

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

Marius Hagen

Mobil 995 40 596

E-post marius.hagen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Langarinden 5, 5132 Nyborg

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 850,-
Total ink omk.: Kr 3 588 850,-
Selger: Robert Litleskare Walle
Alexandra Litleskare Walle

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 135/172 kvm
Tomtstr.: 760.8 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 178, bnr. 18
Oppdragsnr.: 1501250117

Ditt nye hjem?

Velkommen til Falkangervegen 127. Innholdsrik enebolig med en barnevennlig og landlig beliggenhet. Boligen egner seg ypperlig for barnefamilien med 4 soverom, bad og toalettrom samt en eiendom med rikelig boltreplass for både familien og evt. husdyr. Her har man en rolig og tilbaketrukket beliggenhet, omkranset av naturskjønne og idylliske omgivelser. Området byr på et mangfold av fine turmuligheter like utenfor inngangsdøren. Her kan skiltes med blant annet Den Trondhjemske postvei, Vetten, Høgstefjellet og andre fine opparbeidede turstier. Et perfekt utgangspunkt for den som er i turer, og evt. har hund. Til tross for at boligen ligger tilbaketrukket i landlige omgivelser, så tar det bare ca. 15 minutter med bil til sentrum av Åsane.

Diverse:

- Biloppstillingsplass like nedenfor boligen med plass til flere biler.
- Herlige hage til lek og moro.
- Installasjon av varmepumpe (2020)
- Ny varmtvannsbereder (2021)
- Nytt pipebeslag, ny wakaflex-overgang mellom tak og pipe, og ny soilhette (2025).
- Ny inngangsdør og terrassedør kjøkken (2025).

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	81
Oversiktskart for parkeringsareal.	86
Basiskart.	87
Vegstatuskart	88
Energiattest	89
Nabolagsprofil.	90
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 135 m²

BRA - e: 37 m²

BRA totalt: 172 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 21 m²

Kryperom

Lagerrom

1. etasje

BRA-i: 74 m²

Soverom 1

Soverom 2

Soverom 3

Soverom 4

Bad/vaskerom/wc

BRA-i: 61 m²

Hall m/trapp

Toalettrom

Kjøkken

Stue

Hagestue med bod

Bruksareal fordelt på etasje

BRA-e: 16 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

760.8 m²

Tomtebeskrivelse

Flott tomt av god størrelse. Eiendommen er pent opparbeidet med herlige grøntareal med plen, prydbusker og diverse beplantning. Et perfekt areal for den som har hund og de med grønne fingre. Arealet egner seg også godt til lek for både store og små. Her er også en større terrasse med hagestue og bod. Ved "grillplassen" kan man også nyte en fantastisk utsikt over natur og sjø. En uteplass som vil falle i smak hos de fleste.

Ellers har eiendommen leierett til areal like nedenfor eiendommen. Dette arealet er gruset og brukes til parkering. Her er plass til flere biler. Se bilde i annonse og prospekt.

Detaljer i kontrakten for leie av parkeringsplass: (Dokument kan også sees hos megler).

- Ved inngåelse av kontrakten ble det betalt en engangssum på kr. 100.000,- til tomteeier. Det vil ikke påløpe ytterligere kostnader til tomteeier for arealet man disponerer.
- Leietaker har rett til å søke om å skille ut eiendommen, og dersom tillatelse fra kommunen blir gitt vil dette ikke føre til ytterligere vederlag. Gebyrer og avgifter for denne prosessen dekkes i sin helhet av leietaker.
- Utleier gir rett til at leietaker kan bygge carport dersom dette tillates av Bergen kommune.
- Fremleie av parkeringsplass er ikke tillatt.
- Vedlikehold av grusplassen, samt brøyting og salting utføres av leietaker.
- Leietaker har rett til opparbeidelse og tilrettelegging av det oppmerkede området. Dette gjøres på leietakers regning, men i samråd med utleier.
- Nabo har rett til adkomst til sin parsell via plassen.
- Leieavtalen gir leietaker full råderett til å bruke plassen hele året.
- Avtalen har ingen tidsbegrensning. Avtalen kan kun sies opp dersom begge parter er enig i dette.
- Rett til parkeringsplass for minimum to biler innen oppmerket område vist i kart.
- Eier av eiendommen med gnr. 178, og bnr. 18 i Bergen kommune har rett til å søke om å få skilt av området vist i kart fra eiendommen med gnr. 175 og bnr. 18 i Bergen kommune. Dersom det er mulig å skille fra dette området i fremtiden følger det ikke ytterligere vederlagt til grunneier. Gebyrer og avgifter som følger denne prosessen betales i sin helhet av rettighetshaver.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen. Det kan forekomme avvik i arealet. Ønsker kjøper nøyaktige grenselinjer og tomtestørrelse kan en i ettertid rekvirere oppmåling via kommune.

Beliggenhet

Falkangervegen 127 ligger i et rolig og barnevennlig område omgitt av vakker natur og flotte turmuligheter. Her bor du i grønne omgivelser med umiddelbar nærhet til skog og mark. Området byr på et mangfold av fine turmuligheter like utenfor inngangsdøren.

Her kan skiltes med blant annet Den Trondhjemske postvei, Veten, Høgstefjellet og andre fine opparbeidede turstier. Et perfekt utgangspunkt for den som er i turer, og evt. har hund.

Eiendommen har samtidig kort vei til daglige fasiliteter som dagligvarebutikk, skole og barnehage. Her får du med andre ord en perfekt kombinasjon av natur og praktisk hverdagsliv.

For hverdagshandelen er det naturlig å benytte seg av Bunnpris Hordvik eller Spar Hylkje som ligger henholdsvis 6 og 8 minutters kjøring fra boligen. For et bredere servicetilbud er det 12 minutters kjøring til Knarvik senter eller 15-20 minutters kjøring til kjøpesentrene i Åsane.

Skoler og barnehager:

- Preg barnehager Hordvik
- Kidsa Hylkje
- Salhus barnehage
- Hordvik skole
- Mjølkeråen skole
- Knarvik vgs.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Spredt bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Arild Bertelsen

Byggemåte

Tak:

Taket er fra byggeår med ny inndekning av pipe og takhette for lufting av kloakk i 2025.

Veggkonstruksjon:

Bindingsverkkonstruksjon fra byggeår med liggende enkelfalset bordkledning.

Vinduer:

Malte tre vinduer med to-lags isolerglass med tresprosser utvendig fra byggeår.

Dører:

Altandører og en enkel kjellerdør i tre fra byggeår. Malt ytterdør og altandør på kjøkken er ny 2025.

Nytt dørhåndtak altandør loft 2025.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Gulv mot krypkjeller/kjeller er av bjelkelagskonstruksjon med en Hbjelke av stål i midten for bæring.

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Gjennomført av rørlegger med fagbrev, venn: - Nye dører, blandebatteri og dusjhode i dusjen. - Fjernet boblebad, tatt inn vaskemaskin og tørketrommel.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Oppgraderinger på vannpumpe i borehull, utført av Vestnorsk Brunnboring AS. Bestilt av forrige eier, i 2019. Service på vannrenseanlegg i kjelleren. Skifte av varmtvannsbereder, av Laksevåg Rør og Sanitær AS i 2021. Vedlikehold, tømning av septiktank utført av Norva24 AS. Tømning av tett tank til toalett ca. hver fjerde måned. Tømning av gråvannstank til andre avløp ved behov. Behov vurderes v/tømning av tett tank, vanligvis hvert andre år.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Vi har observert noe mørkere merker i muren i kjelleren. Det er ikke foretatt målinger på fukt, og årsak er derfor ukjent.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Utett overgang mellom skorstein og tak ført til lekkasje. Slitasjeskade utbedret av Fana Blikk AS i 2025. Skorstein helkledd i aluminiumsbeslag, med ny overgang fra skorstein til tak, wakaflex. Lekkasje rundt terrassedør fra kjøkken pga. manglende/slitt utvendig tetting rundt dør. Skade utbedres av forsikringsselskap i mai 2025.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Observerte ekskrementer etter mus ved bytting av takplater i et av soverommene i 2. etasje.

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

Montert varmepumpe i 2020, utført av Åsane Servicesenter AS. Gjennomført av elektriker med fagbrev, venn: - Laget til stikkontakt til vaskemaskin/tørketrommel på bad i 2. etasje. Tatt utgangspunkt i strøm lagt opp for boblebad. - Gjort endringer i belysning og lagt opp nye stikkontakter i bod/hagestue. - Montert nye taklamper i stue og soverom.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- Byttet inngangsdør, april 2025. - Byttet takplater, sponplater og isolasjon på et av soverommene i 2. etasje. Arbeid utført i forbindelse med tetting og utbedring av lekkasje mellom skorstein og tak. April 2025. - Montert skyvedører, bygget lettvegg, montert veggplater og lagt gulv i uthus for å gjøre bygget om til hagestue. I perioden 2024-2025.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Utvidet/gjort endringer på terrasse på baksiden av huset i perioden 2024-2025. Malt hele fasaden og gjerder sommeren 2021.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Skaderapport og fuktmålinger gjennomført av Recover AS, gjennom Gjensidige Forsikring ASA, i forbindelse med lekkasje v/overgang tak og skorstein. Se vedlegg. Skade utbedret i sin helhet, se tidligere i denne rapporten. Skaderapport og fuktmålinger gjennomført av Polygon AS, gjennom Gjensidige Forsikring ASA, i forbindelse med lekkasje v/terrassedør i kjøkken. Se vedlegg. Skade utbedres i skrivende stund.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Privat avtale om permanent parkeringstillatelse på grunneiers eiendom. Se dokumentasjon via megler.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Falkangervegen 127. Innholdsrik enebolig med en barnevennlig og landlig beliggenhet. Boligen egner seg ypperlig for barnefamilien med 4 soverom, bad og toalettrom samt en eiendom med rikelig boltreplass for både familien og husdyr. Her har man en rolig og tilbaketrukket beliggenhet, omkranset av naturskjønne og idylliske omgivelser. Til tross for at boligen ligger tilbaketrukket, er det gangavstand til barneskole og barnehage, samt kort kjøreavstand til en rekke servicetilbud.

Velkommen på visning!

Entré:

Førsteintrykket til boligen er en meget romslig entré/hall med videre tilkomst til wc, kjøkken og stue. Entréen er innredet med skyvedørgarderobe for oppbevaring av yttertøy og sko. Hall/gang har fliser på gulv med varmekabler.

Wc-rom:

Praktisk med eget wc-rom i denne etasjen.

Stue:

Boligens stue har et generøst areal med god plass til innredning av både sofagruppe og spisebord. Rommet er i lys utførelse og er malt i 2025. De store vindusflatene i rommet rammer inn den naturskjønne utsikten som strekker seg utenfor, samt bidrar til rikelig med lysinnslipp.

Fra stue er det utgang til balkong på 14 m². Balkongen er delvis overbygget og fremstår lun og usjenert. Her kan det innredes med sittegruppe, beplantning og annet terrassemøblement.

Kjøkken:

Et solid eikekjøkken med profilerte fronter med laminat benkeplate ved vask og vindu og steinplate under plate- og gasstoppen. Kjøkkeninnredningen fremstår velholdt og med meget god lagringsplass i skuffer og skap. Kjøkkenets gode størrelse gjør det enkelt å innrede med spisegruppe om ønskelig. Rommet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl og fryseskap, stekeovn (2022), mikro, oppvaskmaskin (2021), platetopp og gass platetopp ved siden av platetoppen.

Fra kjøkken er det utgang til stor terrasse på 55m² med tilstøtende hagestue med bod på 16m². Terrassedøren er ny av 2025. Terrassen ble bygget på av selger i 2024, og i 2024/25 ble uthus/vaskehus bygget om til hagestue og bod. Terrassens gode størrelse gir god boltreplass for familien, samt rikelig med møbleringsplass for flere sittegrupper, grill, beplantning etc.

Soverom:

Boligen har 4 soverom i loftsetasjen. 3 av soverommene er av god størrelse, og ett soverom er av mindre størrelse, hvorav flere av rommene er malt de senere årene. De fremstår moderne og i behagelige fargetoner. Soverommene har plass til standard soverommsmøblement. Fra ene soverommet er det utgang til herlig balkong på 14 m² med nydelige utsiktsforhold.

Bad/wc/vaskerom:

Helfliset bad i loftsetasjen. Badet er utstyrt med dusj, toalett, bide og baderomsinnredning med vask og speil med spotter over for belysning. Her er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Standard

Enebolig over to plan + kjeller. Boligen holder en normal god standard på utstyr og innredning. Boligen har kun fått et punkt med TG3 av takstmann.

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

Forhold som har fått TG2:

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Taket er 21 år nå.

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. Taket er 21 år og fungerer fremdeles fint, men det er passert halve sin levetid. Observerer noe mose på takstein på befaringsdagen. Anbefales en vask av taket for å fjerning av mose.

Utvendig > Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er avstand mellom bord fra 13-16cm.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Rekkverk fungerer men, det er ikke i henhold til dagens forskrift.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt 1,5cm fall fra kjøkkendør og tre meter ut/inn i rommet mot kjøkken.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. På kjøkkenet må man vurdere en gang når gulvet skal skiftes om man skal utbedre måleavviket. ikke nødvendig med tiltak pr nå.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger og det antas at boligen ikke har radon sperre.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefales å ta radon måling.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er observert noe saltutslag i murer.

Tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det er observert noe saltutslag i murer. Saltutslag oppstår når fuktighet trenger inn i muren.

Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Noen av dørene tar i karm/terskel.

Tiltak: Enkelte dører må justeres. Enkelte dører må justeres evt prøve å skifte hengsler å se om det løser problemet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Lekkasjevann antas går til krypkjeller men, fant ikke utløpet der, så det er usikkert.

Tiltak: Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Det må gjøres nærmere undersøkelser hvor den avrenningen går, enten til kjellerrom som er sluk eller en plass i krypkjeller. På tegningene ser det ut som den skal gå til kjellerrom men, pr nå ikke funnet noen steder.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er koblet med stikkontakt.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen fungerer men, etter dagen forskrift skal den direkte kobles og ikke via stikkontakt.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tiltak: Anlegget er nå 21 år gammelt, og det er uklart om det har vært gjennom en el-kontroll. Det anbefales å få utført en kontroll, da dette ligger utenfor min vurderingskompetanse.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Drenering fra byggeår.

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. Over halvparten av dreneringens forventede levetid er overskredet. Det er viktig å følge med, da utbedring vil bli nødvendig på et tidspunkt, men det er vanskelig å fastslå når.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er antydninger til at fugen mellom fliser i dusjsone er begynt å forvitte.

Tiltak: Fuger bør skiftes ut. Følg med på utviklingen, da fugene på et tidspunkt bør skiftes. Det er vanskelig å fastsette nøyaktig når utbedring bør skje.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er lagt en list under dusjdører, for at vann ikke skal renne utover resten av badet og potensielt ut i gangen.

Tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold. Fuger bør skiftes ut. Våtrommet fungerer med dette avviket. Konsekvensen er i verste fall at vannet vil komme ut i gangen.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membranløsning er fra byggeår 2004.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Følg med og overvåk tilstanden jevnlig.

Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjonen tetter deler av luftingen ved raften.

Tiltak: Lokal utbedring bør utføres. Lufting/ventilering bør forbedres. Det er ventiler i gavler men, det er ikke nok. Noen lektere bør skyves ned for bedre luftgjennomgang, da luftespalten flere steder er for liten når rafteappen presses mot sutaksplatene av isolasjonen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det ligger en type folie/membran synlig på balkong i loftsetasjen.

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Denne folien bør dekkes til med terrassebord eller lignende, slik at man ikke får hull i den ved bruk.

Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildfast plate mangler under sotluker. Stue og rom på loft.

Tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Bør monteres/ ha å tilgjengelig ned ved feiing.

Innvendig > Krypkjeller: Det ligger en synlig H-bjelke i stål for bæring av bjelkelaget. Fuktindikatoren viste mellom 18-20% fuktighet.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Denne H-bjelken bør isoleres på undersiden grunnet kuldebru og ved fuktig klima foringens den fortere. I tillegg er det noen åpninger i asfaltplater som bør tettes igjen skikkelig. Det er litt for høye verdier men, kan ikke se at noe har tatt skade av disse verdiene. Det kan anbefales på sikt å få lagt ned en duk på grunnen slik at fuktigheten holdes nede og ikke trekkes opp i konstruksjonen.

Innvendig > Andre innvendige forhold: Noen fliser virker løse grunnet bom og det mangler fuge mellom fliser. Midt på gulvet er en flis er sprekt.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det må gjøres nærmere undersøkelser for å si noe om hva som må gjøres. Trolig må gulv flises på nytt.

Tomteforhold > Septiktank: Det er hull i lokket på septiktanken.

Tiltak: Lokket til septiktanken bør skiftes.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning. Det er noe fuktskader/ oppsvulming av dører i nedre kant under vask og noe i bunn av tilstøtende skapinnredning.

Tiltak: Lokal utbedring må utføres. Bytte dørene hvis mulig grunnet årstall og skifte bunn i høyskapet. Evt. bytte hele baderomsinnredningen.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er ingen snøfangere på taket.

Tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Det må monteres snøfangere på taket for å lukke avviket.

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.

Hvitevarer på kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber. Leverandør til tv/internett er Telenor.

Parkering

Eiendommen har rett til å leie areal på 175/6 som i dag brukes til parkering for flere biler. Dette arealet ligger like nedenfor eiendommen.

Det foreligger skriftlig avtale på dette med tomteeier. Avtalen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Detaljer i kontrakten for leie av parkeringsplass: (Dokument kan også sees hos megler).

- Ved inngåelse av kontrakten ble det betalt en engangssum på kr. 100.000,- til tomteeier. Det vil ikke påløpe ytterligere kostnader til tomteeier for arealet man disponerer.

- Leietaker har rett til å søke om å skille ut eiendommen, og dersom tillatelse fra kommunen blir gitt vil dette ikke føre til ytterligere vederlag. Gebyrer og avgifter for denne prosessen dekkes i sin helhet av leietaker.

- Utleier gir rett til at leietaker kan bygge carport dersom dette tillates av Bergen kommune.

- Fremleie av parkeringsplass er ikke tillatt.
- Vedlikehold av grusplassen, samt brøyting og salting utføres av leietaker.
- Leietaker har rett til opparbeidelse og tilrettelegging av det oppmerkede området. Dette gjøres på leietakers regning, men i samråd med utleier.
- Nabo har rett til adkomst til sin parsell via plassen.
- Leieavtalen gir leietaker full råderett til å bruke plassen hele året.
- Avtalen har ingen tidsbegrensning. Avtalen kan kun sies opp dersom begge parter er enig i dette.
- Rett til parkeringsplass for minimum to biler innen oppmerket område vist i kart.
- Eier av eiendommen med gnr. 178, og bnr. 18 i Bergen kommune har rett til å søke om å få skilt av området vist i kart fra eiendommen med gnr. 175 og bnr. 18 i Bergen kommune. Dersom det er mulig å skille fra dette området i fremtiden følger det ikke ytterligere vederlagt til grunneier. Gebyrer og avgifter som følger denne prosessen betales i sin helhet av rettighetshaver.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

88951642

Energi

Oppvarming

I første etasje er det varmekabler i alle gulv, utenom toalettrommet.

Ny varmepumpe i 2020 montert av Åsane servicesenter AS.

Peis i stue.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Kommunale avgifter

Kr 12 296. Det må påregnes kostnader til tømning av septiktank i tillegg.

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer renovasjon og eiendomsskatt.

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

Formuesverdi primær

Kr 1 446 915

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 787 659

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 178, bruksnummer 18 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/178/18:

21.04.1953 - Dokumentnr: 501482 - Bestemmelse om gjerde
- Gjerdeplikt.

01.09.1943 - Dokumentnr: 501896 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:178 Bnr:5

13.08.1975 - Dokumentnr: 990145 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 178 BNR. 30 OG 37

01.01.2020 - Dokumentnr: 394630 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:178 Bnr:18

21.04.1953 - Dokumentnr: 501482 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:178 Bnr:5
Bestemmelse om vannrett
- Fra skjøte datert 1953:
Eiendommen har rett til å benytte den alminnelige gårdsveg over selgers eiendom.
Ifall vann ikke finnes på parsellen skal vann kunne hentes av hovedbrukets brønn.

21.05.1975 - Dokumentnr: 10378 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:178 Bnr:2
Bestemmelse om kloakkledning
- Undertegnede eier av g.nr. 78 br.nr. 2 Falkanger i Åsane, Bergen Kommune, gir
tillatelse til at eier av g.nr. 78 br.nr. 18, 30 og 37 skal få tilknytning til kloakk på min
eiendom.

21.05.1975 - Dokumentnr: 10379 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:178 Bnr:6
Bestemmelse om kloakkledning
- Undertegnede eier av g.nr. 78 br.nr. 6 Falkanger i Åsane, Bergen Kommune, gir
tillatelse til at eier av g.nr. 78 br.nr. 18, 30 og 37 skal få føre kloakkledning
over min eiendom.

04.10.1978 - Dokumentnr: 21348 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:178 Bnr:6
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:178 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere
- Undertegnede eier av g.nr. 78 b.nr. 6 og 28 Falkanger i Åsane. Bergen Kommune, gir
tillatelse til at eier av g.nr 78 b.nr. 18 kan få tillatelse ved dispensasjon fra
bygningsloven, å bygge på bolighus på eiendommen g.nr 78 b.nr. 18 i henhold til
byggeanmeldelse. Ca. 3 —tre- meter fra grenselinje mot vår eiendom g.nr. 78 b.nr. 6 og
28.

04.10.1978 - Dokumentnr: 21349 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:178 Bnr:28

Bestemmelse om kloakkledning

- Undertegnede eier av g.nr. 78 br.nr. 6 Falkanger Åsane, Bergen Kommune, gir tillatelse til at eier 78 bt.nr. 18, 30 og 37 skal få føre kloakkledning over min eiendom.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppføring av hagestue.

Vinduer i kjelleretasjen er ikke tegnet inn i bygningstegningene.

Kommentar fra takstmann:

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

Balkong i andre etasje er ca.14m² og tegning viser 6.1m². Rør i Rør skap viser på tegningen står i vegg på toalettrom, det er plassert i gangen.

Ombygget innvendig til hagestue med bod i 2025.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Erklæring vedr. kloakk datert 10.04.1975.
- Skriv fra anleggsseksjonen datert 25.10.1979.
- Søknad om byggetillatelse, tilbygg boligbygg datert 24.11.1978.
- Ekspedisjonsdokument datert 15.06.1979.
- Uttalelse fra helserådet datert 09.11.1979.
- Godkjent bruksendring fra hytte til helårsbolig med det ombyggingsarbeid som planen viser datert 07.12.1979.
- Byggetillatelse på vilkår for tilbygg/påbygg datert 17.12.1979.
- Erklæring vedr. byggegrense datert 26.01.1980 og 17.07.1978.
- Kart og tegninger stemplet med godkjenning på vilkår 17.12.1979.
- Ferdigattest for tilbygg bolig datert 17.01.1983.
- Søknad om tillatelse til tiltak; oppføring av enebolig på eksisterende grunnmur (branntomt) datert 06.09.2001.
- Tegninger og kart stemplet 14.11.2001.
- Tegninger minirensanlegg datert 14.11.2001.
- Tillatelse til nybygg bolig (oppføring av nytt bolighus etter at opprinnelig ble totalskadd i brann) datert 21.11.2001.
- Tillatelse på vilkår til utslipp av avløpsvann fra bolig datert 22.10.2001.

Boligen er gjenoppreist etter brannskade. Iht. matrikkelrapport fikk den igangsetningstillatelse i 2001 og ble tatt i bruk i 2004. Dette er lagt til grunn for oppgitt

byggeår.

I søknad om gjenreising er det presisert at det den er gjenreist fra grunnmur (branntomt). Det foreligger ingen dokumentasjon på når boligen ble bygget før brann, og vi har derfor ingen årstall på grunnmur.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

Vann: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen med vannrenseanlegg i kjeller.

Avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett. Eiendommen har avløp via septiktank og en tett gråvannstank. Det er to separate tanker.

Eiendommen har tett tank som må tømmes årlig etter forskriftene. Eier kan få pålegg om å etablere minirenseanlegg/septiktank. Hvis det blir lagt offentlige avløpsledninger som fører til renseanlegg i området kan eiendommen få pålegg om å koble seg til disse.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men avsatt til LNF i kommuneplanen.

Reguleringsplaner under arbeid:

Planid: 71530000

Plannavn: ÅSANE. GNR 197 BNR 1 MFL., E39 VÅGSBOTN - KLAUVANESET

Saksnr: 202316292

Dekningsgrad: 100,0 %

- Statens vegvesen, i samråd med Bergen kommune, varsler oppstart av reguleringsplanarbeid for ny E39/E16 Vågsbotn – Klauvaneset, jf. plan- og bygningsloven § 12-8. Hensikten med reguleringsplan er å sikre areal til bygging av ny 4-felts veg med nye kryssløsninger ved Vågsbotn/Birkeland og ved Klauvaneset. Mellom Vågsbotn og Klauvaneset/Tellevik vil ny E39 gå i ca. 5,2 km tunnel. Reguleringsplanen tar utgangspunkt i trase for ny E39 fastsatt i kommunedelplan vedtatt i 2022. Reguleringsplanen vil bl.a. også omfatte løsninger for kollektiv, gående og syklende i kryssområdene, omlegging av lokalveger og tilkomstveier, områder for framføring av ledninger og kabler, renseanlegg, støytiltak og midlertidige rigg- og anleggsområder. Bruk av overskuddsmasser er også tema i planarbeidet
- Eiendommen er innenfor plangrensene til planforslaget.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %
- Arealet er avsatt til LNF.

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

Hovedoppgaven i denne rulleringen av KPA er å forenkle bestemmelsene. De politiske ambisjonene er at KPA skal legge til rette for:

- flere boliger
- mer næringsutvikling
- raskere saksbehandling
- fortetting med lavere konfliktnivå

Byrådet har mål om at revidert KPA:

- er aktuell og tilpasset dagens og fremtidens utfordringer
- gir et godt styringsverktøy for fremtidig by- og stedsutvikling
- svarer til forventningene om mer boligbygging, forenkling og effektivisering
- har legitimitet hos politisk ledelse, internt i Bergen kommune, eksterne aktører og overordnede myndigheter

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 850 (Omkostninger totalt)

104 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 604 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 607 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 17 900,-, Aktiv Treff kr 4 000,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 2 500,- og tinglysingsgebyr

kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

Marius Hagen
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner
marius.hagen@aktiv.no
Tlf: 995 40 596

Ansvarlig megler

Marius Hagen
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner
marius.hagen@aktiv.no
Tlf: 995 40 596

Aktiv Arna & Åsane AS,
Langarinden 5
5132 Nyborg

Indre Arna-vegen 172
5261 Indre Arna
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

21.05.2025

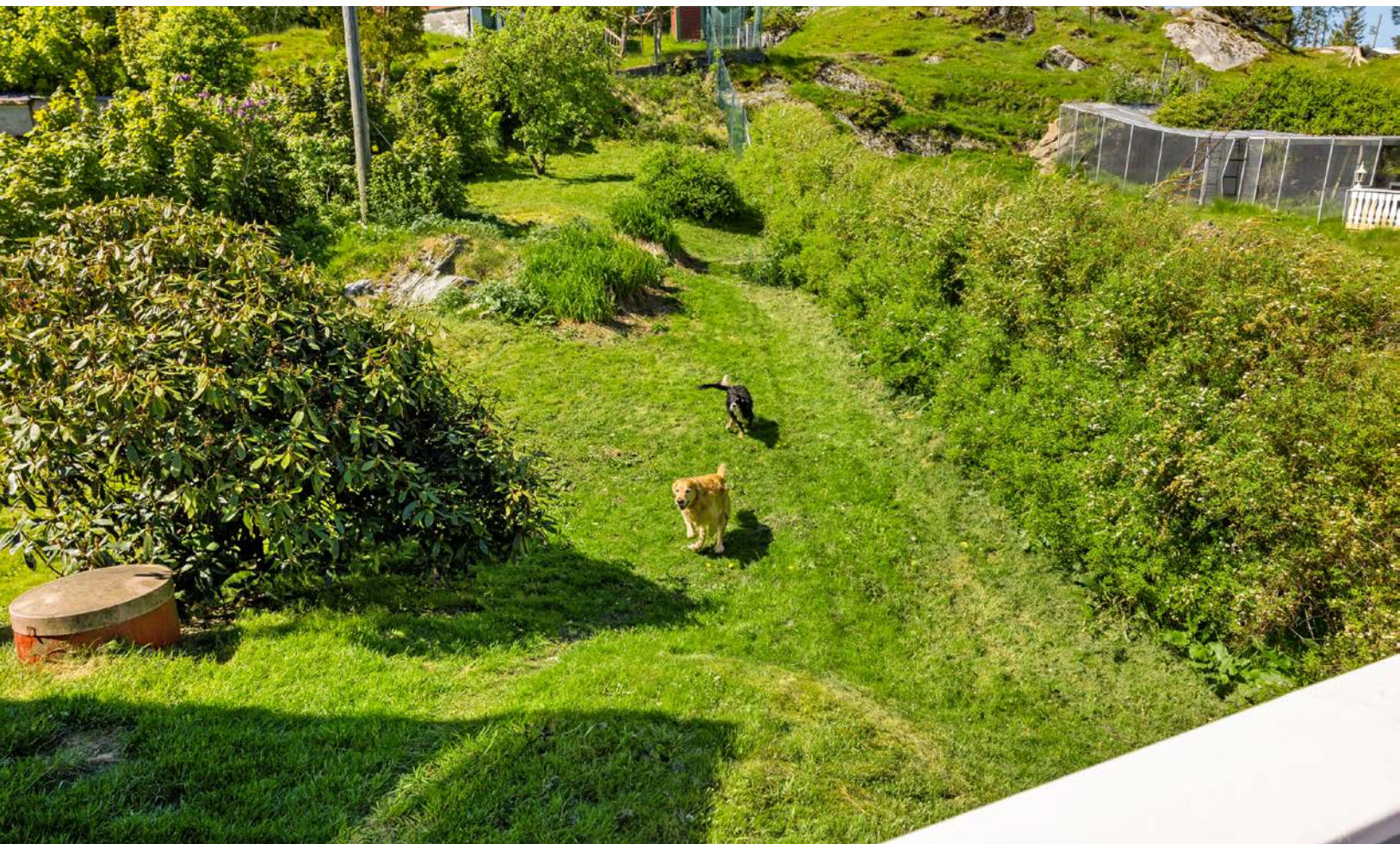
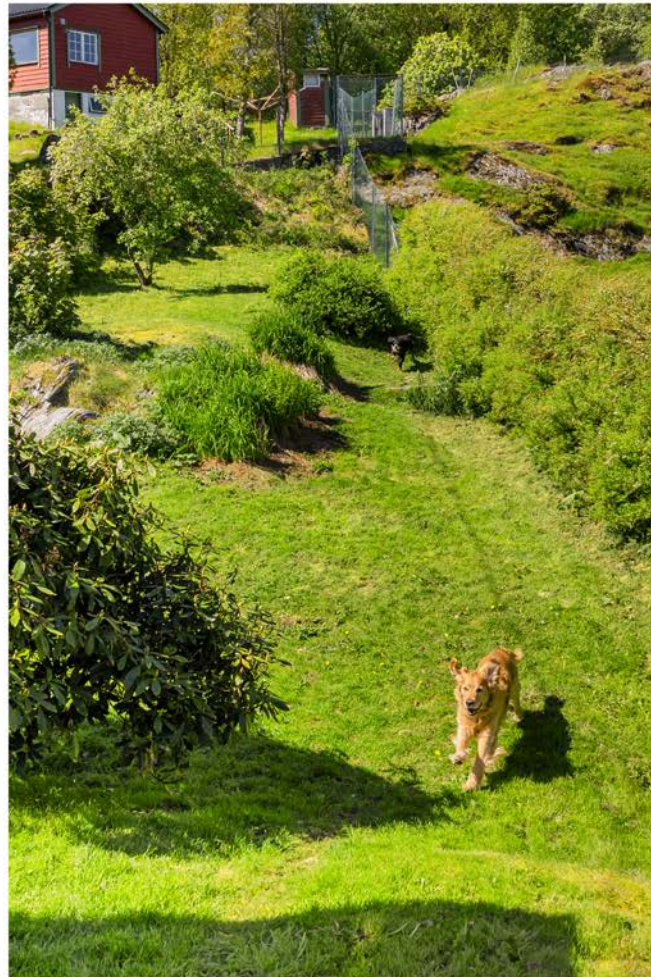
Bilder

































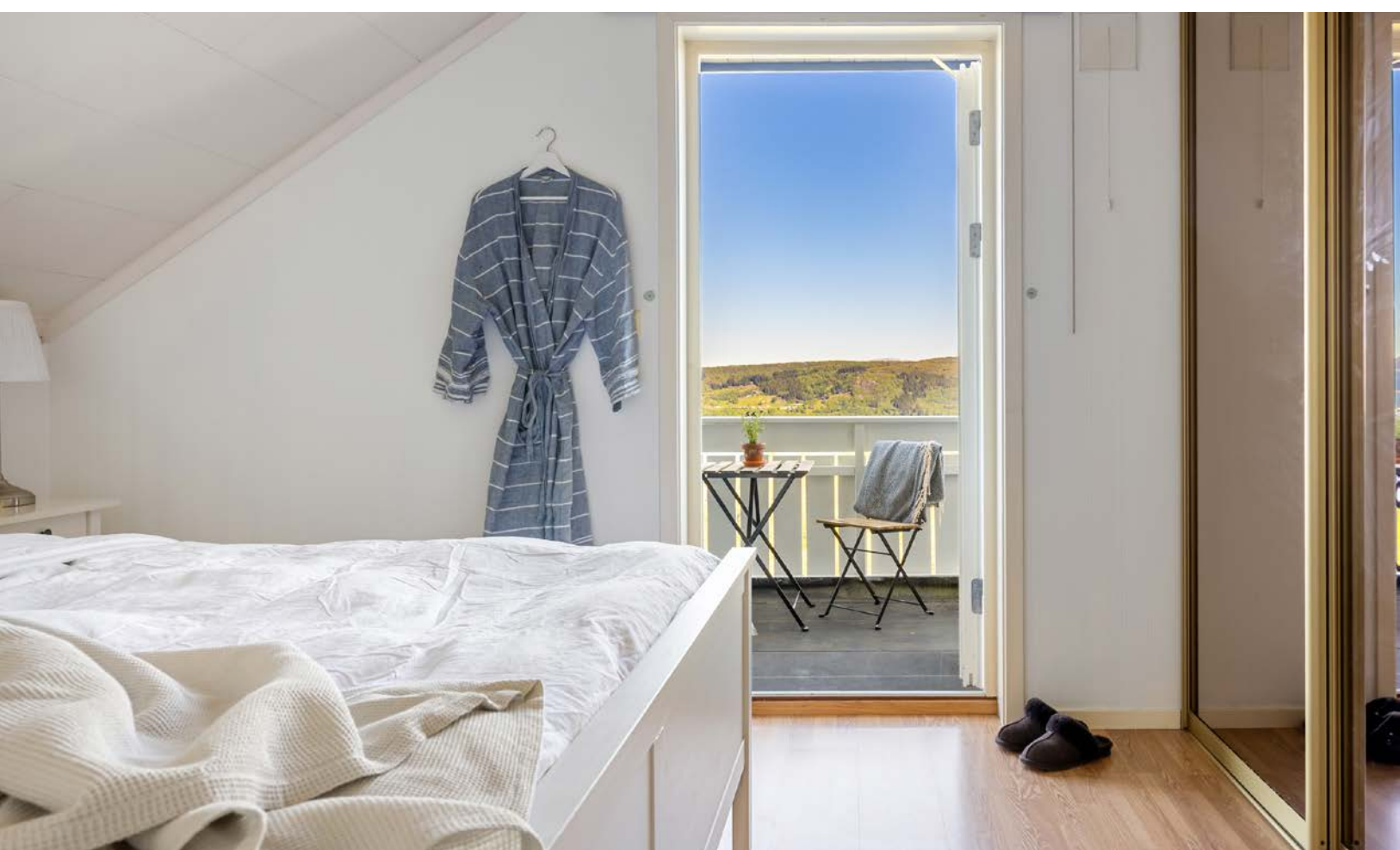




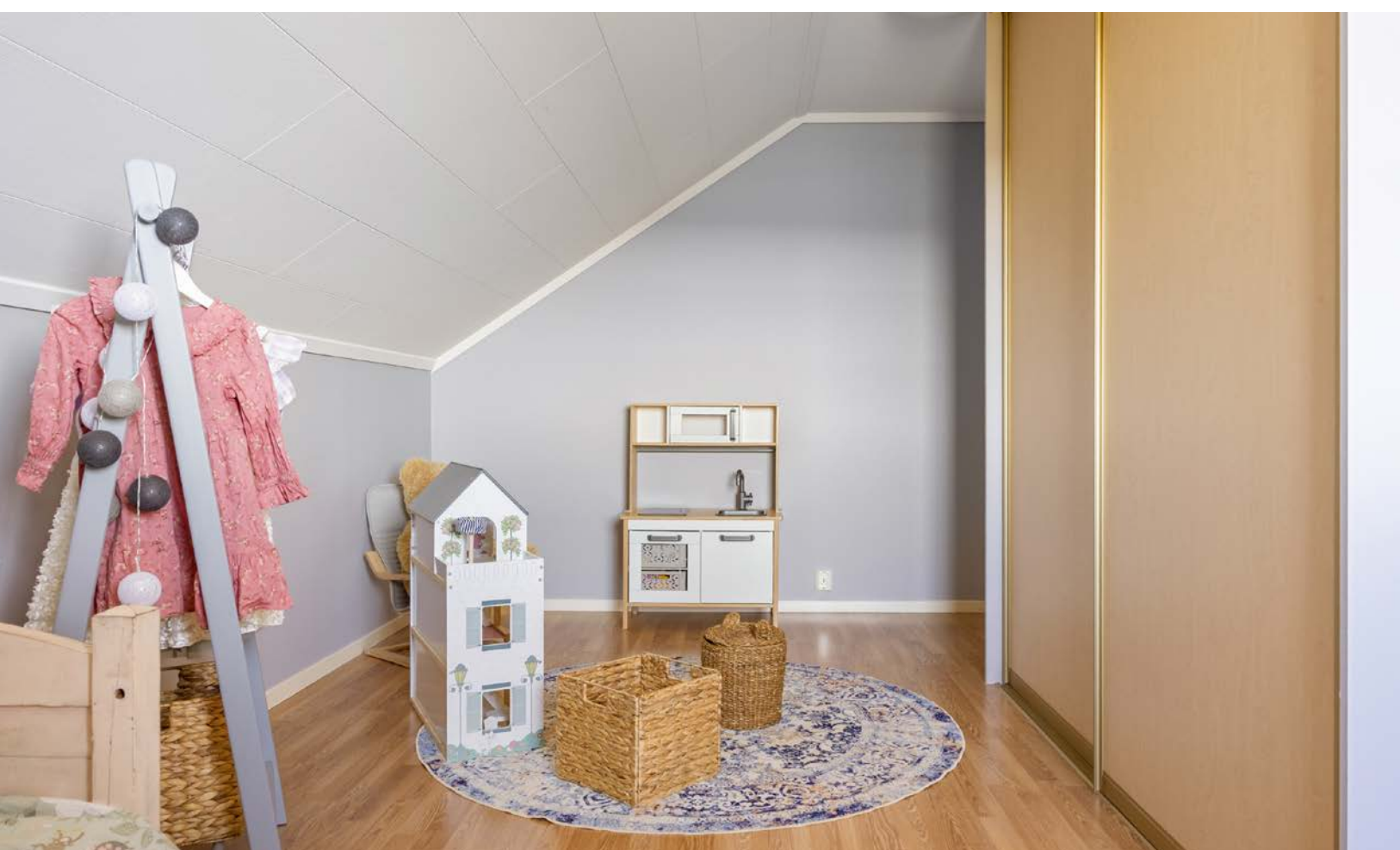




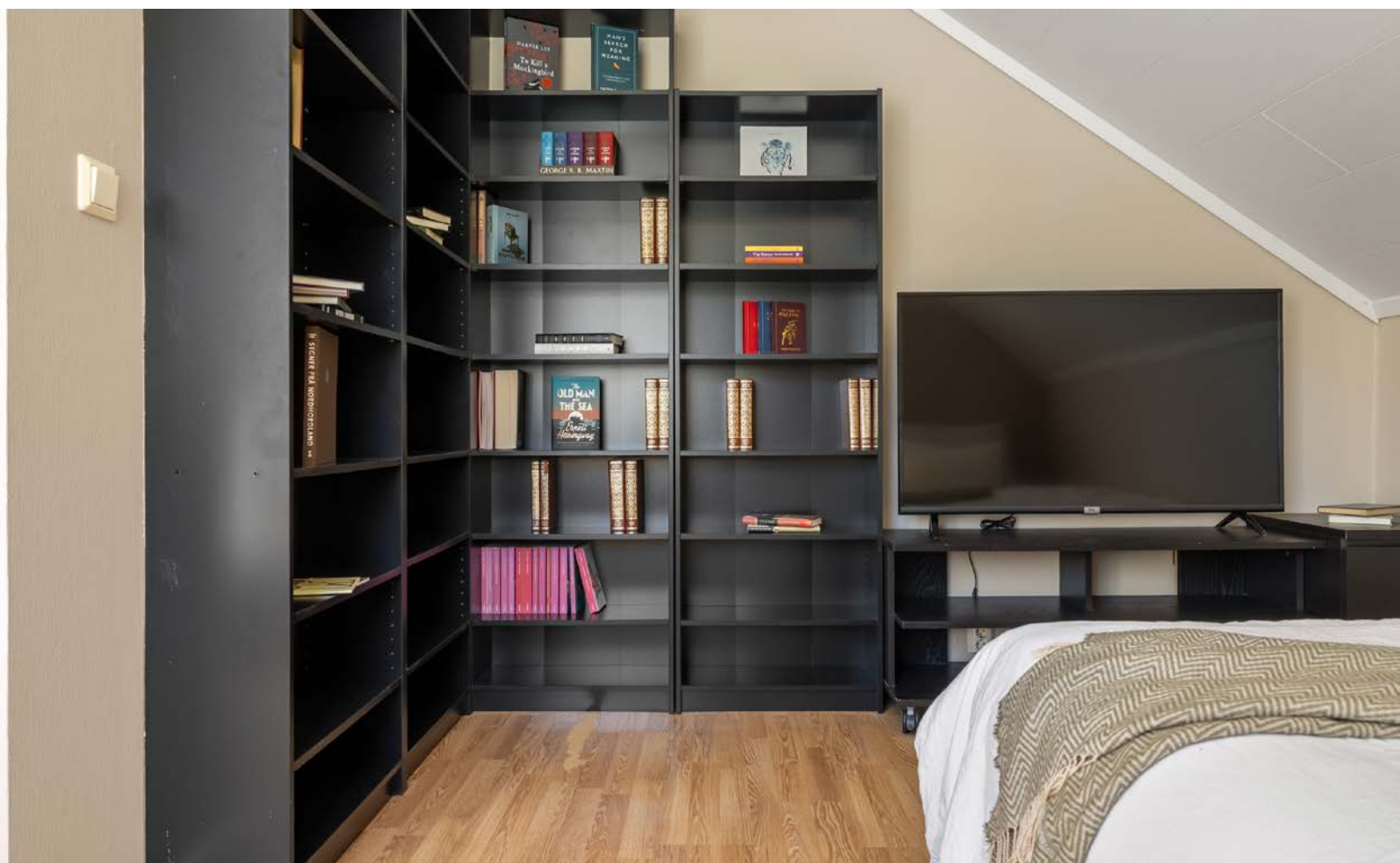






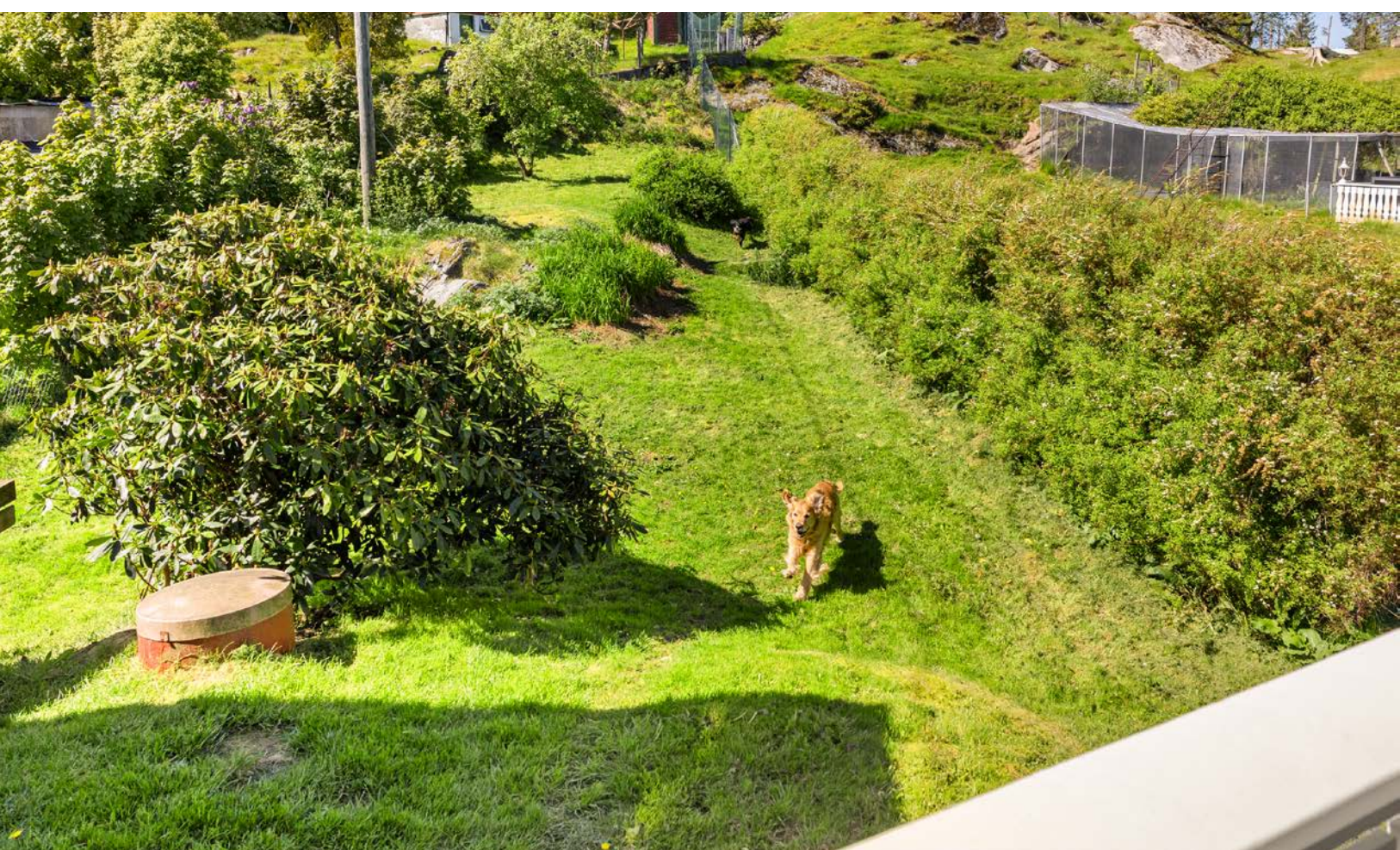










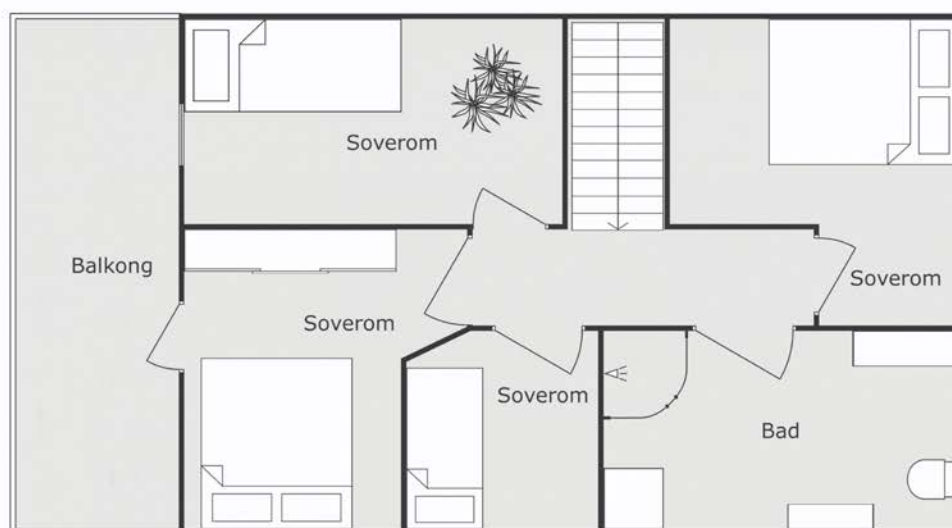




ÅINE FOTO

Tegningen er en illustrasjon av planløsning. Avvik kan forekomme.

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



ÅINE FOTO

Tegningen er en illustrasjon av planløsning. Avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Falkangervegen 127, 5108 HORDVIK



BERGEN kommune



gnr. 178, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 09.05.2025

Rapportdato: 18.05.2025

Oppdragsnr.: 20518-1012

Referansenummer: GH4483

Autorisert foretak: TakstIT AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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

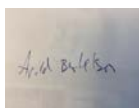


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Rapportansvarlig



Arild Bertelsen

Uavhengig Takstingeniør

arild@takstit.no

908 82 627



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er normalt vedlikeholdt, fordelt på to plan og kjeller. Eier har en skriftlig parkeringstillatelse på nabo eiendommen, som følger eiendommen ved videre salg. Boligen ligger på en høyde, fra parkeringsplassen må man gå noen betongtrapper opp til boligen.

Det er direkte utgang fra kjøkkenet til stor terrasse og hagestue på baksiden mens, det er utgang til balkonger på 14m² hver fra henholdsvis stue og soverom.

Boligen har kjeller på 21m² med støpt gulv på faste masser og resterende areal er krypkjeller. Yttervegger i mur og bindingsverk som er kledd med liggende bordkledning. Saltak konstruksjon av sperr med sutakplater, feder, lekter og takstein.

Tomten er opparbeidet med terrasser, hagestue, betongtrapper, prydbusker og plen.

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har betongtakstein fra byggeår, med ny inndekning av hele pipen og ny takhette for lufting av kloakk i 2025.

Saltak hvor det er drager i møne for bæring, hvor sperrene hviler på den.

Renner og nedløp i plast, beslag antas å være i plast.

Bindingsverkkonstruksjon fra byggeår med liggende enkeltfalsat bordkledning.

Malte tre vinduer med to-lags isolerglass med tresprosser utvendig fra byggeår.

Ytterdør og altandør på kjøkkenet er nye i 2025, mens altandørene i stuen og på loftetasjen samt kjellerdøren er fra byggeår. Alle dørene er i tre.

Stor terrasse på 55m² på baksiden av huset med tilstøtende hagestue med bod på 16m².

Balkonger på 14 m² med utgang fra stue og soverom i loftetasjen.

Betong trapp opp til eiendommen og en tretrapp ned til plen på baksiden.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har laminatgulv i stue og loftetasje, mens hall/gang, toalett, kjøkken og bad er flislagt. Veggene har malt tapet i ulike farger tilpasset rombruken.

I første etasje er det varmekabler i alle gulv, utenom toalettrommet.

Boligen har hvitmalt tretrapp og hvitmalt fyllingsdører i tre.

Pipen er en leca element pipe fra byggeår.

Kjeller er på 21 m² med betonggulv og sluk i hjørnet ved vindu, murvegger og bjelkelagskonstruksjon med gipsplater i taket.

Krypkjeller er resterende areal av boligen, ca. 50 m² med varierte høyder. Trebjelkelagskonstruksjon med stubbloftsplater skiller den fra boligen. H-bjelke i stå for bæring, synlig fra undersiden.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i loftetasjen er helflist med hvite takplater og er utstyrt med dusjdører (70x1m), toalett, bide og en baderomsinnredning med heldekkende vask og speil med spotter over for belysning.

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Det er målt 7mm fra topp flis ved dør til topp slukrist, resten av

gulvet er mer eller mindre flatt.

Elektrisk styrt vifte via bryter på utsiden av badet.

Målt med fuktindikator, ingen unormale forhold funnet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eikekjøkken med profilerte fronter, ramme i tak med spotter i med samme utførelse som kjøkkenet. Laminat benkeplate ved vask og vindu. Det er 1,5 vask med skyllekum med avrenningsbrett.

Steinplate under plate - og gassplatetopp, steinplaten ligger noe lengre ned enn resten av benkeplatene på kjøkkenet.

Integrerte hvitevarer: kjøll- og fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, platetopp samt egen gassplatetopp.

Stor kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hvite takplater, hvitmalt vegger, fliser mellom kjøkkenbenkene og skapene. Det er fliser på gulv med varmekabler og altandør som gir en direkte utgang til stor terrasse.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Helflist toalettrom uten varmekabler, utstyrt med enkel vask og speil med gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør skap plassert i gang.

Avløpsrør i plast, synlig i krypkjeller.

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og mekanisk avtrekk på toalettrom, bad og kjøkken.

Vannrenseanlegg i kjelleren i forbindelse med at boligen har brønn/eget borrehull.

Ny varmepumpe i 2020 montert av Åsane servicesenter AS

Ny varmtvannsbereder fra Oso i 2021, montert av Laksevåg rør og sanitær AS

Sentralstøvsuger montert i kjeller. Ikke funksjonsprøvd

Sikringsskap i andre etasje med skrusikringer, innholdsfortegnelse stemmer med kursoversikt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen står på fjell.

Noe synlig knotteplast inntil grunnmur med isopor.

Støpt såle på fjell med leca blokker oppå i forskjellige høyder som grunnmur.

Forstøtningsmur i forkant av boligen.

Boligen ligger oppe på en høyde i lett skrående terreng,

Avløpsrørene er tilknyttet septiktank og en gråvannstank. Det antas at vann og avløpsrør er fra 2004.

Septiktank og gråvannstank i glassfiber, antas å være fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

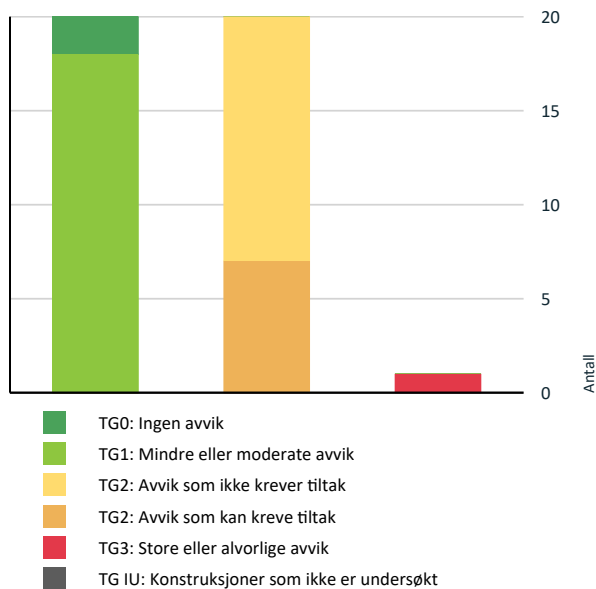
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Balkong i andre etasje er ca.14m² og tegning viser 6.1m². Rør i Rør skap viser på tegningen står i vegg på toalettrom, det er plassert i gangen.

Hagestue med bod

- Det foreligger ikke tegninger
- Ingen tegninger fremvist.

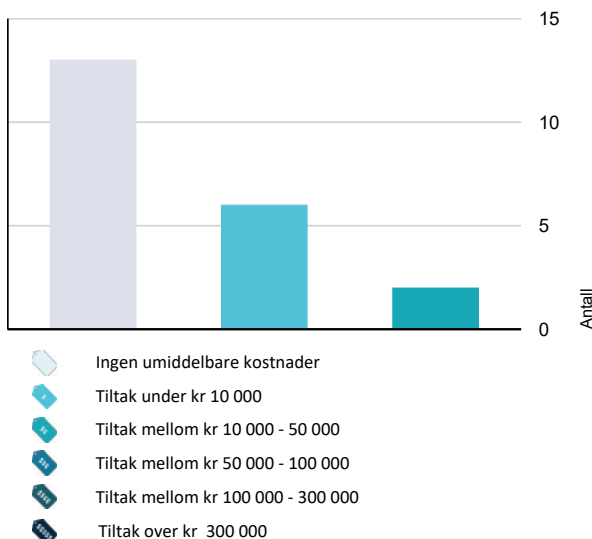
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

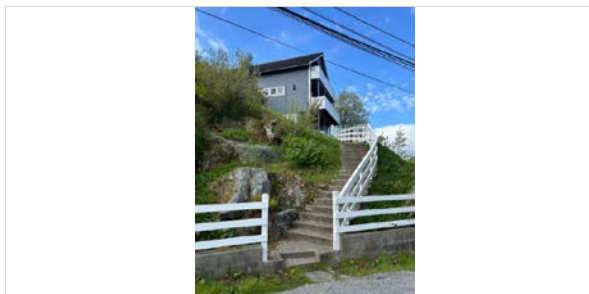
! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2004

Anvendelse
Bolit

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er fra byggeår med ny inndekning av pipe og takhette for lufting av kloakk i 2025.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Taket er 21 år nå.

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.

Taket er 21 år og fungerer fremdeles fint, men det er passert halve sin levetid. Observerer noe mose på takstein på befaringsdagen. Anbefales en vask av taket for å fjerning av mose.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast, beslag antas å være i plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ingen snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det må monteres snøfangere på taket for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkkonstruksjon fra byggeår med liggende enkelfalset bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak-konstruksjon hvor det er drager i møne for bæring, hvor sperrene hviler på den.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjonen tetter deler av luftingen ved raften.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det er ventilert i gavler men, det er ikke nok.

Noen lektere bør skyves ned for bedre luftgjennomgang, da luftespalten flere steder er for liten når raftepappen presses mot sutakspaltene av isolasjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer

Malte tre vinduer med to-lags isolerglass med tresprosser utvendig fra byggeår.



! TG 1 Dører

Altandører og en enkel kjellerdør i tre fra byggeår. Malt ytterdør og altandør på kjøkken er ny 2025.
Nytt dørhåndtak altandør loft 2025.



Ny altandør kjøkken.



Ny altandør kjøkken.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse på 55m² på baksiden av huset med tilstøtende hagestue med bod på 16m².
Det er to balkonger på sørsiden av boligen på 14 m² hver med utgang fra stue og soverom i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det ligger en type folie/membran synlig på balkong i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Denne folien bør dekkes til med terrassebord eller lignende, slik at man ikke får hull i den ved bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Betong trapp opp til eiendommen og en tretrapp ned til plen på baksiden.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er avstand mellom bord fra 13-16cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Rekkverk fungerer men, det er ikke i henhold til dagens forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 1 Overflater

Laminat i stue og hele loftsetasjen. Hall/gang er flislagt sammen med toalettrom, kjøkken og bad. Malt tapet på alle vegger i forskjellige farger etter bruken av rommene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot krypkjeller/kjeller er av bjelkelagskonstruksjon med en H-bjelke av stål i midten for bæring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er målt 1,5cm fall fra kjøkkendør og tre meter ut/inn i rommet mot kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

På kjøkkenet må man vurdere en gang når gulvet skal skiftes om man skal utbedre måleavviket. Ikke nødvendig med tiltak pr nå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Boligen er fra 2004, ingen radonsperre i krypkjeller og antas at kjeller også er uten radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke foretatt radonmålinger og det antas at boligen ikke har radon sperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Anbefales å ta radon måling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe i leca .

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildfast plate mangler under sotlucker. Stue og rom på loft.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Bør monteres/ ha å tilgjengelig ned ved feiing.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller er på 21m². Gulvet er i betong med sluk i hjørnet ved vindu. Vegger av mur og tak er av gipsplater. Resten av kvm på boligen er krypkjeller med stor luke på utsiden med god tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er observert noe saltutslag i murer.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det er observert noe saltutslag i murer. Saltutslag oppstår når fuktighet trenger inn i muren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller er på ca.50m² med varierte høyder. Det er trebjelkelagskonstruksjon med stubbloftsplater som skiller den fra boligen. Det ligger en H-bjelke i stål som bæring, denne er synlig under i fra.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

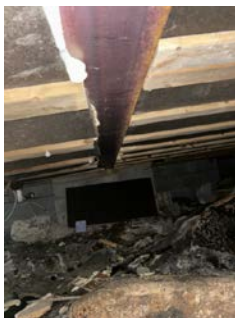
Det ligger en synlig H-bjelke i stål for bæring av bjelkelaget.
Fuktindikatoren viste mellom 18-20% fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Denne H-bjelken bør isoleres på undersiden grunnet kuldebru og ved fuktig klima foringens den fortære.
I tillegg er det noen åpninger i asfaltplater som bør tettes igjen skikkelig.
Det er litt for høye verdier men, kan ikke se at noe har tatt skade av disse verdiene. Det kan anbefales på sikt å få lagt ned en duk på grunnen slik at fuktigheten holdes nede og ikke trekkes opp i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp som er malt hvit.

1 TG 2 Innvendige dører

Hvitmalte fyllingsdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Noen av dørene tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører må justeres evt prøve å skifte hengsler å se om det løser problemet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Andre innvendige forhold

Hall/gang har fliser på gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen fliser virker løse grunnet bom og det mangler fuge mellom fliser.
Midt på gulvet er en flis er sprekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å si noe om hva som må gjøres. Trolig må gulv flises på nytt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Generell

Bad i loftsetasjen er hellflist og har utstyr som dusj, toalett, bide og en baderomsinnredning med en enkel vask og speil med spotter over for belysning.



ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg med hvite takplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er antydninger til at fugen mellom fliser i dusjsone er begynt å forvitte.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Følg med på utviklingen, da fugene på et tidspunkt bør skiftes. Det er vanskelig å fastsette nøyaktig når utbedring bør skje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Badegulvet er fliset. Det er 7mm fra topp flis ved dør til topp slukrist.
Resten av gulvet er mer eller mindre flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er lagt en list under dusjdører, for at vann ikke skal renne utover resten av badet og potensielt ut i gangen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Fuger bør skiftes ut.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Konsekvensen er i verste fall at vannet vil komme ut i gangen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring

Vurdering av avvik:

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

Membranløsning er fra byggeår 2004.

Konsekvens/tiltak

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

Følg med og overvåk tilstanden jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjdører (70x1m), toalett, bide, baderomsinnredning med enkel nedfelt vask med skapdører og skuffer ved siden av med speil og spotter over speil for belysning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er noe fuktskader/ oppsvulming av dører i nedre kant under vask og noe i bunn av tilstøtende skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Bytte dørene hvis mulig grunnet årstall og skifte bunn i høyskapet. Evt. bytte hele baderomsinnredningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte via bryter på utsiden av badet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Målt med fuktindikator, tørt å fint i vegg.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Eikekjøkken med profilerte fronter med laminat benkeplate ved vask og vindu med en og en halv vask pluss tørkeplass. Så er det steinplate under plate og gasstoppen.

Integrerte hvitevarer som kjøøl og fryseskap, stekeovn, micro, oppvaskmaskin, platetopp og en gass platetopp ved siden av platetoppen.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Stor kjøkken ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Helfiist toalettrom med enkel vask og speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør skap plassert i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Lekkasjevann antas gå til krypkjeller men, fant ikke utløpet der, så det er usikkert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det må gjøres nærmere undersøkelser hvor den avrenningen går, enten til kjellerrom som er sluk eller en plass i krypkjeller. På tegningene ser det ut som den skal gå til kjellerrom men, pr nå ikke funnet noen steder.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, synlig i krypkjeller.

1 TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og avtrekk fra toalettrom, bad og kjøkken.

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vannrenseanlegg i kjelleren i forbindelse med at boligen har brønn/ eget borrehull.

1 TG 1 Varmesentral

Ny varmepumpe i 2020 montert av Åsane servicesenter AS

Årstall: 2020 Kilde: Egenerklæring

1 TG 2 Varmtvannstank

Ny varmtvannsbereder fra Oso i 2021, montert av Laksevåg rør og sanitær AS

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Bereider er koblet med stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsberederen fungerer men, etter dagen forskrift skal den direkte kobles og ikke via stikkontakt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger montert i kjeller. Ikke funksjonsprøvd

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i andre etasje med skrusikringer og innhold stemmer med kursoversikt.

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.
2004 Sikringsskap fra byggeår med automatsikringer.
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Utestuen gjort av elektriker venn men, ikke via firma.
 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 I eiers tid har det ikke vært noe el-kontroll
 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

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?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget er nå 21 år gammelt, og det er uklart om det har vært gjennom en el-kontroll. Det anbefales å få utført en kontroll, da dette ligger utenfor min vurderingskompetanse.

Generell kommentar

Boligen er fra 2004 og da var el-anlegget nytt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarslere og brannslukkeutstyr i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen står på fjell.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Noe synlig knotteplast inntil grunnmur med isopor.

Vurdering av avvik:

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

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.

Over halvparten av dreneringens forventede levetid er overskredet. Det er viktig å følge med, da utbedring vil bli nødvendig på et tidspunkt, men det er vanskelig å fastslå når.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

Støpt såle på fjell med leca blokker oppå i forskjellige høyder som mur.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i forkant av boligen.

Terrengforhold

Lett skrående terreng, boligen ligger oppe på en høyde.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrørene er tilknyttet septiktank og en gråvannstank. Det antas at vann og avløpsrør er fra 2004.

Septiktank

Septiktank og gråvannstank i glassfiber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull i lokket på septiktanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokket til septiktanken bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Hagestue med bod

**Anvendelse**

Hagestue

Byggeår

2016

Kommentar**Standard**

God standard ombygget innvendig i 2025 til hagestue med bod.

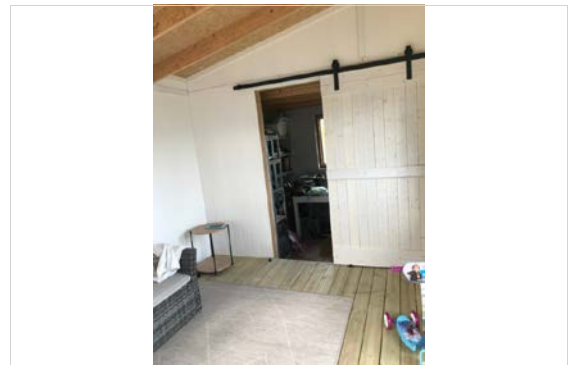
Vedlikehold**Bygningsstruktur**

Pulltak og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning
Gulvet er av bjelkelagskonstruksjon, åpen med terrassebord som gulv.

**Utvendige forhold**

Liggende bordkledning med to stykk skyvedører i stål og et vindu i tre med to-lags glass i bod. Taket er tekket med en type asfaltbelegg som Mestertekk eller lignende, med dekkbord på gavler.

Det mangler takrenner og nedløp på hagestuen. og dekkbord er noe malingsslitt.



Innvendige forhold

Veggene er av gipsplater antas å være isolert. Gulvet er av terrassebord. Det er dør videre til bod som ligger ett trappetrinn lavere ned.

I taket er sperr synlige i hagestuen mens i bod er det gipsplater med spotter som belysning.

Tekniske installasjoner

Det er innlagt strøm og vann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

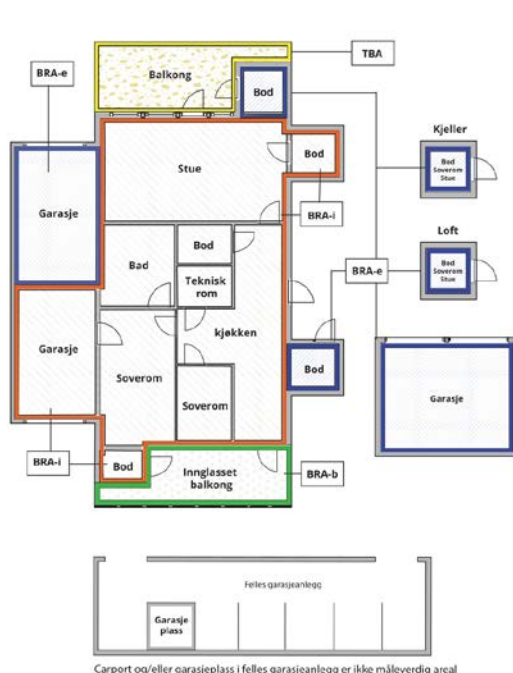
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	74			74			74
Etasje	61			61		9	70
Krypkjeller og kjeller		21		21		50	71
SUM	135	21				59	215
SUM BRA	156						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, Soverom 2, Annet, TV-stue, Bad/vaskerom		
Etasje	Hall m/trapp, Toalettrom, Kjøkken, Stue		
Krypkjeller og kjeller		Kryperom, Lagerrom	

Kommentar

I andre etasje er det 9m² som er under målbart areal grunnet takkonstruksjonen men, det er gulvareal. I krypkjeller er det ca.50 med forskjellige høyder som ikke er målbart areal men, i kjeller er det 21m² med takhøyde 2,26m som er målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Balkong i andre etasje er ca.14m² og tegning viser 6.1m². Rør i Rør skap viser på tegningen står i vegg på toalettrom, det er plassert i gangen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Polygon har montert ny altandør på kjøkken i mai 2025. Ytterdør er montert 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Hagestue med bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Hagestue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger fremvist.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ombygget innvendig til hagestue med bod i 2025.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Nei.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	135	21
Hagestue med bod	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Arild Bertelsen	Takstingeniør
	Robert Litleskare Walle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	178	18		0	760.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Falkangervegen 127

Hjemmelshaver

Walle Alexandra Litleskare, Walle Robert
Litleskare

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en fri beliggenhet i landlige og rolige omgivelser, plassert på en høyde med god utsikt over Sør fjorden og Osterfjorden i Hordvik, Bergen. Det er 13min med bil til Knarvik senter, 18min til Åsane senter og 29min til Bergen storsenter i sentrum. Det er kort vei, ca. 5-7min kjøring til Hordvik barnehage og Hordvik barneskole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen med vannrenseanlegg i kjeller.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank og en tett gråvannstank. Det er to separate tanker.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, treterrasser, plen, beplantning, støpt platting og betongtrapp opp til eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Andre forhold: Privat avtale om permanent parkeringstillatelse på en annen eiendom. Denne tillatelsen følger eiendommen ref.eier.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 700 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GH4483>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250117	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Alexandra Litleskare Walle	Robert Litleskare Walle
Gateadresse	
Falkangervegen 127	
Poststed	Postnr
HORDVIK	5108
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	88951642

Document reference: 1501250117

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Gjennomført av rørlegger med fagbrev, venn: - Nye dører, blandebatteri og dusjhode i dusjen. - Fjernet boblebad, tatt inn vaskemaskin og tørketrommel.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgraderinger på vannpumpe i borehull, utført av Vestnorsk Brunnboring AS. Bestilt av forrige eier, i 2019. Service på vannrenseanlegg i kjelleren. Skifte av varmtvannsbereider, av Laksevåg Rør og Sanitær AS i 2021. Vedlikehold, tømning av septiktank utført av Norva24 AS. Tømning av tett tank til toalett ca. hver fjerde måned. Tømning av gråvannstank til andre avløp ved behov. Behov vurderes v/tømning av tett tank, vanligvis hvert andre år.

Arbeid utført av

Vestnorsk Brunnboring AS, Laksevåg rør og sanitær AS og Norva24 Vest AS

Filer

[Laksevåg rør og sanitær, varmtvannsbereider.pdf](#)

[Vestnorsk Brunnboring, vannpumpe.pdf](#)

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har observert noe mørkere merker i muren i kjelleren. Det er ikke foretatt målinger på fukt, og årsak er derfor ukjent.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utett overgang mellom skorstein og tak ført til lekkasje. Slitasjeskade utbedret av Fana Blikk AS i 2025. Skorstein helkledd i aluminiumsbeslag, med ny overgang fra skorstein til tak, wakaflex. Lekkasje rundt terrassedør fra kjøkken pga. manglende/slitt utvendig tetting rundt dør. Skade utbedres av forsikringsselskap i mai 2025.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Observert ekskrementer etter mus ved bytting av takplater i et av soverommene i 2. etasje.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montert varmepumpe i 2020, utført av Åsane Servicesenter AS. Gjennomført av elektriker med fagbrev, venn: - Laget til stikkontakt til vaskemaskin/tørketrommel på bad i 2. etasje. Tatt utgangspunkt i strøm lagt opp for boblebad. - Gjort endringer i belysning og lagt opp nye stikkontakter i bod/hagestue. - Montert nye taklamper i stue og soverom.

Arbeid utført av

Åsane Servicesenter AS

Filer

[Varmepumpe, faktura.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

- Byttet inngangsdør, april 2025. - Byttet takplater, sponplater og isolasjon på et av soverommene i 2. etasje. Arbeid utført i forbindelse med tetting og utbedring av lekkasje mellom skorstein og tak. April 2025. - Montert skyvedører, bygget lettvegg, montert veggplater og lagt gulv i uthus for å gjøre bygget om til hagestue. I perioden 2024-2025.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utvidet/gjort endringer på terrasse på baksiden av huset i perioden 2024-2025. Malt hele fasaden og gjerder sommeren 2021.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skaderapport og fuktmålinger gjennomført av Recover AS, gjennom Gjensidige Forsikring ASA, i forbindelse med lekkasje v/overgang tak og skorstein. Se vedlegg. Skade utbedret i sin helhet, se tidligere i denne rapporten. Skaderapport og fuktmålinger gjennomført av Polygon AS, gjennom Gjensidige Forsikring ASA, i forbindelse med lekkasje v/terrasedør i kjøkken. Se vedlegg. Skade utbedres i skrivende stund.

Filer

Skaderapport, Recover.pdf

Skaderapport, Polygon AS.pdf

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Privat avtale om permanent parkeringstillatelse på grunneiers eiendom. Se dokumentasjon via megler.

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250117

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alexandra Walle	6d9cc36eb244479a5cab212 bd3bc129196a59f12	08.05.2025 19:31:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robert Walle	66e196a895df40417aad91 50c8ce8bd2fa41730	08.05.2025 19:33:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501250117

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

A-B → ca. 30 m

B-C → ca. 36 m

C-A → ca. 41 m



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

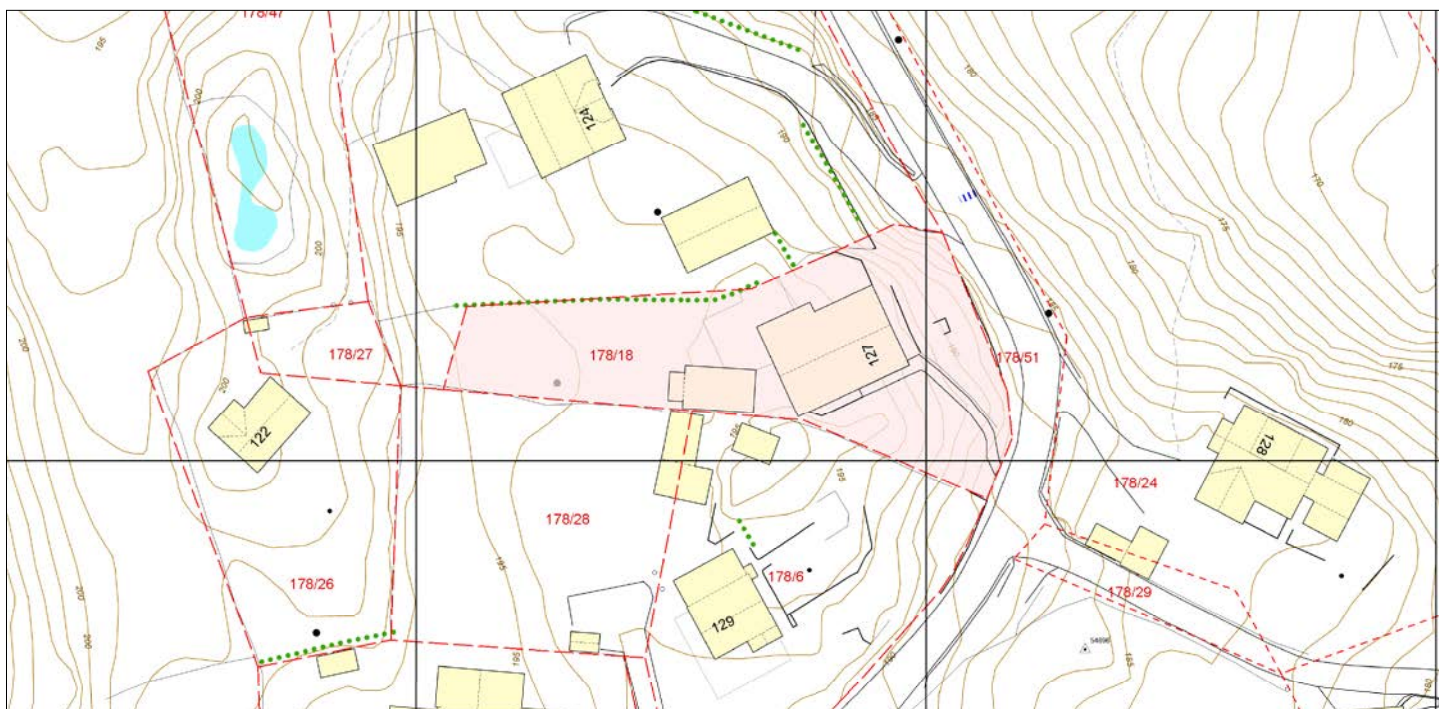
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:500

Dato: 06.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 178/18/0/0

Adresse: Falkangervegen 127, 5108 HORDVIK



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

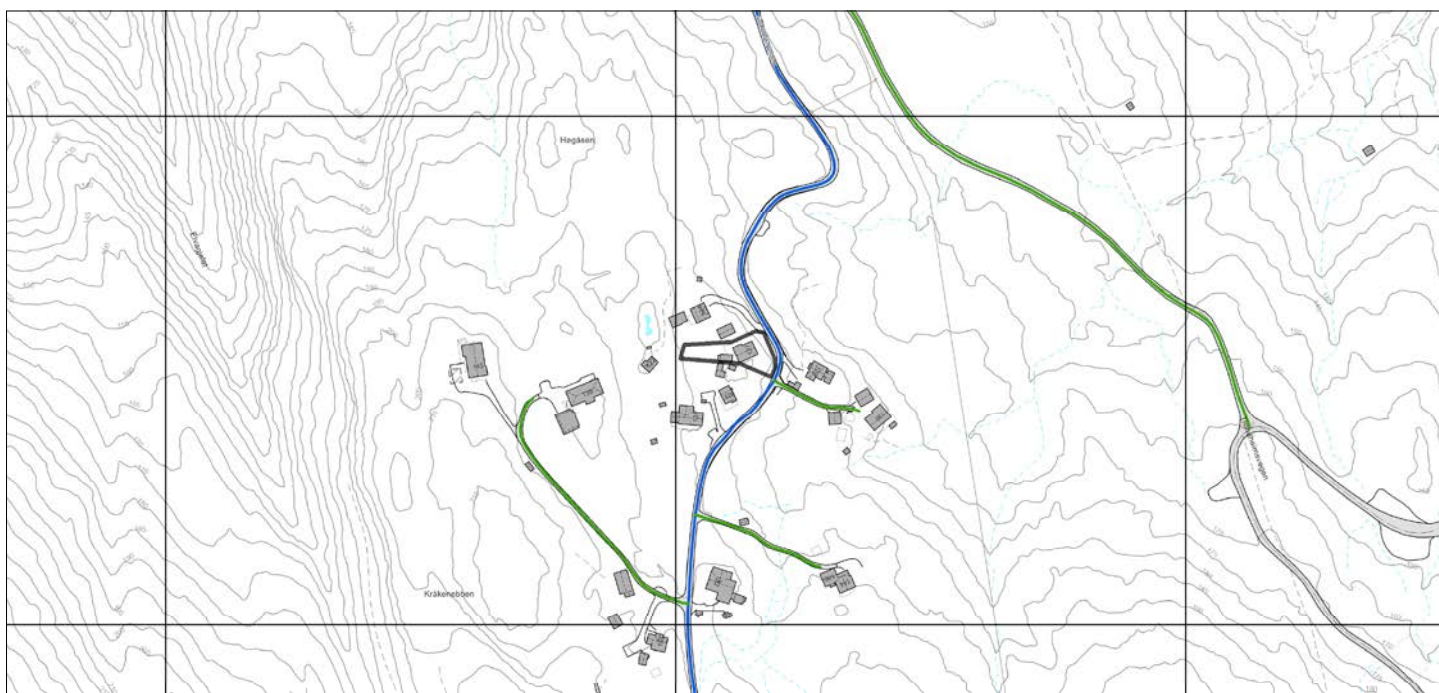


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 06.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 178/18/0/0
Adresse: Falkangervegen 127, 5108 HORDVIK

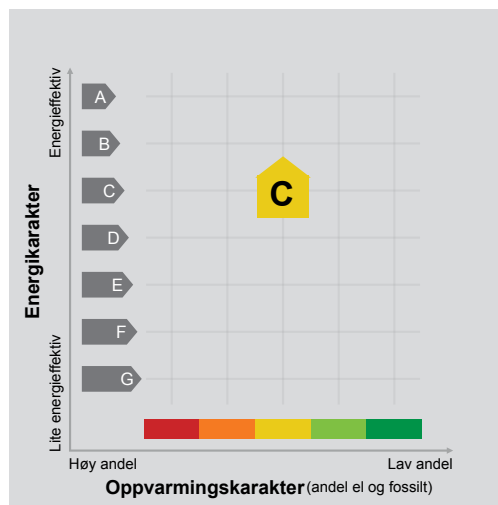


Europaveg	Fylkesveg	Privat veg	Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Europaveg, tunnel	Fylkesveg, tunnel	Privat veg, tunnel	Gang-/sykkelveg, kommunal
Riksveg	Kommunal veg	Gang-/sykkelveg, europaveg	Gang-/sykkelveg, privat
Riksveg, tunnel	Kommunal veg, tunnel	Gang-/sykkelveg, riksveg	Bilferge, fylkesveg

ENERGIATTEST



Adresse	Falkangervegen 127
Postnummer	5108
Sted	HORDVIK
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	178
Bruksnummer	18
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20772735
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-120369
Dato	14.05.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 15 541 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

15 541 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Nabolagsprofil

Falkangervegen 127 - Nabolaget Fiskaneset/Merkesneset - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Falkangervegen Linje 35, 36, 37	15 min 1.4 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	25 min 19.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	28 min 23.4 km
Bergen Flesland	42 min

Skoler

Hordvik skole (1-7 kl.) 278 elever, 17 klasser	21 min 1.9 km
Mjølkeråen skole (1-10 kl.) 675 elever, 38 klasser	16 min 7.7 km
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane 950 elever	11 min 7.5 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	11 min 7.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

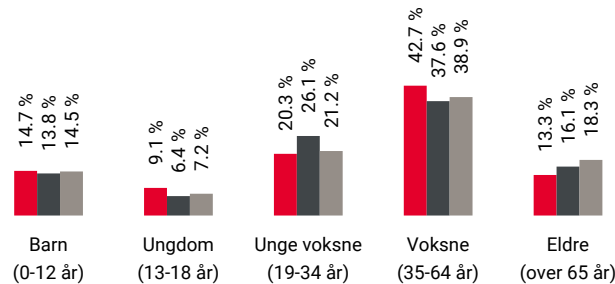
Godt vennskap 80/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fiskaneset/Merkesneset	519	220
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Preg barnehager Hordvik (0-5 år) 58 barn	17 min 1.6 km
Kidsa Hylkje (0-5 år) 169 barn	9 min 4.6 km
Salhus barnehage (1-5 år) 16 barn	12 min 4.6 km

Dagligvare

Bunnpris Hordvik	6 min
Spær Hylkje Post i butikk, PostNord	8 min 4.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Gateparkering

Lett 89/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

⚽	Hordvik skole gymnastikksal	20 min	🚶
	Aktivitetshall	1.9 km	
⚽	Tellevik idrettspark	5 min	🚗
	Ballspill, fotball, sandvolleyball	2.3 km	
🚴	MOVA Hylkje	9 min	🚗
🚴	Max Fitness Frekhaug	11 min	🚗

Boligmasse



■ 84% enebolig
■ 16% annet

Varer/Tjenester



Knarvik Senter

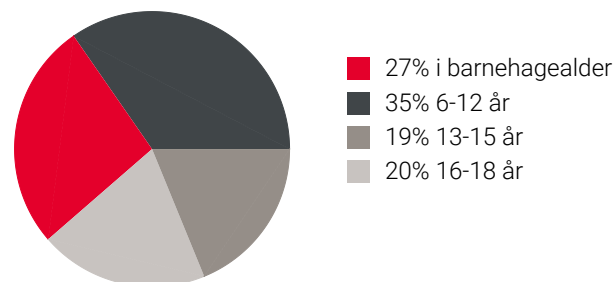
12 min 🚗



Vitusapotek Frekhaug

11 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



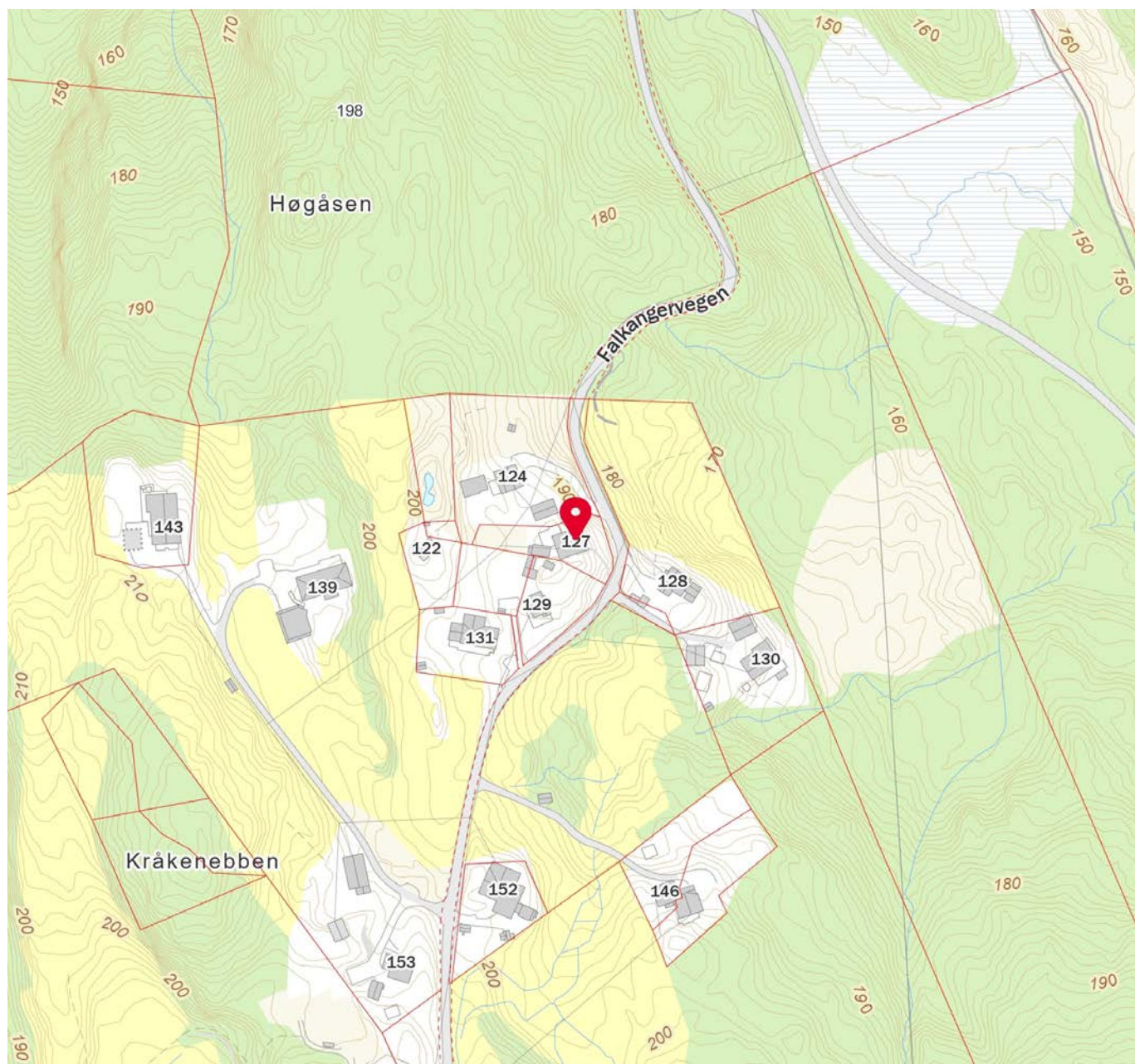
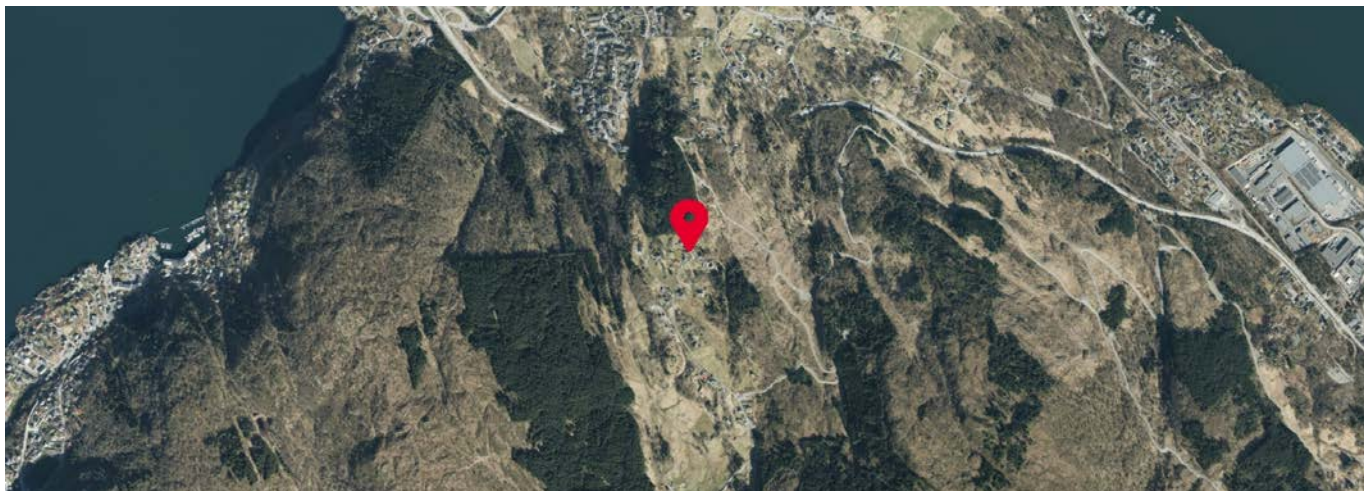
0%

46%

■ Fiskaneset/Merkesneset
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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 eieendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Falkangervegen 127
5108 HORDVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Hagen

Telefon: 995 40 596
E-post: marius.hagen@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre