom (9m<sup>2</sup>), bod (3.2m<sup>2</sup>).

1. etg: Felles entré (6m<sup>2</sup>), gang (13m<sup>2</sup>), bad (7.6m<sup>2</sup>), stue/kjøkken (53.4m<sup>2</sup>), soverom (15.7m<sup>2</sup>), soverom (9.6m<sup>2</sup>)

2. etg: Gang (5.5m<sup>2</sup>), bad (3.4m<sup>2</sup>), soverom (11.2m<sup>2</sup>), stue/kjøkken (21.8m<sup>2</sup>)

## Standard

Velkommen til Hordagaten 57 - presentert av Anna Hjelle og Mathias Helland Bøstrand.

Her får du en stilren og innbydende enebolig med egen hybel, attraktivt beliggende i sentrale og etterspurte Solheim. Boligen går over tre plan og fremstår som gjennomgående godt vedlikeholdt, med flere betydelige oppgraderinger de senere år. Dette er et hjem som kombinerer moderne komfort, fleksible løsninger og gode utleiemuligheter - perfekt for deg som ønsker en enkel og bekvem hverdag med ekstra inntekspotensial. Boligen må oppleves!

Hovedetasje:

Entré:

Velkommen inn i en lys og romslig entré som gir et svært godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til yttertøy og sko, og flislagt gulv sørger for en både praktisk og slitesterk løsning - ideell for det Vestlandske værforholdet. Entréen har en naturlig og åpen overgang til resten av etasjen og leder deg videre inn i boligens oppholdsrom.

Stue og kjøkken:

Boligens hjerte er den åpne stue- og kjøkkenløsningen, som byr på en luftig romfølelse med takhøyde på opptil ca. 3 meter. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en lys og innbydende atmosfære. Planløsningen er både sosial og funksjonell, og legger til rette for hyggelige sammenkomster med familie og venner.

Overflatene er malt i tidsriktige og harmoniske fargetoner som fremhever det pene parkettgulvet. I stuen finner du en moderne rentbrennende peisovn som både gir effektiv oppvarming og skaper en lun og behagelig stemning på kjølige dager. I tillegg sørger varmemefolie i gulvet for jevn og komfortabel temperatur året rundt.

Kjøkkenet fremstår som stilfullt og velutstyrt, med profilerte mørke fronter som er malt, samt en eksklusiv benkeplate i granitt. Her får du integrerte/frittstående og praktiske hvitevarer som kjøøl/frys, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vinskap. LED-belysning i innredningen gir en moderne finish.

Fra stue og kjøkken er det direkte utgang til to flotte terrasseplattinger på henholdsvis ca. 45 kvm og 20 kvm, samt videre til hageområdet. På solrike dager blir uteområdene en naturlig forlengelse av stuen, med god plass til både sittegrupper, spiseplass og sosiale sammenkomster.

Soverom:

Etasjen inneholder to romslige soverom på ca. 15,7 kvm og 9,6 kvm. Begge rommene har gode møbleringsmuligheter, med plass til dobbeltseng og garderobeløsning - ideelt

enten som hovedsoverom, barnerom eller hjemmekontor.

**Bad:**

Badet ble oppgradert i 2021 og holder en lekker og moderne standard med helflisede overflater og stilrene detaljer. Her får du blant annet dobbel dusjløsning som gir en ekstra følelse av hverdagsluksus. Badet er utstyrt med elektriske varmekabler i gulvet og mekanisk avtrekk via elektrisk vifte.

**Underetasje:**

**Soverom:**

Romslig soverom med fleksible innredningsmuligheter, perfekt som gjesterom, ungdomsrom eller hjemmekontor.

**Vaskerom:**

Praktisk og funksjonelt vaskerom med opplegg for vaskemaskin, samt skap og benkeplate som gir gode arbeidsforhold. Rommet har også elektrisk styrt ventilasjon.

**Teknisk rom/bod:**

Eget teknisk rom/bod gir gode lagringsmuligheter og ekstra oppbevaringsplass - en etterspurt kvalitet i hverdagen.

**Overetasje (hybel/egen del):**

**Gang:**

Lys og romslig gang som gir en hyggelig adkomst til etasjen og skaper en god helhetsfølelse.

**Stue og kjøkken:**

Etasjen har en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til altan. Her kan du nyte en flott utsikt både fra stuen og uteplassen. Rommet har god plass til både sofagruppe og spiseplass, og egner seg godt som en selvstendig boenhet.

Kjøkkenet er utstyrt med profilerte fronter og laminat benkeplate, samt praktisk kitchenboard mellom benk og overskap. Hvitevarene inkluderer kjøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr og ventilator med kullfilter.

**Soverom:**

Lyst og luftig soverom på ca. 11,2 kvm med god plass til seng og oppbevaring. Også her kan du nyte den fine utsikten.

**Bad:**

Badet er funksjonelt innredet med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler i gulvet sørger for komfort, og

rommet har ventilasjon via elektrisk vifte.

Andre opplysninger:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rør i 2. etasje fra 2010, rør i 1. etasje/ underetasje fra 2021. Det er avløpsrør av plast.
- Varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra 2006.
- Sikringsskapene inneholder automatsikringer. Det er minusmåler i utleiedel.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

### **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.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Ny eier tegner eget abonnement.

### **Parkering**

Biloppstillingsplass med plass til 2-3 biler på egen tomt. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra e-verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Selger opplyser om at vinskabet på kjøkkenet, samt wok-grop i platetoppen ikke lenger fungerer. Årsaken på hvorfor er uvisst.

## Energi

### **Oppvarming**

Varmefolie på soverom og i gang i underetasje og i stue/kjøkken i 1. etasje.

Varmekabler på begge bad. Rentbrennende ildsted med glassfront i stue/kjøkken.

Luft-til-luft varmepumpe fra Daikin i stue/kjøkken (fra 2021/2022).

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

### **Energimerke**

G

### **Informasjon om energiklasse**

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 8 500 000

### Omkostninger kjøper

8 500 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

212 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

213 890 (Omkostninger totalt)

230 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

233 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

8 713 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 730 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 733 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 36 019 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

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

### Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene, og er beregnet til kr 12 420 i 2026.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 973 932 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 7 895 727 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

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

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 159, bruksnummer 740 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:

I følge vedtak fra bygnings sjefen av 05.03.1941, skal det tinglyses bestemmelser om felleskloakk og tilsyn og vedlikehold av fellesledninger i Hordagaten 53, 55 og 57.

Megler har ikke lyktes i å fremskaffe kopi av det tinglyste dokumentet:

4601/159/740:

04.06.1941 - Dokumentnr: 4069 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

Eier av Hordagaten 57 gir eier av Hordagaten 55 rett til å føre opp tilbygg inntil tre meter fra felles grense. Eier av Hordagaten 55 forplikter seg selv og senere eiere av eiendommen til at all fremtidig bebyggelse på eiendommen skal holdes i en avstand som til enhver tid er bestemt i bygningsloven:

14.06.1977 - Dokumentnr: 12740 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Rettighetshaver Hordagt. 55

26.03.1941 - Dokumentnr: 2330 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:159 Bnr:137

01.01.2020 - Dokumentnr: 1022200 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:159 Bnr:740

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for en to-etasjes trebygning i Hordagaten 57, datert 13.03.1941.

Det foreligger byggetillatelse for bolig/carport, datert 03.04.1985.

Nabo i Hordagaten 55 samtykket til tilbygg i Hordagaten 57 i følge skriv datert 15.01.1985.

Det foreligger godkjente byggetegninger for tilbygg, datert 12.12.1984.

Det foreligger godkjente tegninger for fasade, datert 01.09.1980.

Det foreligger byggetillatelse for vindus-/dørendring datert 24.11.1980.

Det foreligger godkjente byggetegninger for fem hus i Hordagaten 53, 55, 57, 64 og 66, datert 06.06.1941.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak etter byggeår.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Altanen i 2. etasje er noe mindre enn omsøkt.

Soverommet i underetasjen er angitt som "stue" i byggetegningene. Rommet oppfyller krav til varig opphold.

Vaskerommet i underetasjen er angitt som "matrom" i byggetegningene, og det er ikke søkt om bruksendring. Bruksendring fra bod til våtrom er søknadspliktig.

Bod og deler av gang i underetasjen er angitt som "kjøkken" i byggetegningene, og det er ikke søkt om bruksendring.

Deler av stuen i hovedetasjen er omgjort til soverom. Rommene tilfredsstiller kravene til størrelse, lys og rømning, men bruksendringen er ikke godkjent.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.03.1941.

#### **Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Adkomst fra offentlig til privat vei. Veien benyttes av eiendommer rundt, og det foreligger ingen eksplisitt veirett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er avsatt til ytre forfettingssone (bebyggelse og anlegg) i kommuneplanens arealdel.

Hele eiendommen er angitt som hensynssone, kulturmiljø.

Hele eiendommen er angitt som hensynssone, luftkvalitet (gul sone).

Planer i nærheten av eiendommen:

Revidering av ny kommuneplan er igangsatt, med fokus på flere boliger, økt verdiskapning, håndtering av forutsigbar fremtid, byfortetting, godt styringsverktøy og effektiv saksbehandling:

PlanID 71740000

Plantype 20

Plannavn Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planstatus 1 - Planlegging igangsatt

Saksnr 202417461

Eldre reguleringsplan, vedtatt i 1959. Området var primært regulert til boligbebyggelse, med noen unntak for bygging av garasje/uthus og butikker:

PlanID 10510000

Plantype 30

Plannavn ÅRSTAD. SØNDRE SKOGVEIEN OG BLEKENBERG

Planstatus 3 - Endelig vedtatt arealplan

Oppheving av 23 stk eldre reguleringsplaner i Årstad og Bergenhus. Nye tiltak vil ikke lenger behandles etter de eldre reguleringsplanene i tillegg. Etablerte tiltak i de aktuelle områdene som er godkjent etter eldre plan berøres ikke av at planene oppheves:

PlanID 10960000

Plantype 30

Plannavn ÅRSTAD. SØNDRE SKOGVEIEN 48 A,TOMT FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

Planstatus 3 - Endelig vedtatt arealplan

Saksnr 202412318

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Ombygging og bruksendring av kjelleretasje til leilighet og bruksendring i Løbergssvingen 1. Arbeidet er ferdigstilt:

Eiendom 159/756

Bygningsnr 139227743-1

Endring Ombygging

Bygningstype Tomannsbolig, vertikaldelt

Status Igangsettingstillatelse

Dato 10.02.2025  
Saksnr 202417252

Gjelder samme tiltak i Løbergssvingen 1:

Eiendom 159/756  
Bygningsnr 139227743-2  
Endring Ombygging  
Bygningstype Tomannsbolig, vertikaldelt  
Status Rammetillatelse  
Dato 17.12.2024  
Saksnr 202417252

Ombygging og bruksendring av loftsetasje i Søndre Skogveien 52:

Eiendom 159/786  
Bygningsnr 139228057-1  
Endring Ombygging  
Bygningstype Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.  
Status Igangsettingstillatelse  
Dato 14.01.2026  
Saksnr 202516613

Oppdeling av bolig i Hordagaten 55: XX BESTILT

Eiendom 159/739  
Bygningsnr 300680782 -  
Bygningstype Garasjeuthus anneks til bolig  
Status Igangsettingstillatelse  
Dato 24.08.2018  
Saksnr 201804355

Bruksendring av kjeller i Søndre Skogveien 46:

Eiendom 159/781  
Bygningsnr 139227980-1  
Endring Ombygging  
Bygningstype Tomannsbolig, horisontaldelt  
Status Igangsettingstillatelse  
Dato 02.07.2025  
Saksnr 202514140

Riving av utebod i Hordagaten 51: XX BESTILT

Eiendom 159/735  
Bygningsnr 13913277 -  
Bygningstype Lekepark  
Status Bygning godkjent for riving/brenning  
Dato 07.06.2021

Saksnr 202115824

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

### **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.

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

**Meglers vederlag**

Provisjon: 0,75% av salgssum inkl. mva.

Factoring: 2 500,-

Grunnpakke: 15 000,-

Markedspakke: 25 000,-

Oppgjørshonorar: 9 000,-

Tilrettelegging: 15 000,-

Boligfoto: 20 000,-

Visninger per stk: 3 500,-

**Ansvarlig megler**

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

[sigbjorn.helland@aktiv.no](mailto:sigbjorn.helland@aktiv.no)

Tlf: 407 68 475

**Ansvarlig megler bistås av**

Anna Hjelle

Eiendomsmeglerfullmektig

[anna.hjelle@aktiv.no](mailto:anna.hjelle@aktiv.no)

Tlf: 466 97 633

Mathias Helland Bøstrand

Eiendomsmeglerfullmektig

[mathias.helland.bostrand@aktiv.no](mailto:mathias.helland.bostrand@aktiv.no)

Tlf: 970 81 992

**Oppdragstaker**

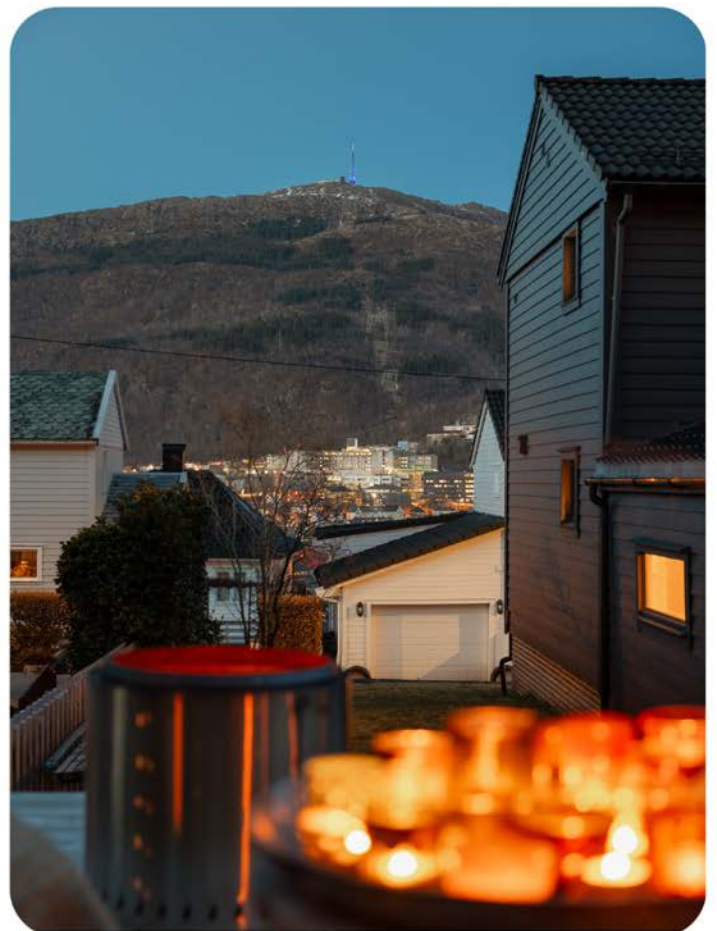
Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

**Salgsoppgavedato**

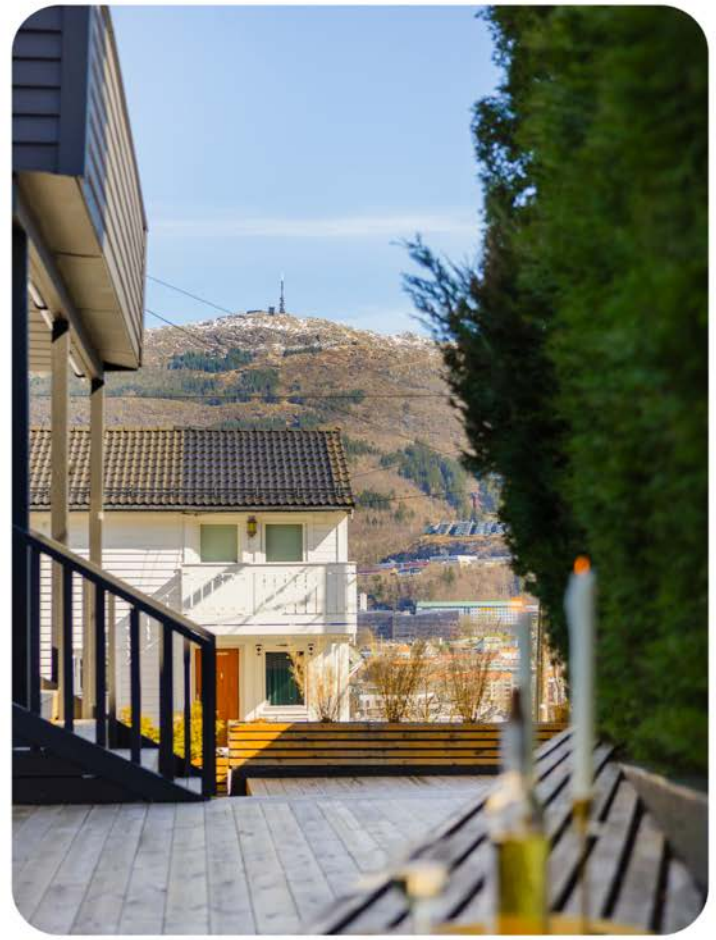
10.04.2026







# ALEX COPPO







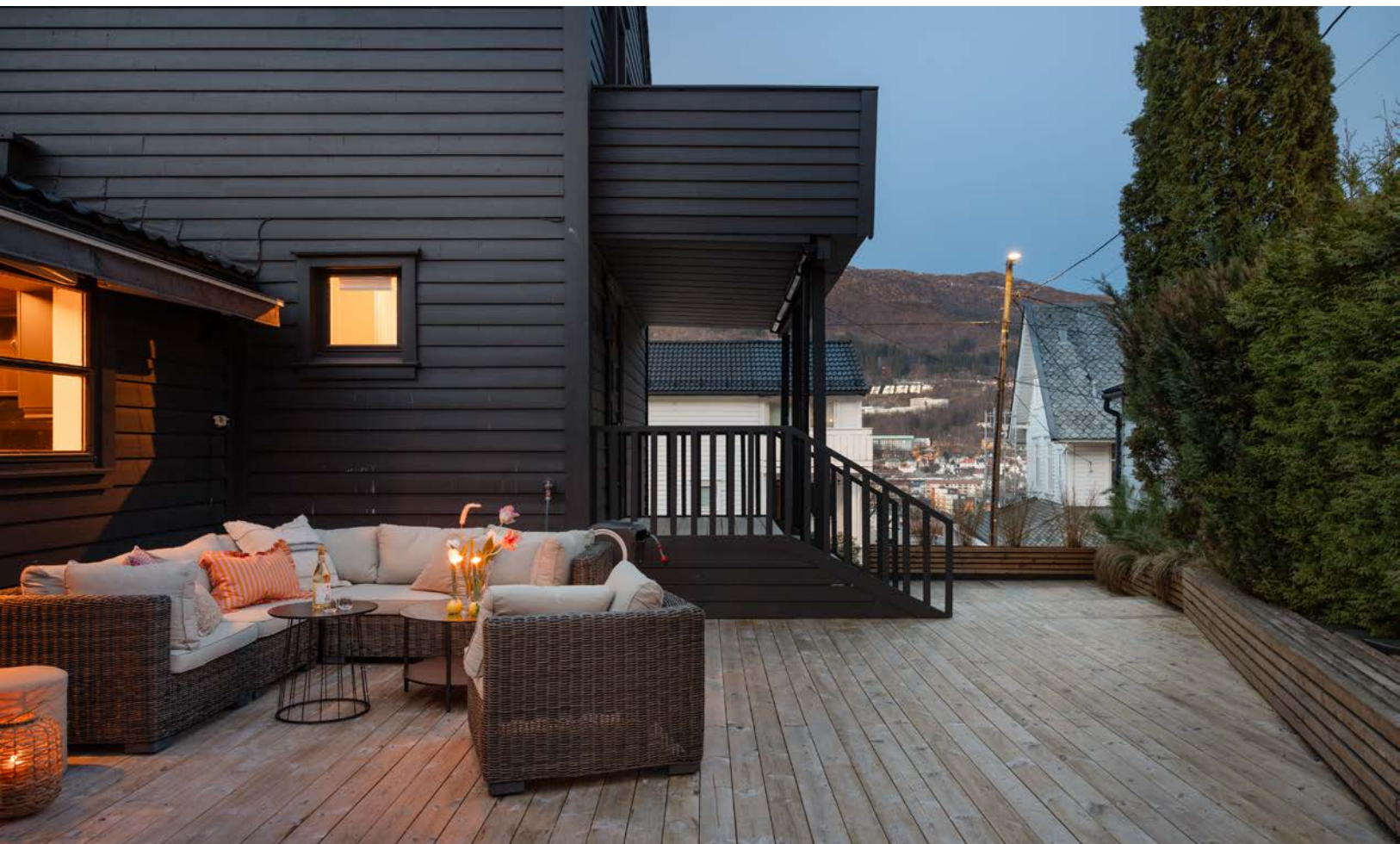
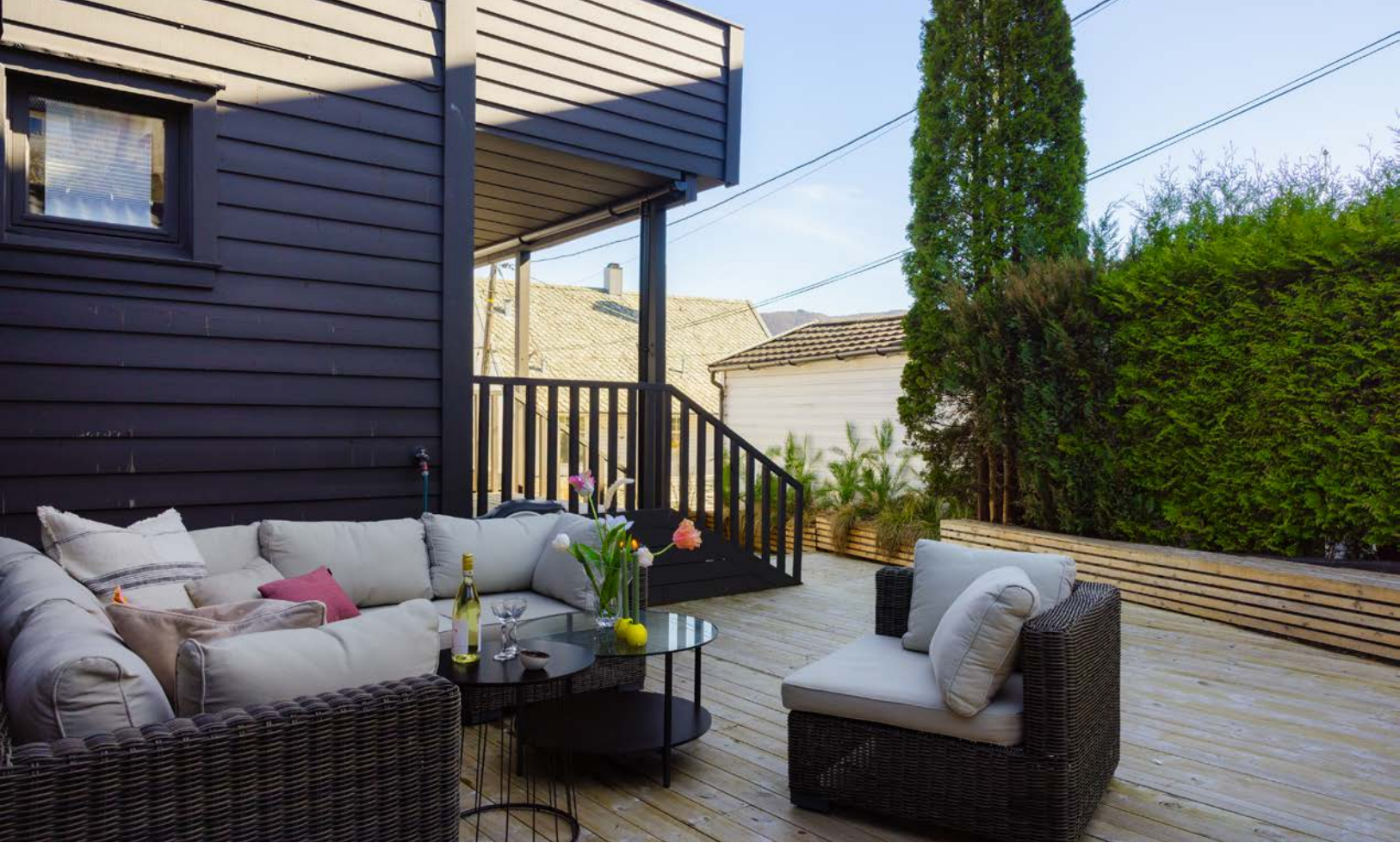


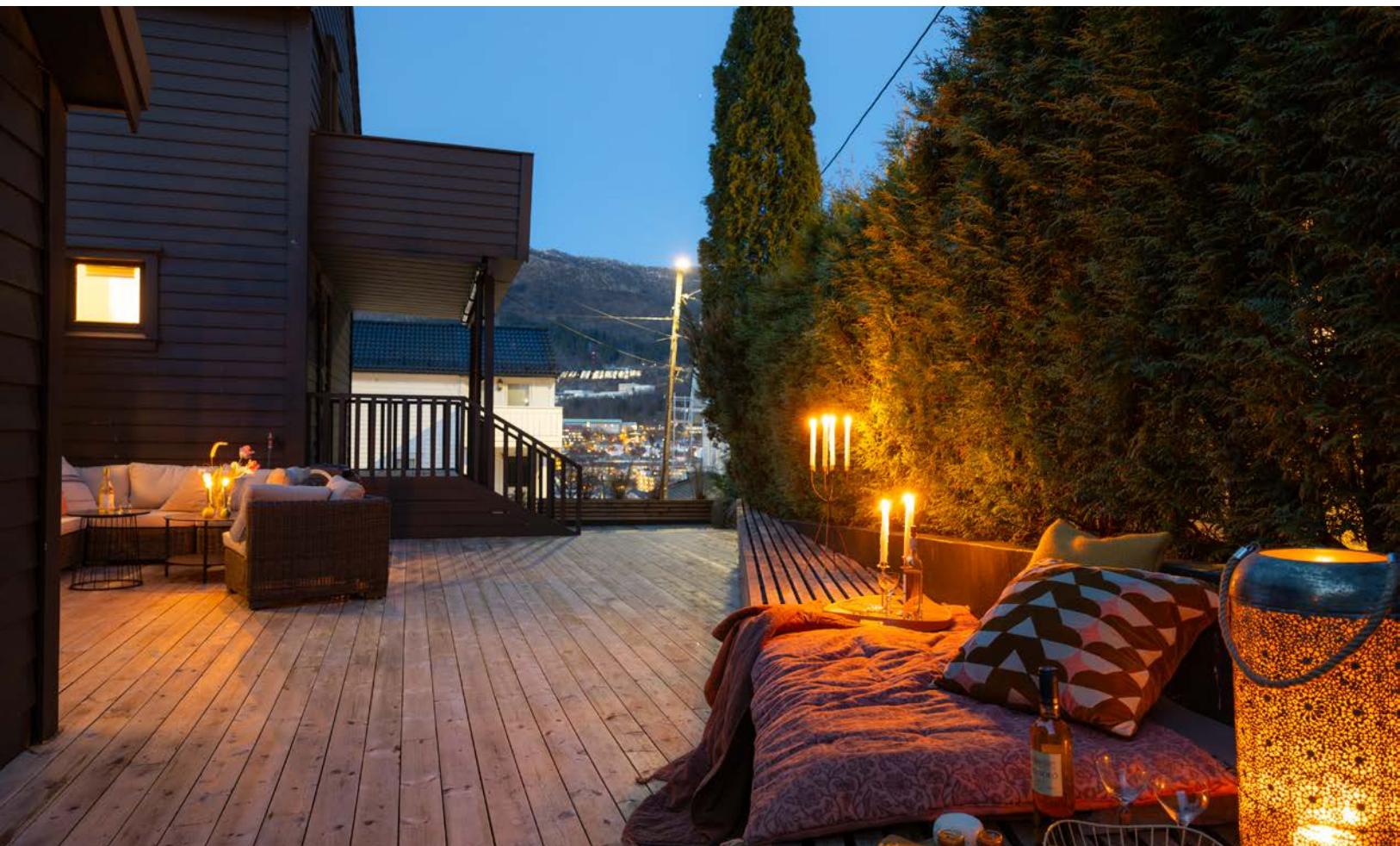


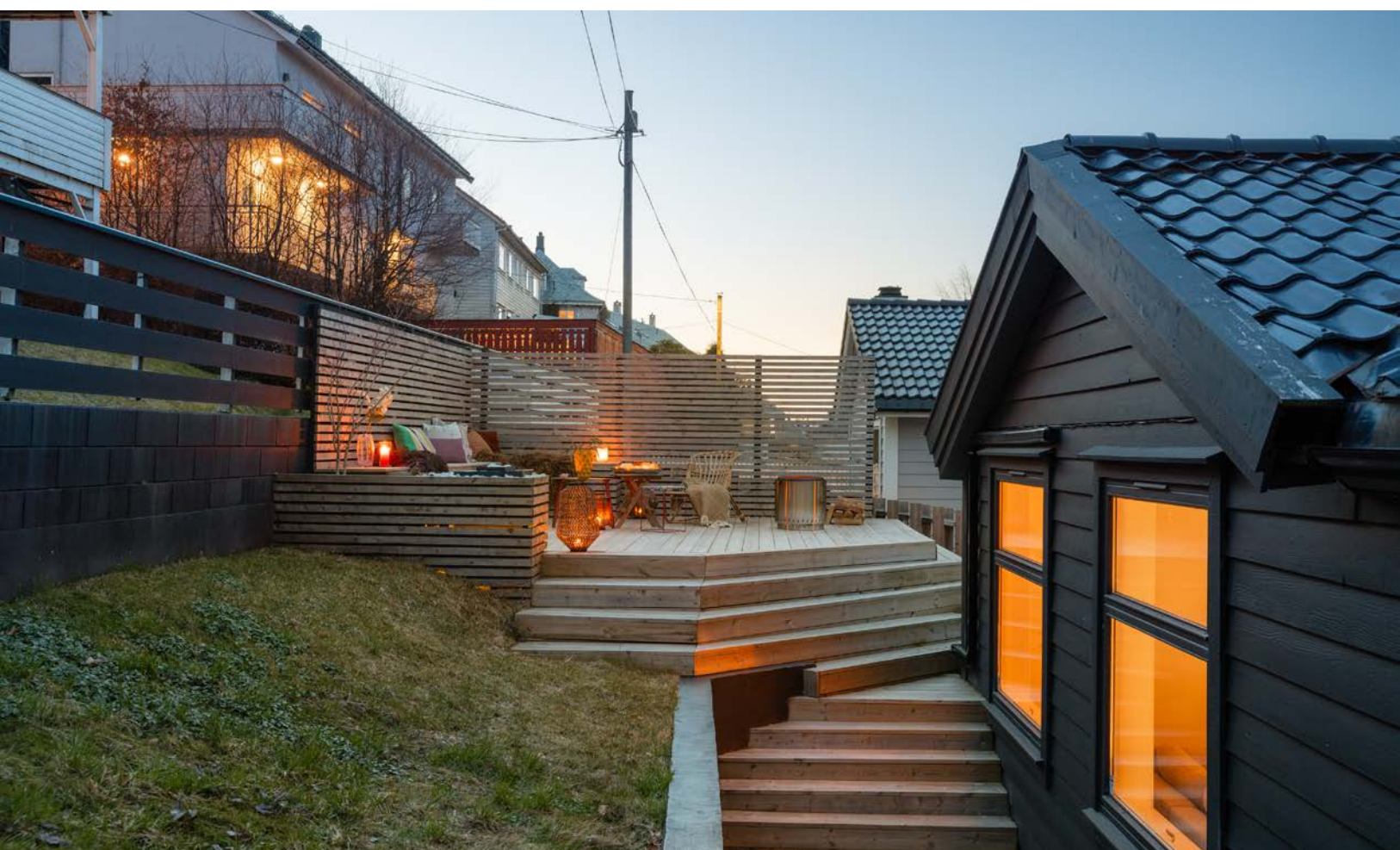


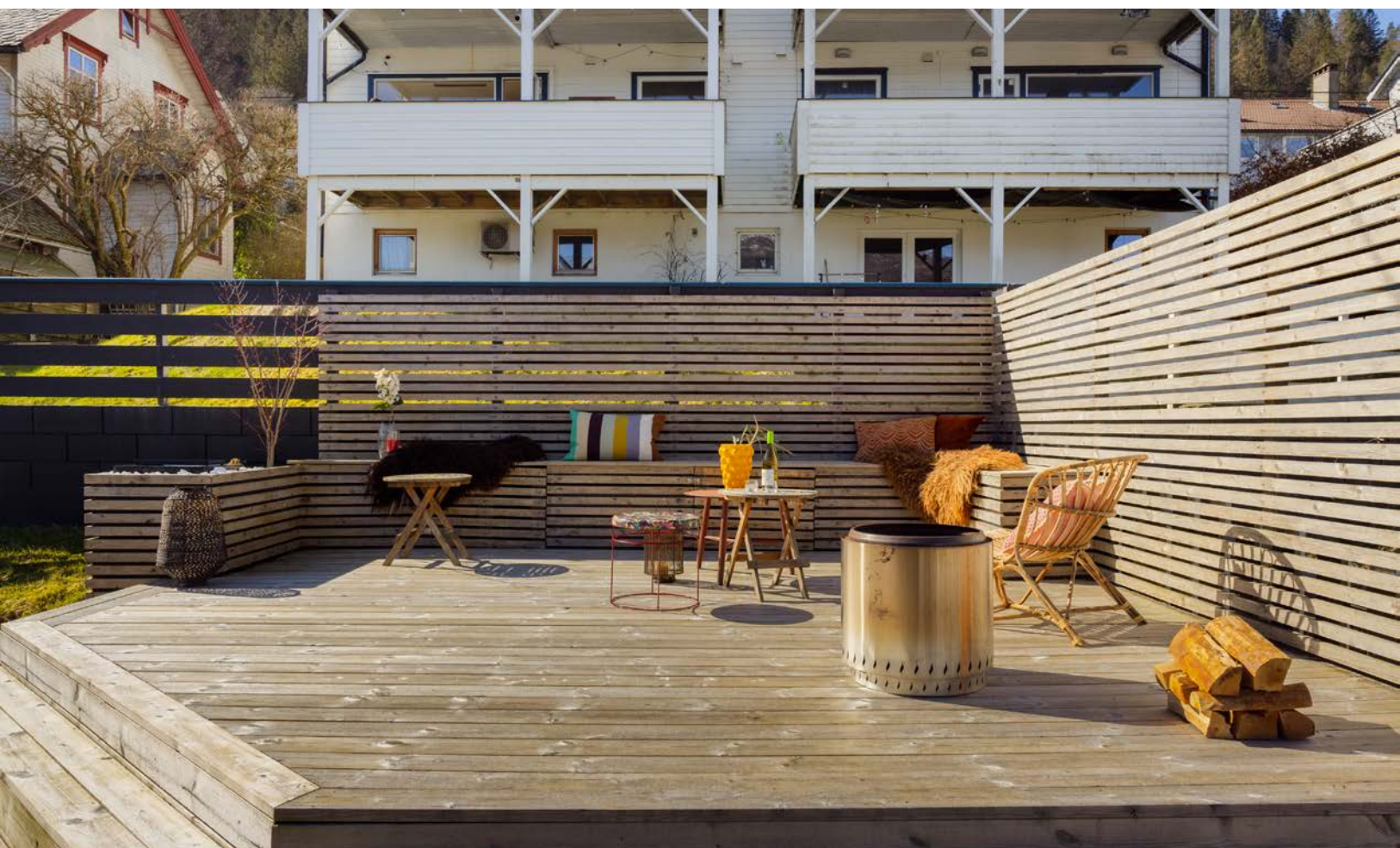














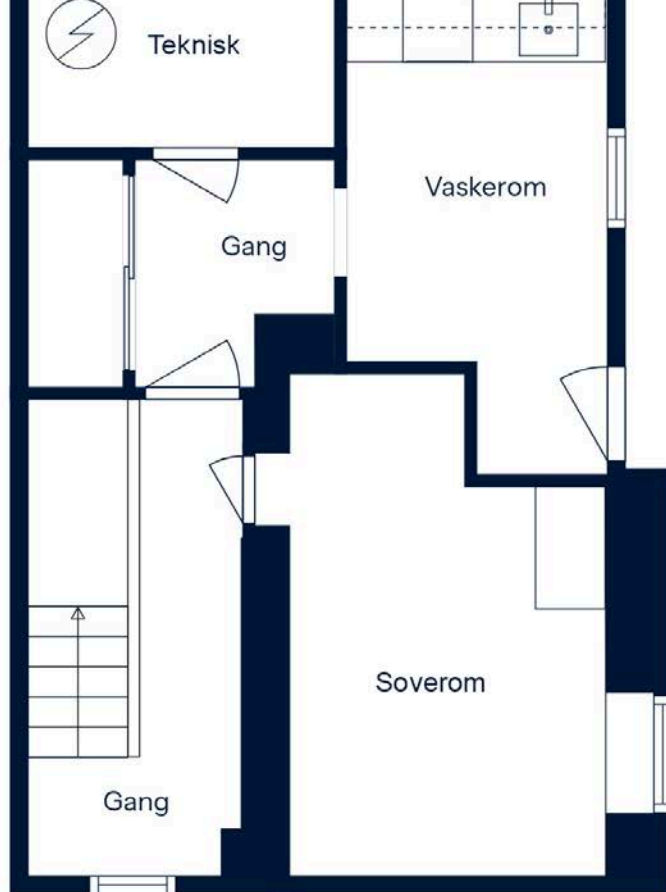




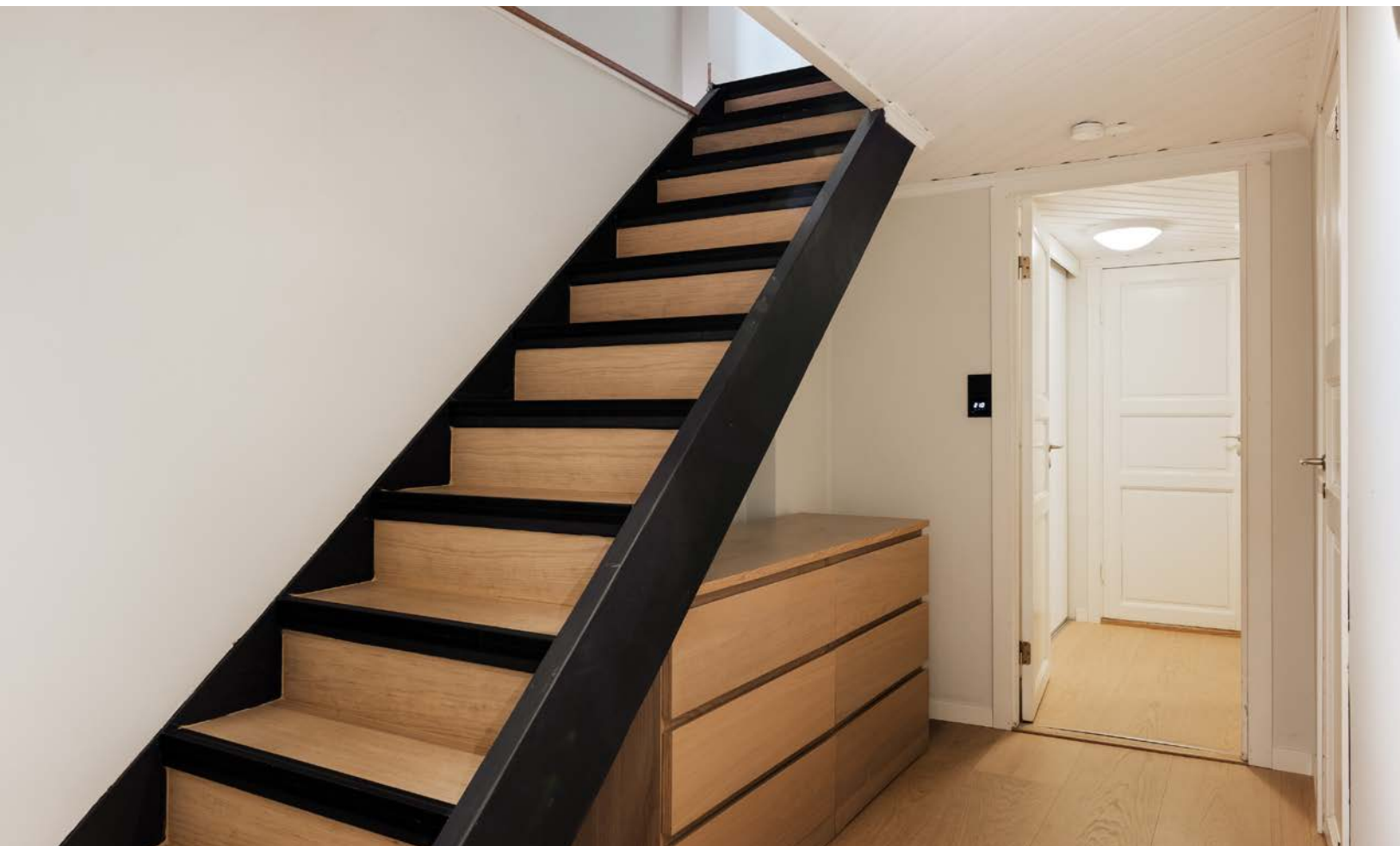








ALEX COPPO







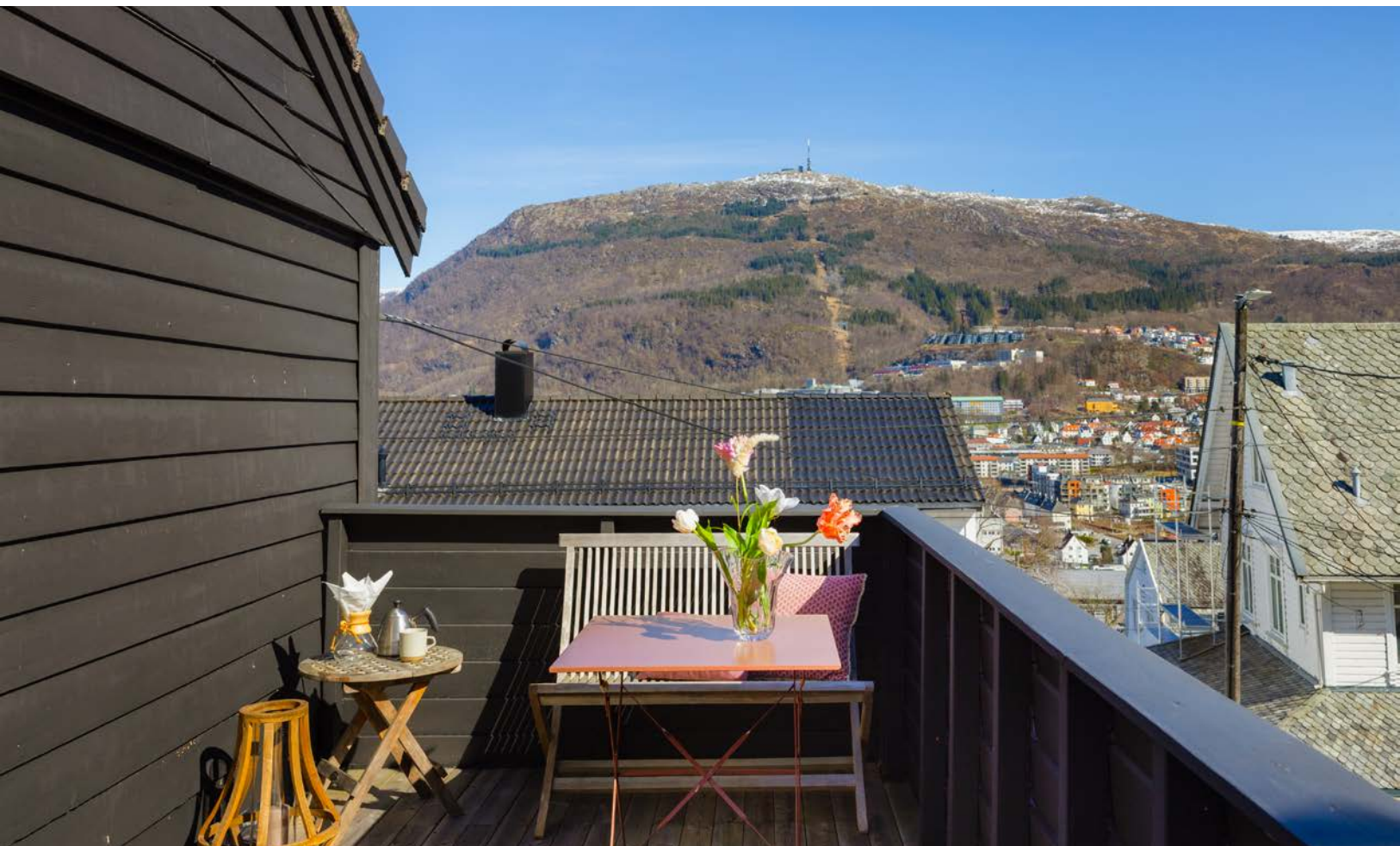




ALEX COPPO

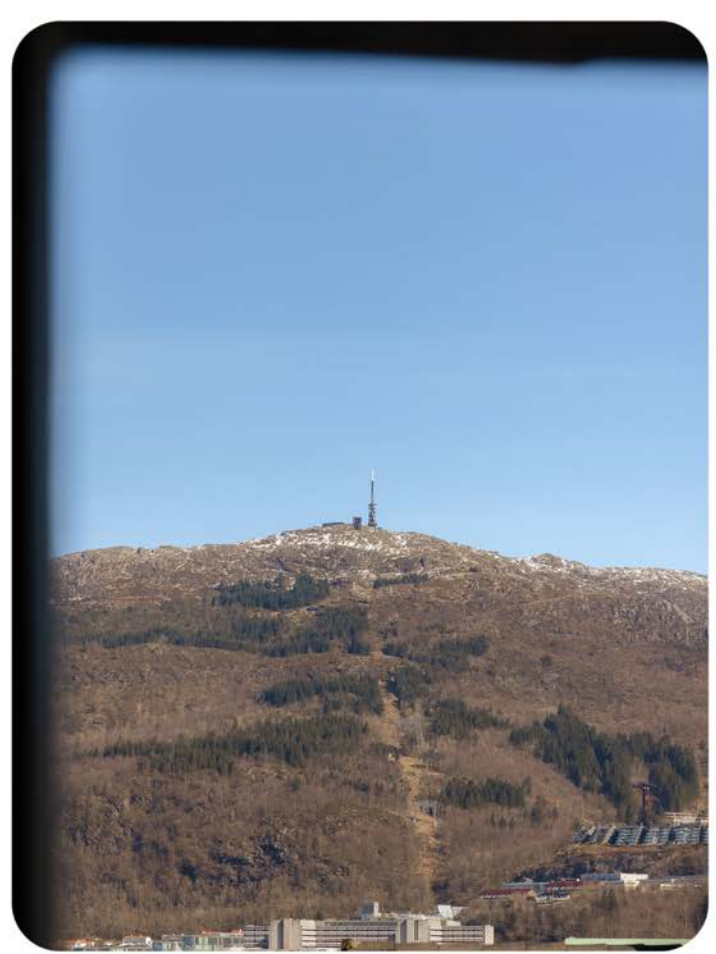






















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig m/utleiedel

 Hordagaten 57 , 5055 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 159, bnr. 740

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m<sup>2</sup> BRA-i: 195 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 21285-1176

Referansenummer: CP8079

Autorisert foretak: TBDU AS



  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn



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

# Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

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

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

*Daniel Ulvatn*

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig m/utleiedel - Byggeår: 1941

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendig teknet med betongtakstein på opprinnelig del og metallplater på tilbygg.  
Takrenner og nedløp i plast.  
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden er kledd med liggende bordkledning, områder med spilekledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Det er observert noen fuktskjolder i undertak, det er målt i undertakt med fuktmåler uten avvik på befaringsdagen.  
Takkonstruksjon i tilbygg er ikke kontrollert da taket i denne delen er gjenbygget (TGIU).  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, varierende alder. soverom underetasje -vindu fra 2018.  
Soverom - Vinduer fra 2018.  
Bad - Vindu fra antatt rundt 2018.  
Stue/kjøkken/soverom - vinduer fra 2007, 2012 og 2018.  
Bygningen har malte trevinduer med varierende dato.  
  
Vaskerom - vindu av eldre ukjent dato.  
Eldre, koblet vindu. Sannsynligvis fra byggeår. TG2.  
Felles gang - Vindu fra 1980. TG2.  
Stue/kjøkken 1 etasje. Tre vinduer fra 1986. TG2.  
Vinduer i 2. etasje fra 1986. TG2.

Bygningen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.  
Bygningen har malt hovedytterdør med eldre ukjent dato og malt balkongdør i tre datert 2009.  
Terrasser med tilkomst fra stue/kjøkken og utvendig. Oppmålt til ca 45m2 og 20m2  
Altan med tilkomst fra stue/kjøkken i 2 etasje. Oppmålt til ca 10.5m2

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

Gulv mot grunn av betong. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontrollert med laser.  
Pipe:  
Teglsteinspipe i opprinnelig del (ikke i bruk eller nærmere vurdert).  
Murt pipe i tilbygg.

Ildsted:  
Rentbrennende ildsted med glassfront i stue/kjøkken.  
Ukjent alder.  
Det er observert noe misfarging i overflater på gulv/vegg i hjørne ved trapp i kjeller.  
Det er målt i vegg og overflater uten avvik i målinger. Det må påregnes fuktvandring gjennom eldre grunnmurer/betonggulv.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 64.8% og 48.6% ved en temperatur på 19 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 3.4m2  
Bad fra ca 2010.  
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser, gulvet er tilnærmet flatt. Det er målt 0.5cm fra overflater ved dør til overflate ved sluk. Det er etablert oppkant i døråpning, høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6cm.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Avtrekk via elektrisk vifte, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Vegg mellom soverom og bad av stående plank. Det er derfor ikke utført hulltaking grunnet fare for punktering av membran/plater.

Bad - 7.6m2  
Bad som er renovert i 2021.  
Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.2cm .  
Veggsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjnise med 2 dusjsett.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i veggene ble målt til 47%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 47% ved en temperatur på 18,4 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Vaskerom - 9m2  
Ukjent alder på vaskerom  
Veggene har malte plater/murvegger. Taket har himlingsplater.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 7cm.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har opplegg for vaskemaskin, skap og benkeplate.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende

# Beskrivelse av eiendommen

konstruksjoner.

Det er søkt i overflater uten avvik.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kitchenboard på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet har innredning fra ca 2000 med profilerte fronter som er malt. Benkeplaten i granitt. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskåp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Rør i 2 etasje fra 2010, rør i 1 etasje/underetasje fra 2021.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

## ELEKTRISK ANLEGG

Sikringssskap til hoveddel er plassert i gang i 1. etasje.

Sikringssskap til utleiedel er plassert i trapperom i 2. etasje.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringssskapet til hoveddel inneholder hovedbryter på 50A, 1 kurs på 20A og 10 kurser på 16A og 1 kurs på 10A.

Sikringssskapet til utleiedel inneholder hovedbryter på 32A, 1 kurs på 20A, 3 kurser på 16A og 1 kurs på 10A.

## EL. OPPVARMING

El. varmemefolie på soverom og i gang i underetasje.

El. varmemefolie i stue/kjøkken i 1. etasje.

El. varmekabler på begge bad.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert på faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

Dreneringen er fra ukjent årstall.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Bygningen har betonggrunnmur.

Normal slitasje, alder tatt i betraktning

Forstøtningsmurer i mur/betongkonstruksjoner.

Områder med noe begrenser fall fra grunnmur.

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

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig m/utleiedel

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

- Stue/spisestue/kjøkken i 1. etasje er åpnet opp og er i dag stue/kjøkken.

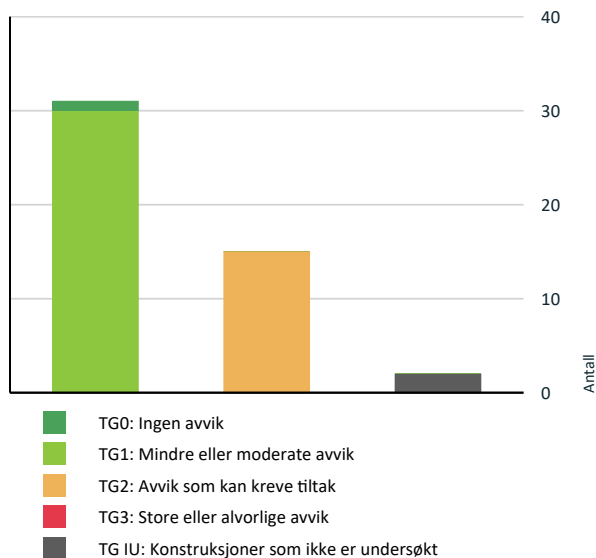
- Det er satt opp et ekstra soverom i stue/kjøkken del i 1 etasje.

- Stue og kjøkken er slått sammen til stue/kjøkken i 2. etasje.

- Altan i 2. etasje er noe mindre enn omsøkt.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig m/utleiedel

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2.Etasje > Bad - 3.4m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom - 9m2 > 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 med eldre dato [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører 2.etasje [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad - 3.4m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad - 3.4m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken - 21.8m2 > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom - 9m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

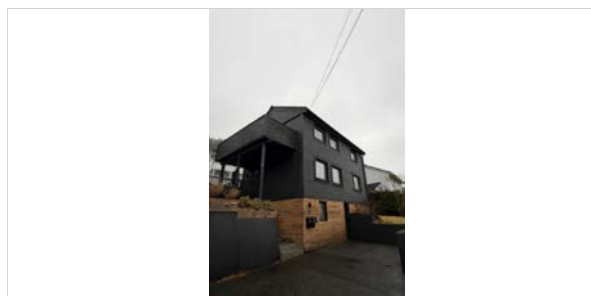
### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG M/UTLEIEDEL



**Byggeår**  
1941

**Kommentar**  
Kilde: PropCloud

### Anvendelse

### Standard

Boligen/eiendommen er betydelig renoveret i perioden 2021-2024 og fremstår hovedsakelig med moderne kvaliteter på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

### Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Kommentar

Takrenner og nedløp i plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Kommentar

Utvendig tekking med betongtakstein på opprinnelig del og metallplater på tilbygg.

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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 Veggkonstruksjon

#### Kommentar

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

#### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Musebørste eller annen tilsvarende løsning bør monteres.



# Tilstandsrapport



Ingen musesperre der dette er kontrollert

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Kommentar

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er observert noen fuktskjolder i undertak, det er målt i undertakt med fuktmåler uten avvik på befaringdagen. Takkonstruksjon i tilbygg er ikke kontrollert da taket i denne delen er gjenbygget (TGIU).



## TG 1 Vinduer

### Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, varierende alder. soverom underetasje -vindu fra 2018. Soverom - Vinduer fra 2018. Bad - Vindu fra antatt rundt 2018. Stue/kjøkken/soverom - vinduer fra 2007, 2012 og 2018.

## TG 2 Vinduer med eldre dato

### Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med varierende dato.

Vaskerom - vindu av eldre ukjent dato.  
Eldre, koblet vindu. Sannsynligvis fra byggeår. TG2.  
Felles gang - Vindu fra 1980. TG2.  
Stue/kjøkken 1 etasje. Tre vinduer fra 1986. TG2.  
Vinduer i 2. etasje fra 1986. TG2.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg2 grunnet alder

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alder på vinduer må det påberegnes vedlikehold / eller utskiftning av enkel vinduer.

## TG 1 Dører

### Kommentar

Bygningen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører 2.etasje

### Kommentar

Bygningen har malt hovedytterdør med eldre ukjent dato og malt balkongdør i tre datert 2009.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør til leiligheten er av eldre dato, Balkongdør har løse klemlister utvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør må påberegnes tiltak på grunnet alder. Balkongdør har løse klem lister som må festes.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Kommentar

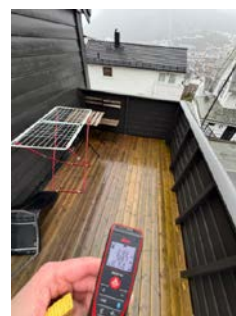
Terrasser med tilkomst fra stue/kjøkken og utvendig. Oppmålt til ca 45m2 og 20m2



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Kommentar

Altan med tilkomst fra stue/kjøkken i 2 etasje. Oppmålt til ca 10.5m2



## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Kommentar

# Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Kommentar

Gulv mot grunn av betong. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontrollert med laser.



## TG 2 Pipe og ildsted

### Kommentar

Pipe:  
Teglsteinspipe i opprinnelig del (ikke i bruk eller nærmere vurdert).  
Murt pipe i tilbygg.

Ildsted:  
Rentbrennende ildsted med glassfront i stue/kjøkken.  
Ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, utover jevnlig tilsyn fra feier.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Kommentar

Det er observert noe misfarging i overflater på gulv/vegg i hjørne ved trapp i kjeller.

Det er målt i vegg og overflater uten avvik i målinger. Det må påregnes fuktvandring gjennom eldre grunnmurer/betonggulv.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 64.8% og 48.6% ved en temperatur på 19 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

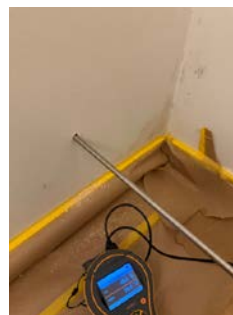
Eldre drenering i kombinasjon med påforede innervegger må sees på som en risikokonstruksjon  
Begrenset ventilasjon i underetasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Overvåk konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Merk at evt. tiltak må sees i sammenheng med utskifting av drenering og bruken av rommene under terreng. Det kan ikke utelukkes behov for videre tiltak med tilhørende kostnader, men dette krever ytterligere undersøkelser.

- Tidligere tilstandsrapport opplyser at det ble gjort kontroll før lukking av vegger, hvor kjelleren ble tørket ut.



Målt luftfuktighet inne i vegg konstruksjon

# Tilstandsrapport



Måling under trapp

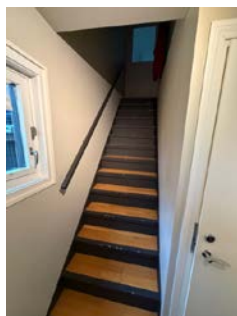
## TG 1 Innvendige trapper

### Kommentar

Boligen har malt tretrapp.



Trapp fra underetasje til 1 etasje



Trapp til 2 etasje.

## TG 1 Innvendige dører

### Kommentar

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



## VÅTROM

2.ETASJE > BAD - 3.4M2

### Generell

#### Kommentar

Bad fra ca 2010.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > BAD - 3.4M2

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Kommentar

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD - 3.4M2

## TG 2 Overflater Gulv

### Kommentar

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser, gulvet er tilnærmet flatt. Det er målt 0.5cm fra overflater ved dør til overflate ved sluk. Det er etablert oppkant i døråpning, høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6cm.

#### Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Badet fungerer med avviket. Avløpsrør fra dusjkabinett går direkte i sluk.

## 2.ETASJE > BAD - 3.4M2

### 📌 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Kommentar

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.



## 2.ETASJE > BAD - 3.4M2

### 📌 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 2.ETASJE > BAD - 3.4M2

### 📌 TG 1 Ventilasjon

#### Kommentar

Avtrekk via elektrisk vifte, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

## 2.ETASJE > BAD - 3.4M2

### 📌 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Kommentar

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

Vegg mellom soverom og bad av stående plank. Det er derfor ikke utført hulltaking grunnet fare for punktering av membran/plater.

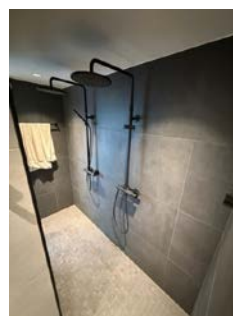
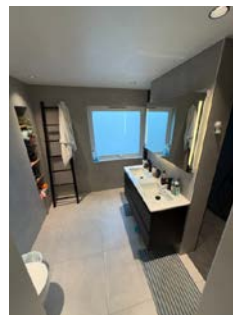
## 1.ETASJE > BAD - 7.6M2

### Generell

#### Kommentar

Bad som er renovert i 2021.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## 1.ETASJE > BAD - 7.6M2

### 📌 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1.ETASJE > BAD - 7.6M2

### 📌 TG 1 Overflater Gulv

#### Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.2cm .

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1.ETASJE > BAD - 7.6M2

### 📌 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Kommentar

Veggsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD - 7.6M2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Kommentar

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjnise med 2 dusjsett.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > BAD - 7.6M2

### TG 1 Ventilasjon

#### Kommentar

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > BAD - 7.6M2

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i vegg ble målt til 47%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 47% ved en temperatur på 18,4 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

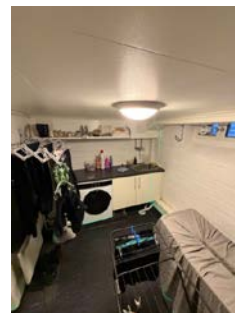


## UNDERETASJE > VASKEROM - 9M2

### Generell

#### Kommentar

Ukjent alder på vaskerom



## UNDERETASJE > VASKEROM - 9M2

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Kommentar

Veggene har malte plater/murvegger. Taket har himlingsplater.

## UNDERETASJE > VASKEROM - 9M2

### TG 1 Overflater Gulv

#### Kommentar

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 7cm.

## UNDERETASJE > VASKEROM - 9M2

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Kommentar

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM - 9M2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Kommentar

Rommet har opplegg for vaskemaskin, skap og benkeplate.

## UNDERETASJE > VASKEROM - 9M2

### TG 1 Ventilasjon

#### Kommentar

Det er elektrisk styrt vifte.

## UNDERETASJE > VASKEROM - 9M2

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Kommentar

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

Det er søkt i overflater uten avvik.

## KJØKKEN

## 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 21.8M2

### TG 1 Overflater og innredning

#### Kommentar

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kitchenboard på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og stekeovn.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 21.8M2

### TG 2 Avtrekk

#### Kommentar

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak

TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft



## 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN 53.4M2

### TG 1 Overflater og innredning

#### Kommentar

Kjøkkenet har innredning fra ca 2000 med profilerte fronter som er malt. Benkeplaten i granitt. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap og stekeovn.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 53.4M2

## TG 1 Avtrekk

### Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TG 1 Avløpsrør

### Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

### Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmepumpe

### Kommentar

Luft-til-luft varmepumpe fra Daikin med innedel i stue/kjøkken. Varmepumpen er fra 2021/2022.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

### Kommentar

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

Rør i 2 etasje fra 2010, rør i 1 etasje/underetasje fra 2021.



## TG 2 Varmtvannstank

### Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## 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.*

*Tilstanden 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.*

### Kommentar

#### ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap til hoveddel er plassert i gang i 1. etasje.

Sikringsskap til utleiedel er plassert i trapperom i 2. etasje.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet til hoveddel inneholder hovedbryter på 50A, 1 kurs på 20A og 10 kurser på 16A og 1 kurs på 10A.

Sikringsskapet til utleiedel inneholder hovedbryter på 32A, 1 kurs på 20A, 3 kurser på 16A og 1 kurs på 10A.

#### EL. OPPVARMING

El. varmemåler på soverom og i gang i underetasje.

El. varmemåler i stue/kjøkken i 1. etasje.

El. varmekabler på begge bad.

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.  
**2021 Ved oppussing i 2021**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Tidligere eier har selv montert noe smartbelysning**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det foreligger dokumentasjon på arbeider som er utført av eier i 2021. Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eier, og derfor besvart "nei" vedr. om det foreligger samsvarserklæringer (for hele anlegget).**

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?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel 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?

**Nei**

### Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Kommentar

Fundamentert på faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Kommentar

Dreneringen er fra ukjent årstall.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Kommentar

Bygningen har betonggrunnmur. Normal slitasje, alder tatt i betraktning

### TG 1 Forstøtningsmurer

#### Kommentar

Forstøtningsmurer i mur/betongkonstruksjoner.

### TG 2 Terrengforhold

#### Kommentar

Områder med noe begrenser fall fra grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Kommentar

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# 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

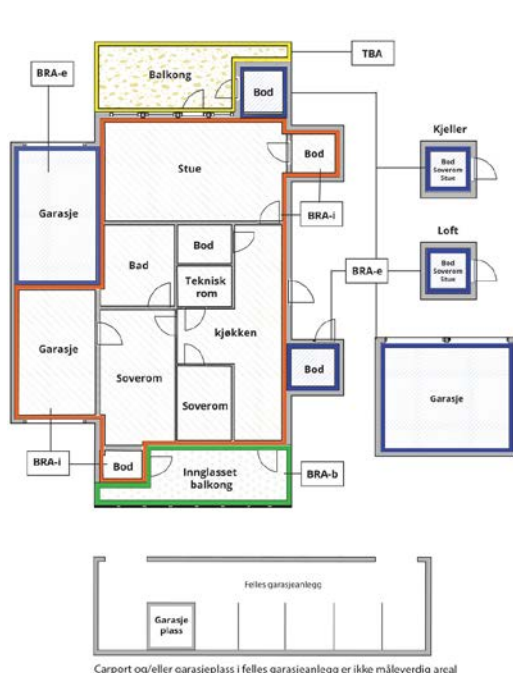
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig m/utleiedel

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	46			46	10
1.Etasje	112			112	65
Underetasje	37			37	
<b>SUM</b>	<b>195</b>				<b>75</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>195</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang - 5.5m <sup>2</sup> , bad - 3.4m <sup>2</sup> , soverom - 11.2m <sup>2</sup> , stue/kjøkken - 21.8m <sup>2</sup>		
1.Etasje	Felles entré - 6m <sup>2</sup> , gang - 13m <sup>2</sup> , bad - 7.6m <sup>2</sup> , stue/kjøkken 53.4m <sup>2</sup> , soverom - 15.7m <sup>2</sup> , soverom - 9.6m <sup>2</sup>		
Underetasje	Gang m/trapp - 7.3m <sup>2</sup> , mellomgang - 4.5m <sup>2</sup> , soverom - 10.6m <sup>2</sup> , vaskerom - 9m <sup>2</sup> , bod - 3.2m <sup>2</sup>		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

- Stue/spisestue/kjøkken i 1. etasje er åpnet opp og er i dag stue/kjøkken.
- Det er satt opp et ekstra soverom i stue/kjøkken del i 1 etasje.
- Stue og kjøkken er slått sammen til stue/kjøkken i 2. etasje.
- Altan i 2. etasje er noe mindre enn omsøkt.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Informasjon er hentet fra tidligere tilstandsrapport datert 30.05.2024

1. Etasje  
Soverom  
3-lags gipstak m/ støydempende isolering (2021)  
Tettet igjen vegg mot bad. Laget integrert garderobeløsning (Ikea pax) (2021)  
Gardinkasse m/ smartgardinger (2023)  
Nye spotter m/ smarthus-system (2021)  
Bjelin Bosarp gulv - Herdet eikegulv (28,3mm bredde) (2021)

Bad  
3-lags gipstak m/ støydempende isolering  
Totalrenovert hele rommet. Dobbeldusj (2021)  
Italienske påkostede 60x60 fliser (2021)  
Sluk i vegg (2021)  
Dobbeldusj (2021)  
Vikingbad interiør (2021)  
Nye spotter m/ smarthus-system (2021)  
Ny dør + dørhåndtak (2021)  
Speil m/ led-lys (2021)  
Servantskap med led-lys (2021)

Gang

---

3-lags gipstak m/ støydempende isolering  
Bjelin Bosarp gulv - Herdet eikegulv (28,3mm bredde)  
Nye spotter m/ smarthus-system  
Bjelin Bosarp gulv - Herdet eikegulv (28,3mm bredde)  
Ny vegg mot trappenedgang (2021)

Kjøkken  
Ny stekeovn (2021)  
Nytt kjøleskap (2021)  
Ny oppvaskmaskin (2021)  
Nytt blandebatteri (2021)  
Malt fronter + innvendig (2021)  
Skuffeinnsatser (2022)  
Ny smartbelysning med spotter og under sokkel (2021)  
Belysning skuffer (2022)

Stue/Kjøkken  
Bjelin Bosarp gulv - Herdet eikegulv (28,3mm bredde) (2021)  
Malte vegger (2021)  
Nye taklamper m/ smartstyring (2021)  
Ny custom intergrert TV-benk (2024)  
Ny Daikin Stylish varmepumpe - smartstyring + fjernkontroll (2021)  
Ny termostat til gulvvarme stue + kjøkken m/ smartstyring (2021)  
Malt tak (2021)

Kjeller  
Ny gulvvarme i gang + soverom (2023) + termostat med smart-løsning  
Bjelin Bosarp gulv - Herdet eikegulv (28,3mm bredde)  
Nye gipsvegger i gang + soverom (2023)  
Malt tak (2023)  
Fornyet trapp mot 1. etasje (2023)  
Tettet igjen vegg i kjellernedgang (2021)  
Lagt Bjelin Bosarp parkett i taket i trapp (2021)  
Ny smartbelysning (2023)  
Ny sportsbod med skyvedør (2023)  
Installert ventilasjonsvifte på vaskerom (2023)  
Ny rør-i-rør skap (2021)

Entré  
Ny smartlås ytterdør (2022)  
Nye 60x60 fliser på gulv (2023)  
Ny gips på vegger (2023)  
Malt tak (2023)  
Malt trapp mot utleie (2023)  
Ny taklampe (2023)  
Ny lampe utenfor utleie (2023)

Utvendig  
Malt hele huset (2023)  
Spilevegg langs mur (2023)  
Behandlet og malt all mur på eiendom - Pusset og gjort slett (2023)  
Nye blomsterkasser m/ blomster langs inngangsparti (2023)  
Utendørsbelysning (2023)  
Utbygging av alle terrassebord langs inngangsparti og utenfor stue (2023)  
Installert inspeksjonsluke over gammel kjellerinngang utenfor kjøkken (2023)  
Etablert ny solplattning på oppside av stua med trapper. (2023)  
Diverse beplantning (2023)  
Installasjon av fontene og ildbord (2023)  
Nytt tre-gjerde mot nabo (2022)  
Nytt tak på utebod + maling (2023)  
Ny drenering på oppside av mur utenfor stue (2023)  
Erstatting av flere takrenner (2023)  
Erstatting av flere vinsjebord og dårlige bordkledninger (2023)  
Malt mur og gjerde mot nabo mot fjellet (2023)

Hordagaten 57 , 5055 BERGEN  
Gnr 159 - Bnr 740  
4601 BERGEN

TBDU AS  
Hellandsgården 3  
5004 BERGEN

---

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	159	740		0	450.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Hordagaten 57

### Hjemmelshaver

Varela-Jamtøy Aurora Natalie, Løtveit Beate Aske,  
Løtveit Karl-Ingolf, Løtveit Mikkel Aske

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Hordagaten 57 har en sentral beliggenhet i et etablert boligområde mellom Danmarks plass og Solheimsviken, med kort avstand til Bergen sentrum. Fra boligen er det gang- og sykkelavstand til Haukeland universitetssjukehus, Odontologen og flere utdanningsinstitusjoner, blant annet Universitetet i Bergen, Handelshøyskolen BI og Høgskulen på Vestlandet.

Området har svært gode kollektivforbindelser med bybanestopp på Danmarks plass og bussforbindelser i nærområdet, noe som gir enkel adkomst til Bergen sentrum, Nesttun, Lagunen og Flesland. Det er også gode gang- og sykkelforbindelser mot sentrum via blant annet Småpudden.

I nærområdet finnes et bredt utvalg av servicetilbud, med dagligvarebutikker, serveringssteder og øvrige tjenester i området rundt Danmarks plass og Solheimsviken. Sjøfronten i Solheimsviken byr på opparbeidede gangarealer og oppholdssoner.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Kommuneplanens arealdel:

BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Eldre reguleringsplan:

ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)

Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert. For ytterligere informasjon kan man kontakte kommunen eller besøke [www.bergenskart.no/braplan](http://www.bergenskart.no/braplan).

### Om tomten

Tomten er pent opparbeidet og vesentlig oppgradert av nåværende eiere. Store terrasse ved stue/kjøkken, samt en terrasse på et høyere nivå i bakkant av boligen. Videre er inngangspartiet til boligen opparbeidet med flislagte trapper m/belysning, pussede murer, gressplen, beplantning, prydbusker m.m. Asfaltert innkjørsel/biloppstillingsplass foran boligen.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Beate Aske Løvteit

Karl-Ingolf Løvteit

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hordagaten 57

5055 Bergen

4601-159/740/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Tregt vindu på soverom i stuen. Noe fukt i vindu.

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn to ventiler i soverommet for å bedre luften i rommet.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Huset er bygget på.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Stemplet dokument fra Bergen kommune i forbindelse med påbygg i 1985

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Består av to enheter

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Stemplet av Bergen kommune i forbindelse med utbygging i 1985

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Finnes rapport i forbindelse med salg i 2024

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Ja**

Vinskapet i kjøkkenøyen fungerer ikke.

Wookdelen i induksjonsplattetoppen fungerer ikke.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

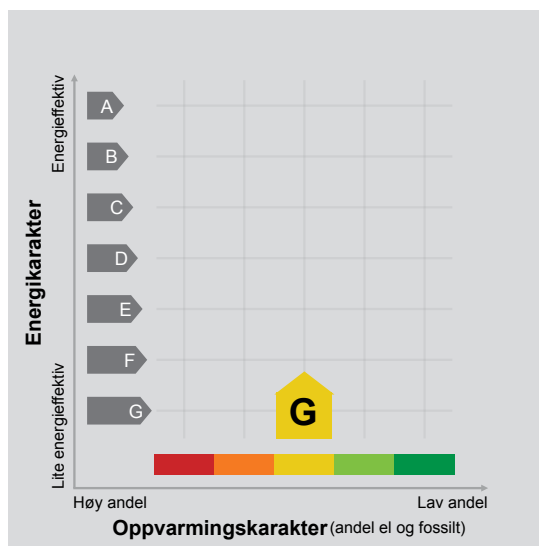
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Hordagaten 57
Postnummer	5055
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	740
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9438971
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	3f83fcbaf6cb-4cf5-8d1a-cab57ea38e8f
Dato	03.06.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt

- Etterisolering av yttervegg

- Bruk varmtvann fornuftig

- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig med utleiedel
<b>Byggeår</b>	1941
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	195
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hordagaten 57  
Postnummer: 5055  
Sted: BERGEN  
Kommune: Bergen  
Bolignummer: H0101  
Dato: 03.06.2024 14:30:28  
Energimerkenummer: 3f83fcbaf6cb4cf58d1a-cab57ea38e8f

Kommunennummer: 4601  
Gårdsnummer: 159  
Bruksnummer: 740  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 9438971

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 6: Slå el. apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 10: Redusér innetemperatur**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### **Tiltak 12: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### **Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### **Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

# Nabolagsprofil

Hordagaten 57 - Nabolaget Solheim - vurdert av 103 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



## Offentlig transport

Sygnagaten Linje 10	4 min 0.3 km
Danmarks plass Linje 1	11 min 1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	7 min 2.9 km
Bergen Flesland	16 min

## Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	19 min 1.6 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	23 min 1.9 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	21 min 1.7 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	11 min 0.9 km
St. Paul gymnas 270 elever	21 min 1.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



## Kvalitet på skolene

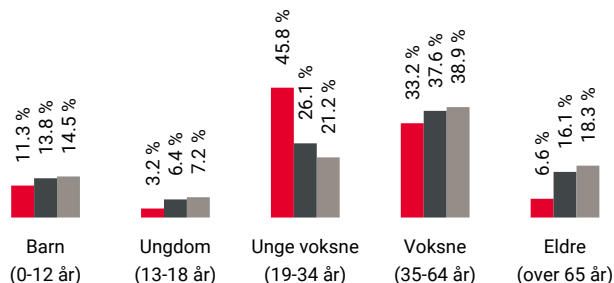
Bra 61/100



## Naboskapet

Høflige 52/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solheim	1 424	897
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Ny Krohnborg barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.7 km
Solheimslie barnehage (1-5 år) 72 barn	11 min 0.9 km
Kronstad Oppveksttun barnehage (0-5 år) 74 barn	17 min 1.4 km

## Dagligvare

Snarkjøp Søndre Skogvei	1 min
Matkroken Blekenberg	7 min



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Støynivået

Lite støynivå 81/100



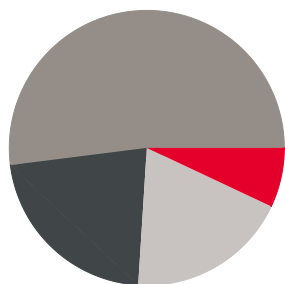
### Kollektivtilbud

Veldig bra 78/100

## Sport

⚽	Hordagaten 91 ballbane grus Ballspill	5 min	🚶
⚽	Ny Krohnborg skole Aktivitetshall	8 min	🚶
🏊	Sporty Bergen	10 min	🚶
🏊	NEXT Danmarks plass	11 min	🚶

## Boligmasse



- 7% enebolig
- 22% rekkehus
- 52% blokk
- 19% annet

«Bare 30 minutter unna Bergen sentrum, med kort vei til Løvstakken (477 m.o.h) og Danmarks plass med både butikk, post og treningssenter.»

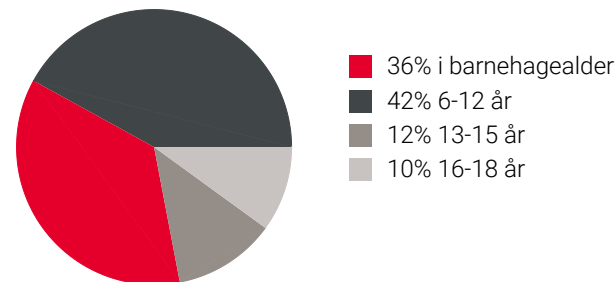
Sitat fra en lokalkjent



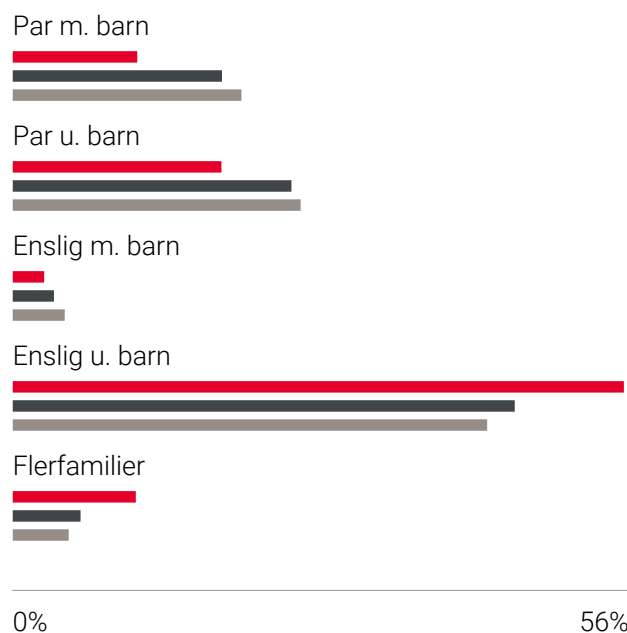
## Varer/Tjenester

📍	Bergen Storsenter	6 min	🚗
📍	Vitusapotek Danmarks plass	12 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

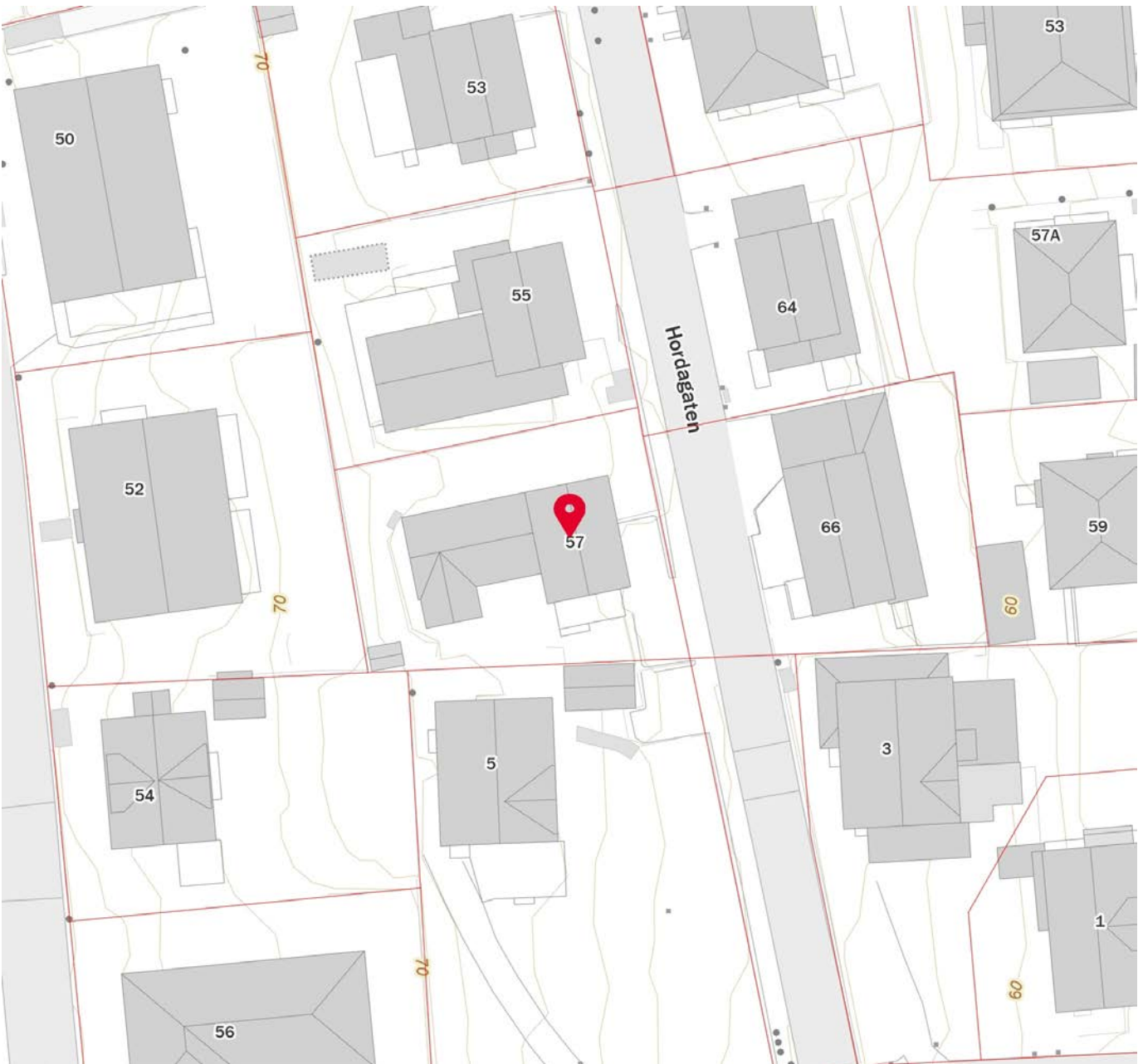
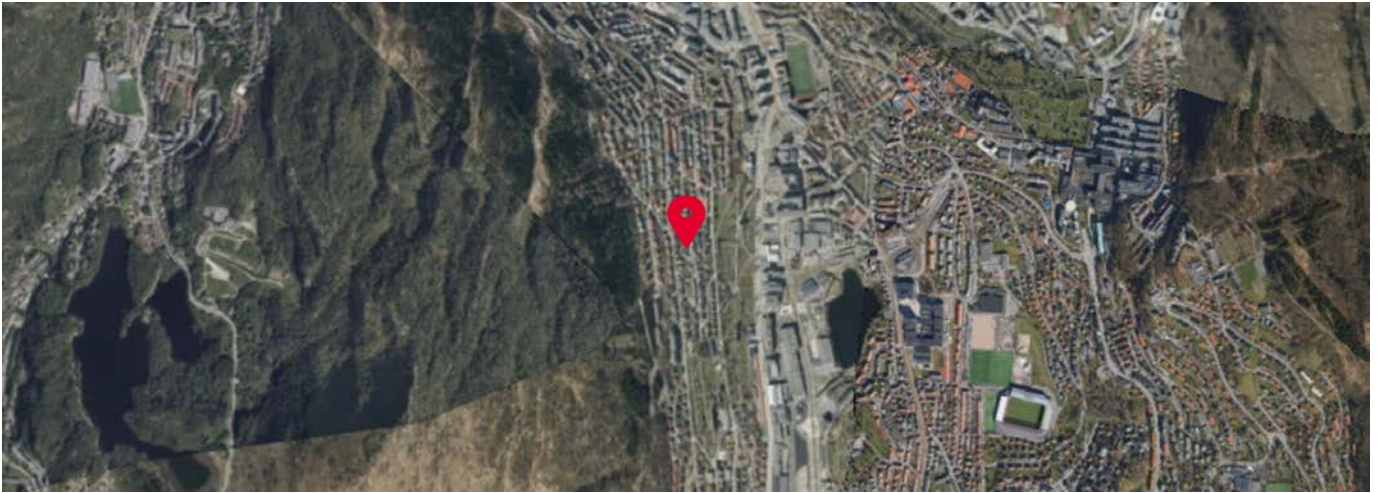


## Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Hordagaten 57  
5055 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anna Hjelle**Telefon:** 466 97 633  
**E-post:** anna.hjelle@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre