



HORDAGATEN 38

---



# INNHOOLD

Hva leter du etter?

---

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	34
Plantegning	52
Tekniske dokumenter	57

# VELKOMMEN TIL

## Hordagaten 38

---

Velkommen til Hordagaten 38! Et bolighus med 3 boenheter fordelt på 4 etasjer med flere bruksmuligheter.

Sentrumsnær beliggenhet med gangavstand til sentrum, Bybanen, buss, treningssenter, spisesteder, studieinstitusjoner og tur- og fritidsmuligheter!

Høydepunkter:

- Gode utleiemuligheter
- Gode sol- og utsiktsforhold
- To balkonger
- Flott opparbeidet hage
- Ildsteder og varmepumpe
- Nytt bad i underetasje i 2026
- God planløsning

Velkommen til visning!



*Christian Hauge Torvanger*

Eiendomsmegler MNEF | Partner | Fagansvarlig

452 27 119

christian@askeiendomsmegling.no



# NØKKELINFO

---

Prisantydning	9 750 000
Omkostninger	244 295
Totalpris	9 994 295
Bruksareal	219 m <sup>2</sup>
BRA-i	219 m <sup>2</sup>
Soverom	6
Bad	4
Eierform	Eiet
Byggeår	1939
Tomt	278 m <sup>2</sup> eiet tomt



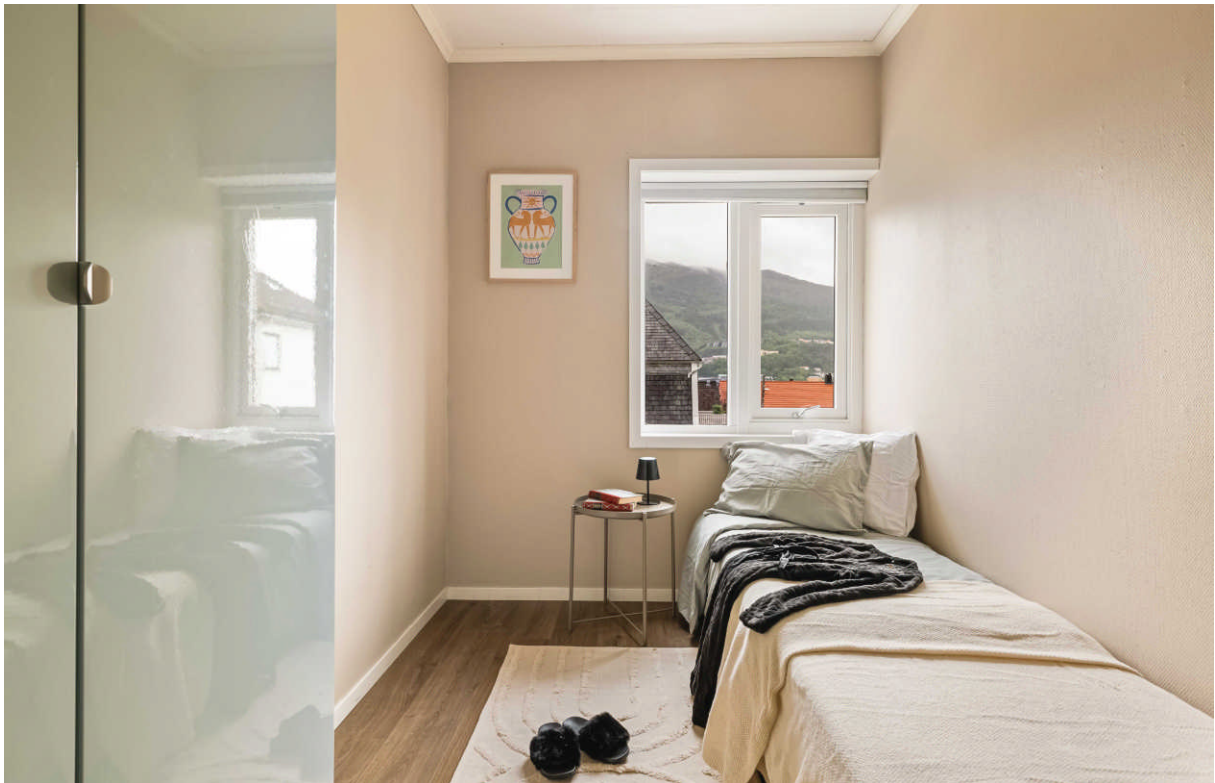






















































# EIENDOMSINFORMASJON

---

## Om eiendommen

### Arealer

Totalt bruksareal: 219,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 219,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 4,0 m<sup>2</sup>

### Innholdsbeskrivelse

Kjeller: Trapperom, stue/kjøkken m/trapp fra 1.et, soverom, rom, bad, arbeidsrom og teknisk rom.

1.etasje: Trapperom, entré, stue, kjøkken, tre soverom, bad og trapp til u.et.

2.etasje: Trapperom, entré, stue, kjøkken, tre soverom og bad

Loft: Trapperom, stue/kjøkken, to soverom og bad

### Beskrivelse

Bolighus med 3 enheter over 4 plan med hage, terrasse og to balkonger! Flere bruksmuligheter og gode leieinntekter.

#### Første etasje:

Lyst og pent inngangsparti med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Fra inngangspartiet ledes man naturlig inn til leilighetens stue. Planløsningen er god og gjør det enkelt å innrede etter eget ønske og behov. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en god atmosfære i rommet.

Fra stuen er det utgang til balkong - en flott forlengelse av stuen på de fineste dagene!

Kjøkkenet er pent, har profilerte fronter og stavlimt eik benkeplate. Integreerte hvitevarer: oppvaskmaskin og platetopp/stekeovn. Det er

godt med skap- og benkeplass.

Flislagt bad med varme i gulv. Inneholder innredning med servant, toalett, dusjhjørne, speil og belysning.

Soverommene måler henholdsvis 7,4, 6,8 og 6,4 kvadratmeter. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobe og annet passende møblement.

#### Andre etasje:

Lyst og pent inngangsparti med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Fra inngangspartiet ledes man naturlig inn til leilighetens stue. Planløsningen er god og gjør det enkelt å innrede etter eget ønske og behov. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en god atmosfære i rommet.

Fra stuen er det utgang til balkong - en flott forlengelse av stuen på de fineste dagene!

Kjøkkenet er pent, har slette fronter og laminert benkeplate. Av hvitevarer finner man oppvaskmaskin og ventilator. Det er godt med skap- og benkeplass.

Badet har baderomsplater på vegg og flislagt gulv. Plastsluk. Rommet inneholder innredning med servant, toalett, dusjsone, speil og belysning.

Etasjens soverom måler henholdsvis 10,1 og 6,9 kvadratmeter. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobe og annet passende møblement. Et rom som i dag er innredet som soverom, er opprinnelig to boder på oversendte tegninger fra Bergen kommune. Endringen er søknadspliktig. Godkjennelse foreligger ikke. Se punkt om "kontroll av byggetegninger" i salgsoppgaven.

Loft:

Lyst inngangsparti med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

Romslig stue med god plass til å innrede etter eget ønske og behov. Fra stuen er det flott utsikt mot Ulriken og Fløyen.

En åpen løsning mellom stue og kjøkken gir et sosialt preg. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er godt med skap- og benkeplass.

Bad av eldre standard (TG 3).

To av rommene måler 4,6 og 4,6 kvadratmeter, og er i dag tatt i bruk som soverom. Rommene har større gulvflate. Rommene er på tegninger fra Bergen kommune tegnet inn som bod og ikke godkjente soverom. Se punkt om "kontroll av byggetegninger" i salgsoppgaven.

Underetasje:

Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en god atmosfære i rommet. Planløsningen er god og gjør det enkelt å innrede etter eget ønske og behov.

En åpen løsning mellom stue og kjøkken gir et sosialt preg.

Etasjens soverom måler 6,5 kvadratmeter. To rom, innredet som, soverom - er på opprinnelige tegninger tegnet inn som fellesareal og bod. Rommene er ikke godkjente soverom.

Alt i alt er dette et innholdsrikt bolighus over fire plan med gode leieinntekter, herlige uteplasser og sentral beliggenhet.

## Byggemåte

UTVENDIG |

TG 2 | Taktekking

Tak er tekket med betongtakstein Utførelsesår er ukjent. Ved besiktigelse fra bakkenivå (begrenset besiktigelse) er det ikke påvist avvik. Nærmere besiktigelse krever stillas for adkomst og det var ikke rigget. Undertak og takkonstruksjoner er ikke besiktiget, da de ikke er tilgjengelige. Tak er innbygget innvendig, slik at bjelkelag ikke er synlig. Byggetidens standard må legges til grunn for disse konstruksjonene.

Vurdering av avvik

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

Konsekvens/tiltak:

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

TG 2 | Veggkonstruksjon

Yttervegger er murte konstruksjoner etter byggetidens standard. Over ett vindu er det rustsprengning på innmurt jernbjelke slik at murverket er sprengt ut. Dette må repareres. Over noen andre vinduer er det synlig at dette allerede er utført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Skade i murverk er synlig over ett vindu, som følge av rustsprengning på innmurt jernbjelke.

#### Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres
- Jernbjelke må avdekkes og rustbehandles, evt. skiftes og så pusses inn på nytt.

#### TG 2 | Vinduer

Vinduer er 2-lags isolerglass. Alder og tilstand varier, eldre vinduer er fra -70-tallet og det er enkelte nyere vinduer satt inn i eldre karmen/rammer der det tidligere var et felt og nå er 2 felt, tilpasset ny planløsning for rommene innenfor. Ett stort stuevindu er skiftet og dette kan være noe tregt å åpne/lukke. Utvendig er det malingsslitt og begynnende fuktskadede treverk på enkelte vindusrammer/karmen. Det er nødvendig med vedlikehold for å opprettholde normale levetidsintervaller, inntil vinduer må skiftes. Det vurderes at restlevetid på de eldre vinduene er ca. 5-10 år, avhengig av vedlikehold. På enkelte vinduer er det begrenset fall utover på beslag. Ett punktert vindu på befaringen ble opplyst skulle skiftes. I ett vindu i sokkeletasjen er det synlige borehull etter insekter, enten mit eller maur i treverk utvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

#### Konsekvens/tiltak:

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

Jevnlig vedlikehold er nødvendig inntil vinduer skiftes.

#### TG 1 | Dører

Normalt gode kvaliteter på inngangsdør og dør til hage. Inngangsdør er teakfinert. Hagedør er malt.

#### TG 2 | Dører - 1

Balkongdør (hev/senk-dør) i 2.etg. er fuktskadede med behov for vedlikehold utvendig. Alder tilsier at døren bør vurderes skiftet. Balkongdør i 1.etg. (-93) er i normalt god stand i forhold til alder.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Balkongdør i 2.etg. har utvendige fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak:

Dør har behov for vedlikehold eller utskifting.

#### TG 2 | Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utenfor stuen i begge etasjer er det balkong, med støpt utstikksplate og murte vanger. Balkongene må vurderes i forhold til alder (originale konstruksjoner) og jevnlig vedlikehold er nødvendig i form av bl.a. maling av overflater for å hindre vanninntrekk i konstruksjonene. Topp av rekkverk er beslått. TG2 settes i forhold til alder og ukjent konstruksjon. Det vites ikke om det er membran på dørken.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør sjekkes nærmere om tettesjikt har behov for utskifting.

#### INNVENDIG |

#### TG 1 | Overflater

Boligrommene er funksjonelt innredet med parkett, laminat, malte flater og malte tak, mye er ny-innredet, endel har noe eldre kvaliteter, tiulpasset leiemarkedet. Ytterligere oppussing og evt. ny-innredning må vurderes i forhold til smak og krav til boligstandard.

#### TG 1 | Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet. Konstruksjonene er innbygget og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering. Trebjelkelag fra denne eriode må påregnes å ha noe "heng" som følge av alder og belastninger. Her er ikke påvist planavvik utover 10 -15 mm. Gulv i kjelleretasje er støpt mot grunnen. I boligrom er det oppforet.

#### TG 1 | Pipe og ildsted

I begge hovedetasjene er det montert peisovn, opplyst montert av godkjent installatør. Pipe er mursteinsmurt. Ny feieluke er montert. Det er ikke opplyst om pålegg fra feier eller branntilsyn fra siste inspeksjon av pipe og ildsteder. Pipe over tak er beslått.

#### Rom Under Terreng

Ref. pkt. om grunnmur og drenering, der det er beskrevet om fuktmålinger.

#### TG 1 | Innvendige trapper

I trappeløpet mellom etasjene er det original, malt tretrapp etter byggetidens standard som må legges til grunn ved vurderinger om byggemål og rekkverkstruksjoner. Ingen avvik er påvist i forhold til dette. Mellom 1. etg. og u. etg. er det bygget ny trapp som forbinder bruksarealene i denne boligdelen. Her er det eik i trinnene. Det er kun håndløper på en side, mens det er anbefalt håndløper på begge sider.

#### TG 1 | Innvendige dører

Malte innerdører i leiligheten. Ingen merknader.

#### BAD - LOFT |

##### TG 3 | Generell

Gjelder bad på loftsetg. Det vites ikke når badet er innredet, men det antas før 1997. Våtrom som er utført etter forskrifter fra før 1997 får TG3 uavhengig av faktisk tilstand, da de vurderes å ikke tilfredsstillere dagens krav. Badet må nyinnredes for å tilfredsstillere våtromsforskriftene. Her er bl.a. sprekk i flere flis på gulv. Gulvet i dusjsonen ligger høyere enn gulvet forøvrig, slik at evt. vannsøl på det laveste gulvnivået ikke kan renne til sluk, men vil renne ut i tilstøtende rom. Det vurderes at badet må ny-innredes.

Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Badet må ny-innredes. Nedenstående prisanslag er kun et estimat, eksakte priser må innhentes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

##### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger.

#### BAD - 2. ETASJE |

##### TG 1 | Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater i dusjhjørnet og malt strie forøvrig. Tak er malt.

#### TG 2 | Overflater Gulv

Flislagt gulv. Tildels fløtt gulv i den "tørre" delen og lokalt fall i dusjonsen, noe mindre enn anbefalt.

Vurdering av avvik:

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

#### TG 2 | Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen

#### TG 1 | Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne, vask, WC og opplegg for vaskemaskin

#### TG 1 | Ventilasjon

Mekanisk avtrekk til sjakt/kanal.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger. Badet ghar ikke vært i bruk.

#### BAD - 1. ETASJE |

##### TG 2 | Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater. 2 øvre flisraster over dusjgarnityr har vært åpnet i tilnytning til søk etter lekkasje fra ovenforliggende bad. Ved befaringen var dette ikke lukket. Her er det brudd på evt. membran som kan resultere i lekkasjer dersom dette ikke utføres fagmessig. Siden forholdet ikke var utbedret settes det TG2 på dette punktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak:

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre

skadeutvikling.

2 flisraster var åpne ved befaringen.

#### TG 2 | Overflater Gulv

Flislagt gulv. Gulvet har varmekabler som oppvarmingskilde. Innenfor døren er det flatt gulv, det er kun lokal fall rundt sluket.

Vurdering av avvik:

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

#### TG 2 | Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring er montert.

Membrankvalitet er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

#### TG 1 | Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne, vask, WC og opplegg for vaskemaskin.

#### TG 1 | Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger.

#### BAD - KJELLER

Gjelder bad i u.etg. Badet er ny-innredet som en forsikringsskade etter lekkasje fra etasjen(e) over. Badet har ikke vært brukt. Det henvises til eier for opplysninger om utførende. Det skal foreligge garanti på utførte arbeider.

#### TG 0 | Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater. Malt tak. Ingen avvik påvist.

#### TG 0 | Overflater Gulv

Flislagt gulv. Gulvet har varmekabler som oppvarmingskilde.

#### TG 0 | Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Det foreligger dokumentasjon for utførelse.

#### TG 0 | Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne, vask, WC og opplegg for vaskemaskin.

#### TG 1 | Ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger.

#### KJØKKEN - LOFT |

##### TG 1 | Overflater og innredning

Gjelder kjøkken på loftsetg. Kjøkken er funksjonelt innredet med profilerte fronter og laminat benkeplate. Normal bruksslitasje er ikke kommentert.

##### TG 1 | Avtrekk

Ventilator over komfyr, med avtrekk til kanal.

#### KJØKKEN - 2. ETASJE |

##### TG 1 | Overflater og innredning

Gjelder kjøkken i 2.etg. Kjøkken er innredet med glatte fronter og laminat benkeplate, med oppvaskmaskin i kjøkkenbenken.

##### TG 1 | Avtrekk

Ventilator over platetopp, med avtrekk til friluft

#### KJØKKEN - 1. ETASJE |

##### TG 1 | Overflater og innredning

Gjelder kjøkken i 1.etg. Profilerte fronter og stavlimt eik benkeplate, med oppvaskmaskin og platetopp/stekeovn

##### TG 1 | Avtrekk

Ventilator over platetopp, med avtrekk til friluft.

#### KJØKKEN - KJELLER |

##### TG 1 | Overflater og innredning

Gjelder kjøkken i u.etg. Glatte fronter, laminat benkeplate.

##### TG 1 | Avtrekk

Ventilator over platetopp, med avtrekk til friluft

#### TEKNISKE INSTALLASJONER |

##### TG 1 | Vannledninger

Vannledninger er i delvis rør-i-rør. Vannrør er innbygget og ikke tilgjengelig for besiktigelse. Det er også synlige kobberrørinstallasjoner. Røranlegg må vurderes i forhold til alder og normale levetidsintervaller. I den grad det er mulig å besiktige røranleggene er det ikke tegn til avvik eller svekkelser. Skjulte/innbygde rør er ikke kontrollert.

##### TG IU | Avløpsrør

Ukjent utførelse. Avløpsrør er innbygget og ikke tilgjengelig for besiktigelse. Ved vurdering av røranleggene må alder og normale

levetidsintervaller legges til grunn. Det kan ikke utelukkes at det er originale røranlegg innbygget. Røranlegg i grunnen frem til kommunal rørtilknytning er ikke kjent.

#### TG 2 | Ventilasjon

Avtrekksventilasjon fra bad (vifte) til innbygget sjakt/kanal i bygget. Tilluft er sikret ved luftespalter eller tilluftsåpninger i dørbled. Det er begrenset lufting av noen oppholdsrom/soverom. Ventilør bør etableres i disse rom. Andre rom har luftespalte i vindusramme.

Vurdering av avvik:

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

#### TG 1 | Varmtvannstank

I alt 4 stk v.v.beredere er montert i huset. 2 på loftet og 2 i kjeller, slik at hver etasje har en v.v.bereder. Det er ikke påvist avvik eller synlige lekkasjer. På loftet er det montert sluk i "brønn" der v.v.berederne er montert, det er ikke fast avløp fra overtrykksventiler. Tilsvarende er det sluk i gulv i kjellerbod der 2 v.v.beredere er montert, slik at evt. overtrykk går til sluk.

#### TG 1 | Andre installasjoner

Varmepumpe er installert til U. etg. Ref. eier for opplysninger om siste service.

#### Elektrisk anlegg

Automatsikringer er montert. Det foreligger ikke kontrollrapporter eller samsvarserklæringer for installasjonene. På dette grunnlag anbefales kontroll av disse anleggene.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon om det elektriske anlegget

#### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent, det kan bare fastslås om

det graves til fundamentdybde. Dette er ikke inkludert i oppdraget (undersøkelsesnivå 1).

#### TG 2 | Fuktsikring og drenering

Ved måling med fuktmåler (overflatemåling) på synlig betonggrunnmur og på kjellergulv er det innvendig tegn til fukt i nedre del av grunnmur og i støpt kjellergulv, som tyder på at drenering er begrenset. Det er fullt utslag på fuktmåler på enkelte flater og på gulv. Her er også fukt i treverk som har direkte kontakt med betongoverflater. Dette tyder på at drenering er begrenset. Utvendig er det ikke synlig tegn til drenering i form av f.eks. grunnmursplate. Dersom forholdet skal utbedres må det graves til fundamentdybde og monteres utvendig drenering og evt. også trykkfast isolasjon mot grunnmuren før det tilbakefylles med drenerende puk/steinmasser.

Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### Grunnmur og fundamenter

Betongkonstruksjoner i fundamenter og grunnmur, etter byggetidens standard. Konstruksjonene er bare i begrenset grad tilgjengelige for besiktigelse.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige røranlegg er nedgravd og ikke tilgjengelige for besiktigelse. Utvendig stoppekran

er montert under terrasse utenfor hagedør. Dersom det er eldre kvaliteter må det påregnes at disse har begrenset restlevetid. TG2 er satt utifra dette, med alder som vurderingsgrunnlag.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Radonmålinger anbefales utført. Alle utleieobjekter skal ha radonmålinger. Eiendommen ligger i område med forventede høye forekomster av radon.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

### Tilstandsrapport

Takstmann: Øistein Fotland

Takstfirma: Takstkontoret Øistein Fotland

Dato for takst: 15.06.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen: (KONKLUSJON)

Boligen har fått følgende TG3:

Boligen har fått følgende TG2:

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

### Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring: Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Var lekkasje etter sprekk iavløpsrør i Juni 2025. Rør som var sprukket ble byttet. Bad i 2.etg fikk nye baderomsplater, og bad kjeller ble totalrenovert. Arbeid i 2.etg utført av Polygon. Arbeid i kjeller er utført av TPA rørlegger.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Totalrenovert bad i kjeller. Tpa rørlegger.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja, det er byttet varmekabler,påstøpt, ny sluk og membran, og flislagt.

Er arbeidet byggemeldt? Nei.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Rep av bad kjeller. Laget til opplegg for vaskemaskin 1.etg. Rør bad 2.etg er Polygon. Tpa rørlegger

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja, sett merker etter maur eller mit på utsiden av ett av vinduene i kjeller.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el -anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nye varmekabler og lys kjellerbad er koblet og lagt av elektriker besørget av tpa. Ellers er det byttet noen stikkontakter og bryter av ufaglært/ selv ( deksler), men ingen nye opplegg / kurser e.l . Tpa / usikker.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Huset har 3 godkjente enheter, hvor de 2 minste er for utleie. Kun den minste på loftsetasje er utleid pr. d.d.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Er 3 godkjente enheter.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Tidligere eier av Hdg38 A/S gjorde en god del endringer i kjeller. Gravde blandt annet ned og satt inn større vinduer.

Se vedlagt egenerklærings skjema for ytterligere informasjon.

### **Energimerking**

Energimerking:

Det er selgeransvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med

utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Energiattest med energimerke Ingen er vedlagt salgsoppgaven.

### **Oppvarming**

- Elektrisk oppvarming
- Varmepumpe i u.et
- Varmekabler på badet i u.et
- Varmekabler på badet i 1.et

### **Tomten**

278,00 m<sup>2</sup> eiet tomt.

### **Parkering**

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

### **Løsøre og tilbehør**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### **Visning**

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

## Området

### Beliggenhet

I Hordagaten 38 bor man sentralt i fine og etablerte omgivelser, men samtidig tett på flotte naturopplevelser i et populært boligområde på Solheim. Alle daglige servicetilbud finnes i nærområdet og man får de beste forutsetningene for effektive hverdager og flotte fridager.

Kollektivtilbudet tilknyttet leiligheten er svært bra med gangavstand til buss- og bybanestopp. Ellers er det kort og effektivt og kjørevei til Bergen sentrum.

De daglige handleturene tas på Kiwi Bøhmergaten, Coop Extra Danmarks plass eller Matrkoken Blekenberg. Er man på jakt etter et utvidet handle- og servicetilbud, vil man sette pris på kort vei til Bergen sentrum med et bredt utvalg av handle- og servicetilbud, og alt annet byen har å by på!

Nærområdet byr på meget gode tur og fritidsmuligheter for folk i alle aldre. Enten man foretrekker en rolig spasertur, eller en lengre fjelltur finnes det rikelig med muligheter i nærområdet med foten av Løvsstakken like utenfor inngangsdøren. For dem som foretrekker å trene innendørs, vil Sporty Bergen eller NEXT Danmarks plass være gode alternativer.

Student? Beliggenheten passer svært godt for studenten med gangavstand til flere av byens studiesteder som blant annet BI, UiB og byens fakulteter. Ved hjelp av Bybanen eller buss tar du deg effektivt til HVL og NHH.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon om hva området har å by på!

### Adkomst

Se vedlagt kart.

Det vil bli godt skiltet på visningsdagen.

## Økonomi

### Andre løpende kostnader

Kommunale avgifter, eiendomsskatt, innboforsikring og strøm til eget bruk. Listen er ikke utømmende.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør 43 887 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen, og beløpet for innværende år for denne eiendommen er kr. ,-.

### Norgespris

Det foreligger avtale om Norgespris på en av enhetene.

### Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2025:

Som primærbolig kr. 2 377 409,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 9 509 634,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter

informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi er beregnet på Skatteetatens kalkulator for formuesverdi.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

#### **Totalpris inkludert omkostninger**

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 243 750,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 1,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 9 994 841,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Offentlige forhold**

##### **Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest**

Det foreligger søknad om rammetillatelse datert, 30.08.2012.

Tiltakets art: Bruksendring bolig.

Søknaden gjelder bruksendring - bruksendring av deler av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel og innredning av boligrom tilhørende overliggende boenhet med trapp fra stue over, noe endring av planløsning i boenhet i 1. og i 2. etasje, noe endret planløsning og installasjon av større bad på loft (legalisering), samt fasadeendring mot øst med ny terrasse dør til hagen og mot vest med noe endret størrelse på vinduer i kjeller. I kjeller hardtettligerevært innredet boenhet uten tillatelse.

Det ble 18.06.2012 gitt avslag på søknaden. Saken gjelder søknad om bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel og innredning av ny boenhet, bruksendring av deler av loft fra tilleggsdel til hoveddel og innredning av boligrom tilhørende boenhet på loft, fasadeendring mot vest med innsetting av to vinduer i kjeller, samt oppføring av bod i hagen mot øst på ca. 6 m<sup>2</sup>. Tiltaket, bortsett fra boden, er allerede gjennomført.

14.08.2012 ble det sendt revidert søknad om rammetillatelse.

Ferdigattest for revidert søknad ble gitt 10.06.2013.

Tiltakets art: bruksendring bolig.

Ta kontakt med megler for å få tilsendt dokumenter.

Det foreligger ferdigattest på en 2. etasjes murbygning, datert 06.01.1939.

#### Kontroll av byggetegninger

Megler har i sin kontroll av oversendte byggetegninger fra Bergen kommune oppdaget avvik fra dagens bruk.

#### Kjelleretasje:

Det som på oversendte tegninger er tegnet inn som felles utgang til hage, er i dag innlemmet i leiligheten som entré og soverom. Det som på oversendte tegninger er tegnet inn som bod, er i dag tatt i bruk som soverom. Det som på oversendte tegninger er tegnet inn som bod/vaskerom, er i dag tatt i bruk som bad. Endringene er søknadspliktige.

#### Andre etasje:

Det som på oversendte tegninger er tegnet inn som to boder, er i dag tatt i bruk som soverom. Endringen er søknadspliktig.

#### Loft:

Det som på oversendte tegninger er tegnet inn som bod, er i dag tatt i bruk som to soverom. Endringen er søknadspliktig.

#### Regulering

Boligen ligger i ytre fortettingssone og arealformålet er bebyggelse og anlegg.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen:  
Teigid: 260773597

Type: Grunneiendom

Snr: 0

Hovedteig: Ja

Beregnet: 278,3 m<sup>2</sup>

Arealkvalitet: Usikker

Inngår i rapporten: Ja

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Arealstatus: 2 - Framtidig

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Ytre fortettingssone

Områdenavn: Y1

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpAngittHensynSone

Hensynssonenavn: H570\_3

Beskrivelse: Solheim

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpFareSone

Hensynssonenavn: H390\_2

Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone

Dekningsgrad: 100,0 %

Det foreligger planer og godkjente tiltak i nærheten av eiendommens yttergrense. Se vedlagt plankart for ytterligere informasjon.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Eiendommen er har tilkomst via offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.

Avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.

### **Rettigheter og heftelser**

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 1753, tgl. 03.03.1939 - Bestemmelse om vannledn.

Med flere bestemmelser

Dnr. 6135, tgl. 16.03.1939 - Best. om vann/kloakkledn.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 3928, tgl. 24.05.1939 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om felles vegg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 19017, tgl. 25.06.2001 - Erklæring/avtale Bestemmelse om felles vegg

Kan ikke slettes uten samtykke fra Hovedutvalg for Byutvikl.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1750, tgl. 03.03.1939 - Registrering av grunn Registrering av grunn

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For

servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

### **Utleie**

Loftet i dag utleid.

### **Radon**

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

### **Om oppdraget**

#### **Eiendommen**

Hordagaten 38

159/727/0/0 i Bergen

Type bolig: Annet

#### **Selger**

Raymond Michelsen

#### **Eiendomsmegler**

Oppdragsnummer: 8-26-00155

Ansvarlig megler: Christian Hauge Torvanger

+47 45 22 71 19

christian@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen

ASK Bergen AS

NO 932 177 331 MVA

#### **Samarbeid med og tilknytning til andre foretak**

ASK Bergen AS er en del av ASK

Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med

ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS med følgende foretak som tilbyr selgeren og kjøperen produkter eller tjenester i forbindelse med handelen:

Studio Eik AS: Et kreativt byrå som tilbyr tjenester innen blant annet markedsføring, fotografering og styling.

Söderberg & Partners AS:

Forsikringsmeglingsforetak som har fremforhandlet avtaler for formidling av boligselger- og boligkjøperforsikring.

Broker AS: Leverandør av blant annet oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller med tilbud om produkter og tjenester knyttet til rengjøring, flytting, strøm, internett og alarm.

Kolibri Forsikring AS: Forsikringsagentforetak som formidler skadeforsikringer til privatkunder.

Produktene og tjenestene som tilbys kan variere etter hvor i landet eiendommen ligger.

### **Finansiering**

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

### **Diverse**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert

om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Varmekabler i gang 1 etg fungerer ikke. Tømrer boret hull like innenfor døren, og kuttet kabelen.

### **Om salgsoppgaven**

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

### **Øvrige kjøpsforhold**

#### **Overtagelse**

Overtakelse etter nærmere avtale.

#### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring

er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

### **Budgivning**

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes

skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

#### **Oppgjør**

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

#### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar 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 eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i

samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper 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.

### **Personvern**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på [www.askeiendomsmebling.no](http://www.askeiendomsmebling.no)

### **Hvitvasking**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få

avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

### **Meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00

Markedspakke STRIKE: 23 990,00

Oppgjørskostnad: 8 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 14 900,00

Visninger/overtakelse: 0,00

Anbefalingsrabatt: 14 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

### **Produksjonsdato**

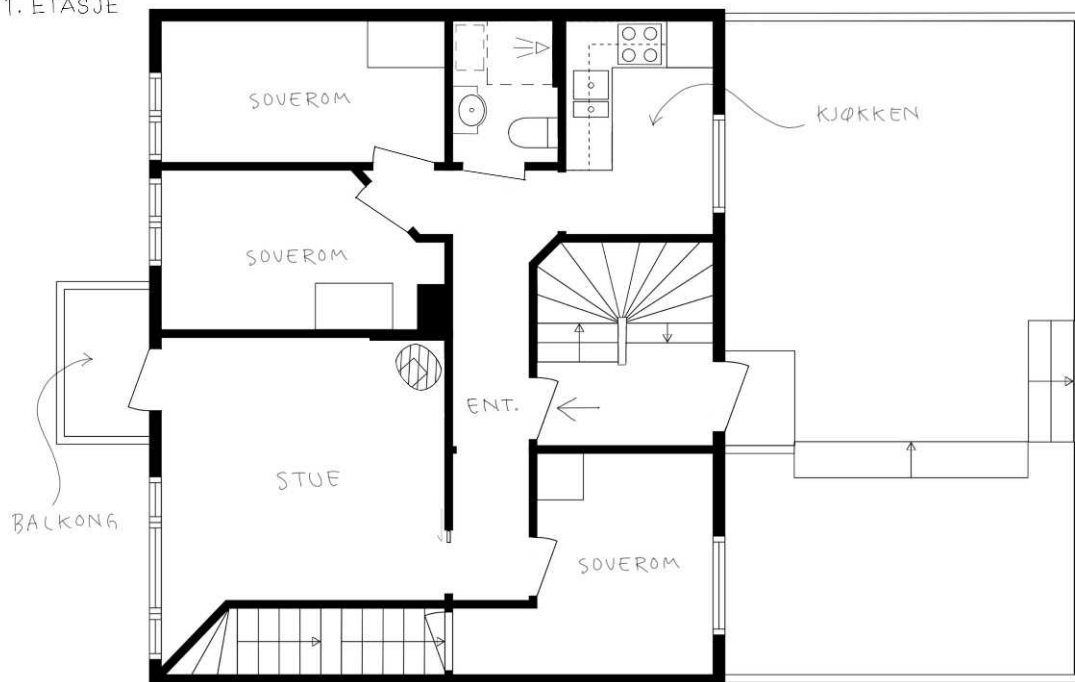
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.06.2026

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

# PLANTEGNING

---

1. ETASJE

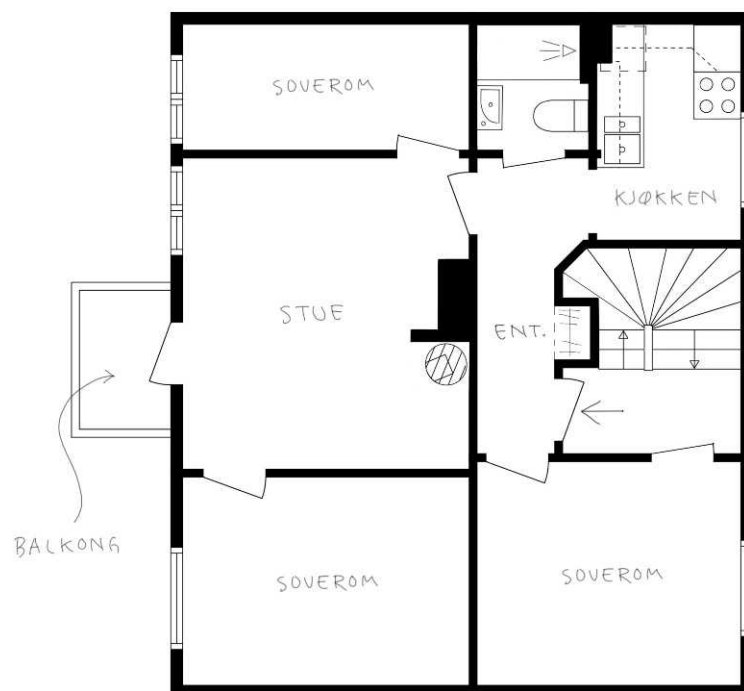


**BARK**  
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN, AVVIK KAN FØRERKOMME.

FOTO: TERJE ARNTSEN

2. ETASJE

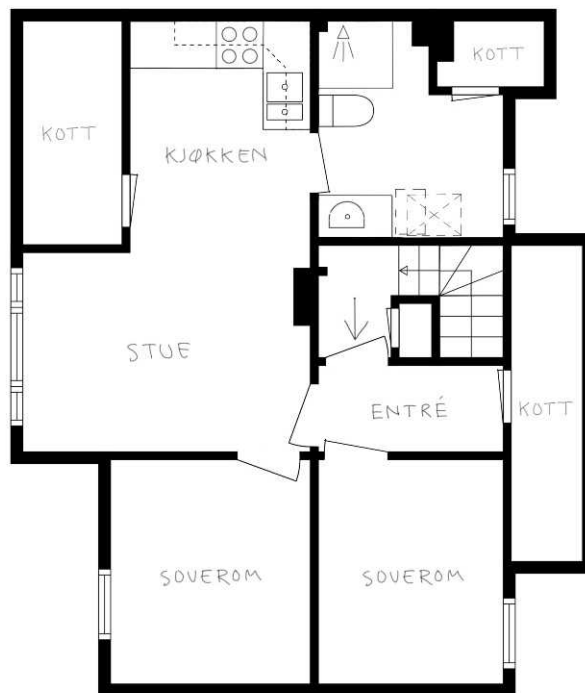


**BARK**  
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN, AVVIK KAN FØRERKOMME.

FOTO: TERJE ARNTSEN

LOFTSETASJE

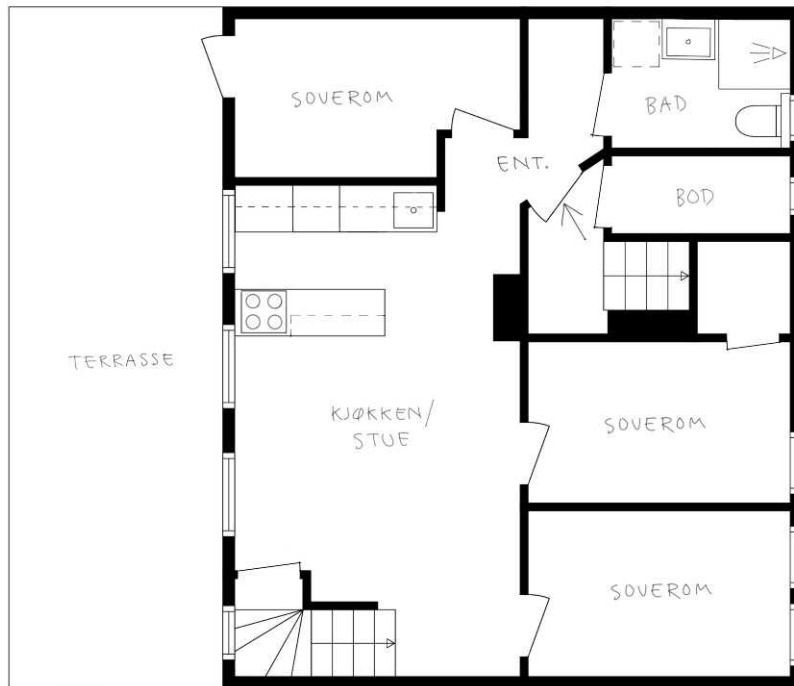


BARK  
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN, AVVIK KAN FØRERKOMME.

FOTO: TERJE ARNTSEN

UNDER ETASJE



**BARK**  
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN, AVVIK KAN FØRERKOMME.

FOTO: TERJE ARNTSEN

# TEKNISKE DOKUMENTER

---

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hordagaten 38, 5055 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 159, bnr. 727

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m<sup>2</sup> BRA-i: 219 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.06.2026

Rapportdato: 15.06.2026

Oppdragsnr.: 18744-1318

Eiendomsverdi ref nr: CM2892

Autorisert foretak: Takstkontoret - Øistein Fotland AS

Sertifisert Takstingeniør: Øistein Fotland



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## TakstKontoret - Øistein Fotland AS



Rapportansvarlig

Øistein Fotland

Uavhengig Takstingeniør

fotland@takstkontoret.no

922 45 824



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Åpenbare forhold er ikke nødvendigvis omtalt.

Alle bygningskomponenter og bygningskonstruksjoner har begrenset levetid, både som følge av normal nedbrytning over tid og varierende grad av vedlikehold. Ved vurdering av tilstand må dette hensyntas. Ikke alle byggetidens kvaliteter tilfredsstillende dagens krav til f.eks. retthet og planhet, lydtetthet, brannmotstand, isolasjonsverdier, tetthet og motstand mot ytre miljø.

Det er ikke vurdert om alle konstruksjoner og innredninger tilfredsstillende relevante brannbestemmelser (risikoklasse og brannklasse). Det legges til grunn at det foreligger byggetillatelse (2012) og ferdigattest (2013).

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Murverk etter byggetidens standard, pusset og malt. Over ett vindu er det rustsprengning på innmurt jernbjelke slik at murverket er sprengt ut. Dette må repareres. Over andre vinduer er det synlig at dette allerede er utført. Etasjeskillere er trebjelkelag. Tak er bygget med tresperer som er innbygget. Tak er tekket med betongtakstein.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligene er innredet med funksjonelle kvaliteter som dels tilfredsstillende dagens krav til boligstandard, men også med behov for ytterligere oppussing og også ny-innredning.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i U. etg. er helt ny-innredet etter tidligere skade. Bad i 1.etg. og 2.etg. har funksjonelle kvaliteter uten at alle dagens krav er oppfylt, mens bad på loftsetasje må påregnes med behov for ny-innredning.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i hver etasje med funksjonelle kvaliteter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør og kobberør er montert for kaldt og varmt vann. 4 v.v.beredere er montert. El.-anlegg har automatsikringer. For disse anleggene mangler dokumentasjon.

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

[Gå til side](#)

Byggetidens krav må legges til grunn ved vurderinger. Det foreligger ikke radonmålinger. Eiendommen ligger i område med tildels høye radonforekomster.

Vindu på soverom i U.etg. har lysåpning 0,67 x 0,67 m. men summen av høyde og bredde er mindre enn kravene og det er derfor ikke tilfredsstillende i forhold til rømning.

Lysåpning på annet rom i U.etg. er mindre enn høyde/breddekravet til rømning og rommet er dermed ikke godkjent som soverom.

## Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

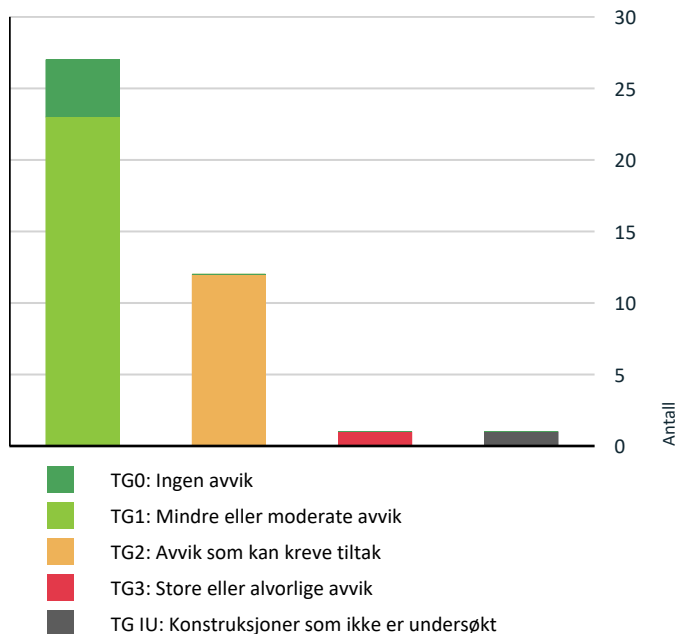
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er enkelte mindre endringer i planløsninger i forhold til plantegninger.

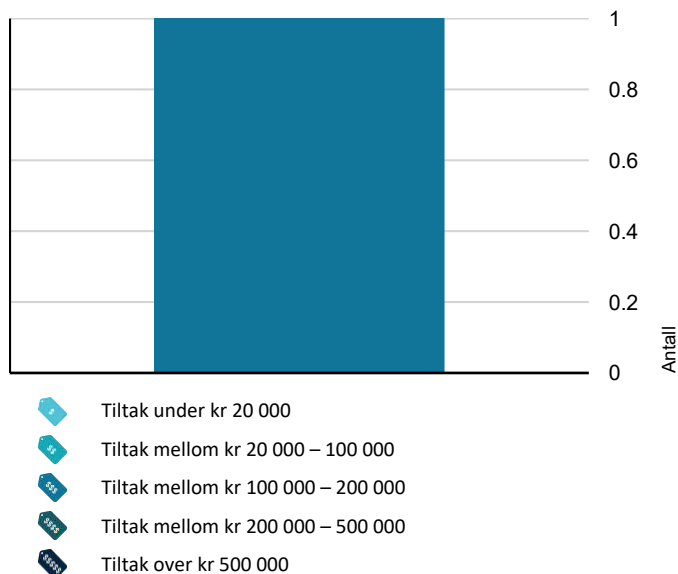
Tegninger og ferdigattest er datert hhv. 2012 og 2013.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten tar ikke hensyn til lovlighet av de ulike arealer og rom, det er faktisk bruk og tilstand som er lagt til grunn. Åpenbare avvik er ikke nødvendigvis kommentert i rapporten.

## Oppsummering av avvik

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


### Boligbygg med flere boenheter

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Våtrom > Loft > Bad (3,7 m<sup>2</sup>) > Generell [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
  - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
  - Våtrom > 2. etasje > Bad (2,6 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Våtrom > 2. etasje > Bad (2,6 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. etasje > Bad (2,6 m<sup>2</sup>) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. etasje > Bad (2,6 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. etasje > Bad (2,6 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Sammendrag av boligens tilstand

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1939

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Pent innredet med normalt gode kvaliteter som tilfredsstillende dagens krav til boligstandard.

### Vedlikehold

Byggetidens kvaliteter må legges til grunn ved vurdering av tilstand. Alle bygningskomponenter har begrenset levetid og tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav til f.eks. retthet, planhet, isolasjonsverdier m.m. Bygningskonstruksjoner er i stor grad originale og byggetidens kvaliteter må legges til grunn ved vurdering av tilstand. Alle bygningskomponenter har begrenset levetid og tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav til f.eks. retthet, planhet, isolasjonsverdier m.m.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Tak er tekket med betongtakstein Utførelsesår er ukjent. Ved besiktigelse fra bakkenivå (begrenset besiktigelse) er det ikke påvist avvik. Nærmere besiktigelse krever stillas for adkomst og det var ikke rigget. Undertak og takkonstruksjoner er ikke besiktiget, da de ikke er tilgjengelige. Tak er innbygget innvendig, slik at bjelkelag ikke er synlig. Byggetidens standard må legges til grunn for disse konstruksjonene.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Betongstein tekking

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger er murte konstruksjoner etter byggetidens standard. Over ett vindu er det rustsprengning på innmurt jernbjelke slik at murverket er sprengt ut. Dette må repareres. Over noen andre vinduer er det synlig at dette allerede er utført.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er avvik:

Skade i murverk er synlig over ett vindu, som følge av rustsprengning på innmurt jernbjelke.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport

Jernbjelke må avdekkes og rustbehandles, evt. skiftes og så pusses inn på nytt.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer er 2-lags isolerglass. Alder og tilstand varier, eldre vinduer er fra -70-tallet og det er enkelte nyere vinduer satt inn i eldre karmen/rammer der det tidligere var et felt og nå er 2 felt, tilpasset ny planløsning for rommene innenfor. Ett stort stuevindu er skiftet og dette kan være noe tregt å åpne/lukke. Utvendig er det malingslitt og begynnende fuktskadet treverk på enkelte vindusrammer/karmen. Det er nødvendig med vedlikehold for å opprettholde normale levetidsintervaller, inntil vinduer må skiftes. Det vurderes at restlevetid på de eldre vinduene er ca. 5-10 år, avhengig av vedlikehold. På enkelte vinduer er det begrenset fall utover på beslag. Ett punktert vindu på befaringen ble opplyst skulle skiftes. I ett vindu i sokkeletasjen er det synlige borehull etter insekter, enten mit eller maur i treverk utvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

### Konsekvens/tiltak

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

Jevnlig vedlikehold er nødvendig inntil vinduer skiftes.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Normalt gode kvaliteter på inngangsdør og dør til hage. Inngangsdør er teakfinert. Hagedør er malt.

## TG 2 Dører - 1

### Beskrivelse

Balkongdør (hev/senk-dør) i 2.etg. er fuktskadet med behov for vedlikehold utvendig. Alder tilsier at døren bør vurderes skiftet. Balkongdør i 1.etg. (-93) er i normalt god stand i forhold til alder.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Balkongdør i 2.etg. har utvendige fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

Dør har behov for vedlikehold eller utskifting.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utenfor stuen i begge etasjer er det balkong, med støpt utstikkplate og murte vanger. Balkongene må vurderes i forhold til alder (originale konstruksjoner) og jevnlig vedlikehold er nødvendig i form av bl.a. maling av overflater for å hindre vanninntrekk i konstruksjonene. Topp av rekkverk er beslått. TG2 settes i forhold til alder og ukjent konstruksjon. Det vites ikke om det er membran på døren.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør sjekkes nærmere om tettesjikt har behov for utskifting.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligrommene er funksjonelt innredet med parkett, laminat, malte flater og malte tak, mye er ny-innredet, endel har noe eldre kvaliteter, tiulpasset leiemarkedet. Ytterligere oppussing og evt. ny-innredning må vurderes i forhold til smak og krav til boligstandard.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskillet. Konstruksjonene er innbygget og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering. Trebjelkelag fra denne eriode må påregnes å ha noe "heng" som følge av alder og belastninger. Her er ikke påvist planavvik utover 10-15 mm. Gulv i kjelleretasje er støpt mot grunnen. I boligrom er det oppforet.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

I begge hovedetasjene er det montert peisovn, opplyst montert av godkjent installatør. Pipe er mursteinsmurt. Ny feieluke er montert. Det er ikke opplyst om pålegg fra feier eller branntilsyn fra siste inspeksjon av pipe og ildsteder. Pipe over tak er beslått.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Ref. pkt. om grunnmur og drenering, der det er beskrevet om fuktmålinger.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

I trappeløpet mellom etasjene er det original, malt tretrapp etter byggetidens standard som må legges til grunn ved vurderinger om byggemål og rekkverkskonstruksjoner. Ingen avvik er påvist i forhold til dette. Mellom 1.etg. og u.etg. er det bygget ny trapp som forbinder bruksarealene i denne boligdelen. Her er det eik i trinnene. Det er kun håndløper på en side, mens det er anbefalt håndløper på begge sider.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte innerdører i leiligheten. Ingen merknader.

## VÅTROM

### LOFT > BAD (3,7 M<sup>2</sup>)

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Gjelder bad på loftsetg.

Det vites ikke når badet er innredet, men det antas før 1997.

Våtrom som er utført etter forskrifter fra før 1997 får TG3 uavhengig av faktisk tilstand, da de vurderes å ikke tilfredsstillere dagens krav. Badet må nyinnredes for å tilfredsstillere våtromsforskriftene. Her er bl.a. sprekk i flere flis på gulv. Gulvet i dusjsonen ligger høyere enn gulvet forøvrig, slik at evt. vannsøl på det laveste gulvnivået ikke kan renne til sluk, men vil renne ut i tilstøtende rom. Det vurderes at badet må ny-innredes.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet må ny-innredes. Nedenstående prisanslag er kun et estimat, eksakte priser må innhentes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## LOFT > BAD (3,7 M<sup>2</sup>)

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger.

## 2. ETASJE > BAD (2,6 M<sup>2</sup>)

### Generell

#### Beskrivelse

Gjelder bad i 2. etg.



# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD (2,6 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Badet har baderomsplater i dusjhjørnet og malt strie forøvrig. Tak er malt.

## 2. ETASJE > BAD (2,6 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv.

Tildels fløtt gulv i den "tørre" delen og lokalt fall i dusjsonen, noe mindre enn anbefalt.

#### Vurdering av avvik:

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

## 2. ETASJE > BAD (2,6 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Membran med ukjent utførelse.

Årstall: 2026

#### Vurdering av avvik:

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

## 2. ETASJE > BAD (2,6 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er innredet med dusjhjørne, vask, WC og opplegg for vaskemaskin.

## 2. ETASJE > BAD (2,6 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk til sjakt/kanal.

## 2. ETASJE > BAD (2,6 M<sup>2</sup>)

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger. Badet ghar ikke vært i bruk.

## 1. ETASJE > BAD (2,6 M<sup>2</sup>)

### Generell

#### Beskrivelse

Gjelder bad i 1. etg.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD (2,6 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagte veggflater. 2 øvre flisraster over dusjgarnityr har vært åpnet i tilnytning til søk etter lekkasje fra ovenforliggende bad. Ved befaringen var dette ikke lukket. Her er det brudd på evt. membran som kan resultere i lekkasjer dersom dette ikke utføres fagmessig. Siden forholdet ikke var utbedret settes det TG2 på dette punktet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

2 flisraster var åpne ved befaringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

## 1. ETASJE > BAD (2,6 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv. Gulvet har varmekabler som oppvarmingskilde. Innenfor døren er det flatt gulv, det er kun lokat fall rundt sluket.

#### Vurdering av avvik:

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

## 1. ETASJE > BAD (2,6 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med klemring er montert.  
Membrankvalitet er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

## 1. ETASJE > BAD (2,6 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er innredet med dusjhjørne, vask, WC og opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD (2,6 M<sup>2</sup>)

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > BAD (2,6 M<sup>2</sup>)

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger.

## KJELLER/SOKKELETG. > BAD (3,4 M<sup>2</sup>)

### Generell

#### Beskrivelse

Gjelder bad i u.etg.

Badet er ny-innredet som en forsikringsskade etter lekkasje fra etasjen(e) over. Badet har ikke vært brukt. Det henvises til eier for opplysninger om utførende. Det skal foreligge garanti på utførte arbeider.

Årstall: 2026



## KJELLER/SOKKELETG. > BAD (3,4 M<sup>2</sup>)

### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagte veggflater. Malt tak. Ingen avvik påvist.

Årstall: 2026

## KJELLER/SOKKELETG. > BAD (3,4 M<sup>2</sup>)

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv. Gulvet har varmekabler som oppvarmingskilde.

Årstall: 2026

# Tilstandsrapport

## KJELLER/SOKKELETG. > BAD (3,4 M<sup>2</sup>)

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Det foreligger dokumentasjon for utførelse.

Årstall: 2026

## KJELLER/SOKKELETG. > BAD (3,4 M<sup>2</sup>)

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er innredet med dusjhjørne, vask, WC og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026

## KJELLER/SOKKELETG. > BAD (3,4 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

## KJELLER/SOKKELETG. > BAD (3,4 M<sup>2</sup>)

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger.

## KJØKKEN

## LOFT > STUE/KJØKKEN (14,2 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Gjelder kjøkken på loftsetg.

Kjøkkenet er funksjonelt innredet med profilerte fronter og laminat benkeplate. Normal bruksslitasje er ikke kommentert.

## LOFT > STUE/KJØKKEN (14,2 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator over komfyr, med avtrekk til kanal.

## 2. ETASJE > KJØKKEN (5,6 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Gjelder kjøkken i 2.etg.

Kjøkkenet er innredet med glatte fronter og laminat benkeplate, med oppvaskmaskin i kjøkkenbenken.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > KJØKKEN (5,6 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator over platetopp, med avtrekk til friluft.

## 1. ETASJE > KJØKKEN (5,5 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Gjelder kjøkken i 1.etg.  
Profilerte fronter og stavlimt eik benkeplate, med oppvaskmaskin og platetopp/stekeovn.

## 1. ETASJE > KJØKKEN (5,5 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator over platetopp, med avtrekk til friluft.

## KJELLER/SOKKELETG. > STUE/KJØKKEN M/TRAPP FRA 1. ETG. (18,8 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Gjelder kjøkken i u.etg.  
Glatte fronter, laminat benkeplate.

## KJELLER/SOKKELETG. > STUE/KJØKKEN M/TRAPP FRA 1. ETG. (18,8 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator over platetopp, med avtrekk til friluft.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger er i delvis rør-i-rør. Vannrør er innbygget og ikke tilgjengelig for besiktigelse. Det er også synlige kobberrørinstallasjoner. Røranlegg må vurderes i forhold til alder og normale levetidsintervaller. I den grad det er mulig å besiktige røranleggene er det ikke tegn til avvik eller svekkelser. Skjulte/innbygde rør er ikke kontrollert.

# Tilstandsrapport



## TG 1U Avløpsrør

### Beskrivelse

Ukjent utførelse. Avløpsrør er innbygget og ikke tilgjengelig for besiktigelse. Ved vurdering av røranleggene må alder og normale levetidsintervaller legges til grunn. Det kan ikke utelukkes at der er originale røranlegg innbygget. Røranlegg i grunnen frem til kommunal rørtilknytning er ikke kjent.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Avtrekkventilasjon fra bad (vifte) til innbygget sjakt/kanal i bygget. Tilluft er sikret ved luftespalter eller tilluftsåpninger i dørbled. Det er begrenset lufting av noen oppholdsrom/soverom. Ventilert bør etableres i disse rom. Andre rom har luftespalte i vindusramme.

### Vurdering av avvik:

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

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

I alt 4 stk v.v.beredere er montert i huset. 2 på loftet og 2 i kjeller, slik at hver etasje har en v.v.bereder. Det er ikke påvist avvik eller synlige lekkasjer. På loftet er det montert sluk i "brønn" der v.v.berederne er montert, det er ikke fast avløp fra overtrykksventiler. Tilsvarende er det sluk i gulv i kjellerbod der 2 v.v.beredere er montert, slik at evt. overtrykk går til sluk.



## TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Varmepumpe er installert til U. etg.  
Ref. eier for opplysninger om siste service.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

## Beskrivelse

Automatsikringer er montert. Det foreligger ikke kontrollrapporter eller samsvarserklæringer for installasjonene. På dette grunnlag anbefales kontroll av disse anleggene.

## Spørsmål til eier

1. 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 Det foreligger ikke slike rapporter.**

2. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og det er kun foretatt enkle funksjonstester i tillegg til generell besiktigelse. På generelt grunnlag anbefales kontroll av det elektriske anlegget hvis det er mer enn 5 år siden siste dokumenterte kontroll.



Automatsikringer er montert.



Automatsikringer er montert.



Automatsikringer er montert.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent, det kan bare fastslås om det graves til fundamentdybde. Dette er ikke inkludert i oppdraget (undersøkelsesnivå 1).

# Tilstandsrapport

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

### Beskrivelse

Ved måling med fuktmåler (overflatemåling) på synlig betonggrunnmur og på kjellergulv er det innvendig tegn til fukt i nedre del av grunnmur og i støpt kjellergulv, som tyder på at drenering er begrenset. Det er fullt utslag på fuktmåler på enkelte flater og på gulv. Her er også fukt i treverk som har direkte kontakt med betongoverflater. Dette tyder på at drenering er begrenset. Utvendig er det ikke synlig tegn til drenering i form av f.eks. grunnmursplate. Dersom forholdet skal utbedres må det graves til fundamentdybde og monteres utvendig drenering og evt. også trykkfast isolasjon mot grunnmuren før det tilbakefylles med drenerende pukk/steinmasser.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

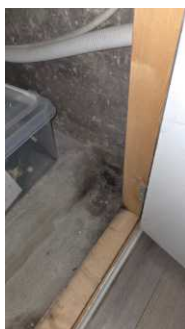


Her er ikke synlige tegn til grunnmursplate.

## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Betongkonstruksjoner i fundamenter og grunnmur, etter byggetidens standard. Konstruksjonene er bare i begrenset grad tilgjengelige for besiktigelse.



Målbart fukt på overflater og synlige tegn til fukt i treverk.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige røranlegg er nedgravd og ikke tilgjengelige for besiktigelse. Utvendig stoppekran er montert under terrasse utenfor hagedør. Dersom det er eldre kvaliteter må det påregnes at disse har begrenset restlevetid. TG2 er satt utifra dette, med alder som vurderingsgrunnlag.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

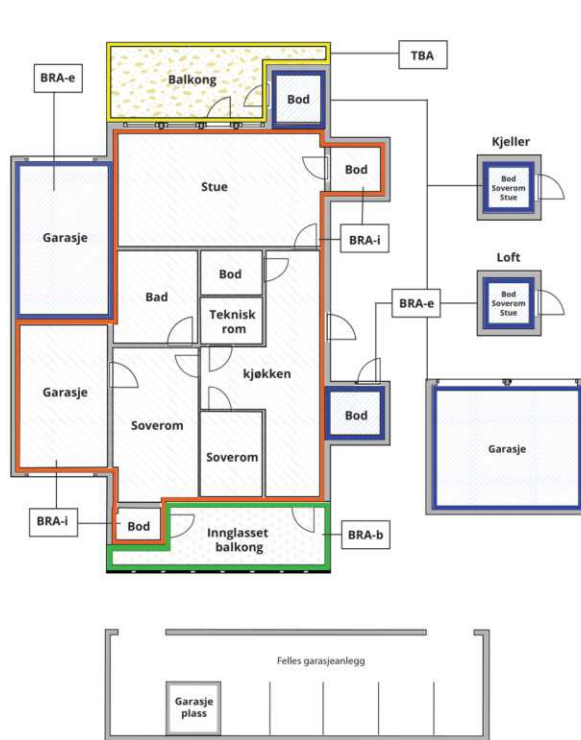
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	37			37	
2. etasje	62			62	2
1. etasje	62			62	2
Kjeller/sokkeletg.	58			58	
<b>SUM</b>	<b>219</b>				<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>219</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom (2,2 m <sup>2</sup> ), stue/kjøkken (14,2 m <sup>2</sup> ), soverom (4,6 m <sup>2</sup> ), soverom (4,6 m <sup>2</sup> ), bad (3,7 m <sup>2</sup> )		
2. etasje	Trapperom (5,9 m <sup>2</sup> ), entré (6,3 m <sup>2</sup> ), stue (14,4 m <sup>2</sup> ), kjøkken (5,6 m <sup>2</sup> ), soverom (9,9 m <sup>2</sup> ), soverom (10,1 m <sup>2</sup> ), soverom (6,9 m <sup>2</sup> ), bad (2,6 m <sup>2</sup> )		
1. etasje	Trapperom (5,9 m <sup>2</sup> ), entré (5,7 m <sup>2</sup> ), stue (13,0 m <sup>2</sup> ), kjøkken (5,5 m <sup>2</sup> ), soverom (7,4 m <sup>2</sup> ), soverom (6,4 m <sup>2</sup> ), soverom (6,8 m <sup>2</sup> ), bad (2,6 m <sup>2</sup> ), trapp (3,0 m <sup>2</sup> ) til u.etg.		
Kjeller/sokkeletg.	Trapperom (5,9 m <sup>2</sup> ), stue/kjøkken m/trapp fra 1. etg. (18,8 m <sup>2</sup> ), soverom (6,5 m <sup>2</sup> ), rom (innredet som soverom) (6,3 m <sup>2</sup> ) (ikke godkjent rømningsvindu), bad (3,4 m <sup>2</sup> ), arbeidsrom med utgang til hage (4,9 m <sup>2</sup> ), teknisk rom/berederrom		

### Kommentar

Arealer er målt med laser avstandsmåler.  
ASLH er ikke målt og derfor ikke angitt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det er enkelte mindre endringer i planløsninger i forhold til plantegninger.  
Tegninger og ferdigattest er datert hhv. 2012 og 2013.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Nytt bad i 2.etg. etter lekkasje, utbedret som forsikringsskade.  
Generell oppussing, senere år.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Raymond Michelsen Øistein Fotland	Kunde Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	159	727		0	278.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hordagaten 38

### Hjemmelshaver

Michelsen Raymond

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i bydelen, med korte avstander til daglige tilbud og med buss i hovedveien.

### Adkomstvei

Adkomstvei er offentlig. Parkering er i veien, der det er bestemmelser om boligsoneparkering.

### Tilknytning vann

Vann er offentlig forsynt.

### Tilknytning avløp

Avløp er offentlig tilknyttet.

### Regulering

Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold som har betydning for Tilstandsrapporten.

### Om tomten

Det er begrensede utearealer. Foran inngangspartiet er det terrasse og bak huset er det opparbeidet hage. Eiendommen har normalt gode sol og utsiktsforhold som i området forøvrig.

Parkering er i offentlig vei. Bydelen har bestemmelser om boligsoneparkering.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om forhold som har betydning for tilstandsrapporten.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst.				

### Kommentar

Ref. eier for opplysninger. Det legges til grunn at eiendommen er fullverdiforsikret.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er mottatt etter befaringen. Egenerklæringen skal leses sammen med tilstandsrapporten. Evt. avvik må avklares.	Gjennomgått		Nei
Arealoversikt		Rom er angitt slik de var i bruk/innredet ved befaringen.	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Brukstillatelse/ferdigattest foreligger	Gjennomgått		Nei
Målebrev		Målebrev er ikke fremlagt, tomteareal er hentet fra elektronisk register.	Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Hjemmel er kontrollert i elektronisk eiendomsregister.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart og eiendomsopplysninger er hentet fra kartdatabase.	Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner		Reguleringsplaner er ikke kontrollert. Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold som har betydning for tilstandsrapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Kart og eiendomsopplysninger er hentet fra kartdatabase.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er mottatt etter befaringen.	Ikke gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk		Vann og avløp er offentlig tilknyttet.	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

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 bygningsfaglig 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. 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 brukeren 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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.
- Bygningsfaglig 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. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig 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 funksjonssprøving 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 fuktinnhold 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 ren 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.
- 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/CM2892>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
ASK Bergen	
Oppdragsnr.	
8-26-00155	
Selger 1 navn	
Raymond Michelsen	
Gateadresse	
Hordagaten 38	
Poststed	Postnr
BERGEN	5055
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	jbf
Polise/avtalnr.	2363253

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

Beskrivelse

Var lekkasje etter sprekk iavløpsrør i Juni 2025. Rør som var sprukket ble byttet. Bad i 2.etg fikk nye baderomsplater, og bad kjeller ble totalrenovert. Arbeid i 2.etg utført av Polygon. Arbeid i kjeller er utført av TPA rørlegger.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovert bad i kjeller

Arbeid utført av

Tpa rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er byttet varmekabler,påstøpt, ny sluk og membran, og flislagt

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

Rep av bad kjeller. Laget til opplegg for vaskemaskin 1.etg. Rør bad 2.etg er Polygon

Arbeid utført av

Tpa rørlegger

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Sett merker etter maur eller mit på utsiden av ett av vinduene i kjeller

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

Nye varmekabler og lys kjellerbad er koblet og lagt av elektriker besørget av tpa. Ellers er det byttet noen stikk-kontakter og bryter av ufaglært/ selv ( deksler), men ingen nye opplegg / kurser e.l

Arbeid utført av

Tpa / usikker

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

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 forsikringsselskapets tilbud.

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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Raymond Michelsen	76fd5b32634997973d6ce 5a5526951b0ce2f7c99	03.06.2026 20:51:44 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- <sup>88</sup> For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



BERGEN  
KOMMUNE

## Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4:1:500  
Dato: 04.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/727/0/0  
Adresse: Hordagaten 38, 5055 BERGEN



- |                                |                              |                      |              |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| — 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

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 159/727/0/0

Utlistet 05. juni 2026

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
260773597	Grunneiendom	0	Ja	278,3 m <sup>2</sup>	Usikker	-	Ja

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

### Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	100,0 %

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Solheim	100,0 %

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">120000</a>	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	4	-
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>
<a href="#">10510000</a>	30	ÅRSTAD. SØNDRE SKOGVEIEN OG BLEKENBERG	3	-
<a href="#">17330000</a>	21	ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3	<a href="#">200212016</a>
<a href="#">63790000</a>	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 37 MFL., FJØSANGERVEIEN 65	10	<a href="#">202220438</a>
<a href="#">20000</a>	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
<a href="#">10960000</a>	30	ÅRSTAD. SØNDRE SKOGVEIEN 48 A, TOMT FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE	4	-

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
159/781	139227980-1	Ombygging	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	02.07.2025	<a href="#">202514140</a>
159/735	13913277	-	Lekepark	Bygning godkjent for riving/brenning	07.06.2021	<a href="#">202115824</a>
159/732	300301590	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Meldingssak registrer tiltak	11.06.2012	<a href="#">201208841</a>
159/785	139708873-1	Tilbygg	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	09.03.2026	<a href="#">202222343</a>
159/785	139708873-2	Påbygg	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	09.03.2026	<a href="#">202222343</a>
159/780	139227972-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	15.03.2024	<a href="#">202410799</a>
159/724	301177987	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Igangsettingstillatelse	10.03.2023	<a href="#">202229180</a>
158/330	139215052-1	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	07.06.2024	<a href="#">202316089</a>

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 05. juni 2026



## Planinformasjon

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

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

### Plannivåene

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

### Kommuneplan

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

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

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

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

### Kommunedelplan

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

### Reguleringsplan

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

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

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

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



# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 159/727

Dato: 05.06.2026

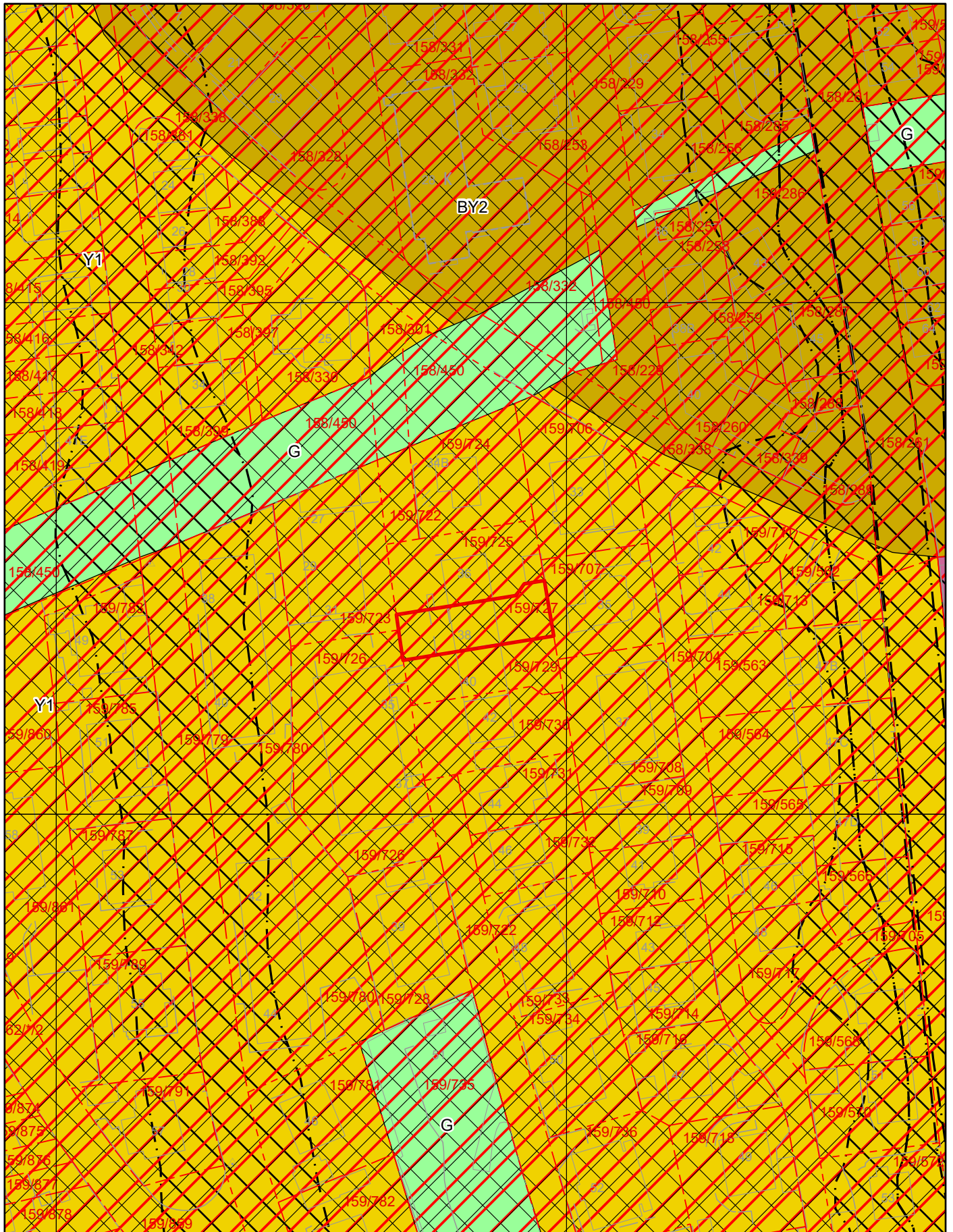
Adresse: Hordagaten 38

BERGEN  
KOMMUNE








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




Eiendomsflate



## Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angitthensyn kulturmiljø
-  Faresone
-  Infrastruktursone
-  Støysone gul
-  Støysone rød

### KPA2018 Arealformål

-  Byfortettingssone
-  Ytre fortettingssone
-  Grønnstruktur

# Nabolagsprofil

Hordagaten 38 - Nabolaget Solheim - vurdert av 107 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



## Offentlig transport

Sygnagaten Linje 10	2 min	0.2 km
Danmarks plass Buss, trikk	6 min	0.5 km
Danmarks plass Linje 1	9 min	0.8 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	5 min	2.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	7 min	2.7 km

## Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	6 min	0.5 km
Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	15 min	1.2 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	17 min	1.4 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	19 min	1.5 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	24 min	2 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	9 min	0.7 km
St. Paul gymnas 270 elever	19 min	1.6 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



## Kvalitet på skolene

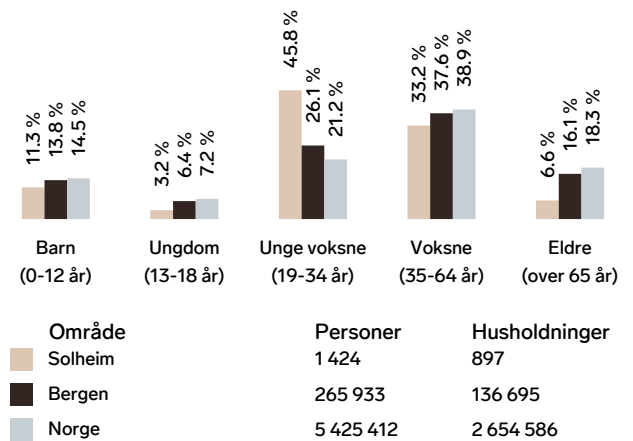
Bra 60/100



## Naboskapet

Høflige 51/100

## Aldersfordeling






## Barnehager

Ny Krohnborg barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min	0.5 km
Solheimslien barnehage (1-5 år) 72 barn	9 min	0.7 km
Kronstad Oppveksttun barnehage (0-5 ...) 74 barn	15 min	1.2 km

## Dagligvare

Snarkjøp Søndre Skogvei	2 min
Matkroken Blekenberg	5 min

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 93/100

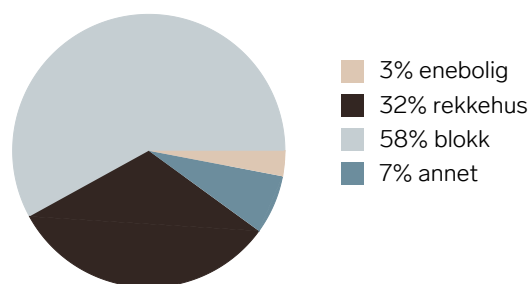
 **Støynivået**  
Lite støynivå 80/100

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 78/100

## Sport

-  Ny Krohnborg skole 6 min   
Aktivitetshall 0.5 km
-  Solheimsgaten ballplass 6 min   
Ballspill 0.5 km
-  Sporty Bergen 8 min 
-  NEXT Danmarks plass 9 min 

## Boligmasse







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

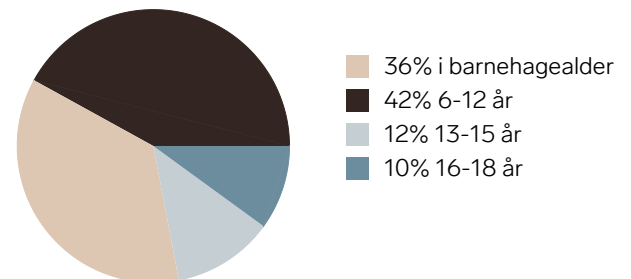
Sitat fra en lokalkjent



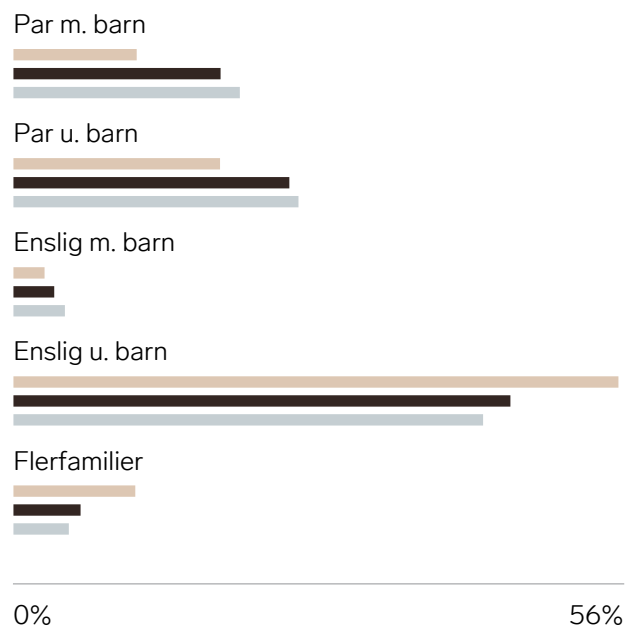
## Varer/Tjenester

-  Bergen Storsenter 6 min 
-  Vitusapotek Danmarks plass 10 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



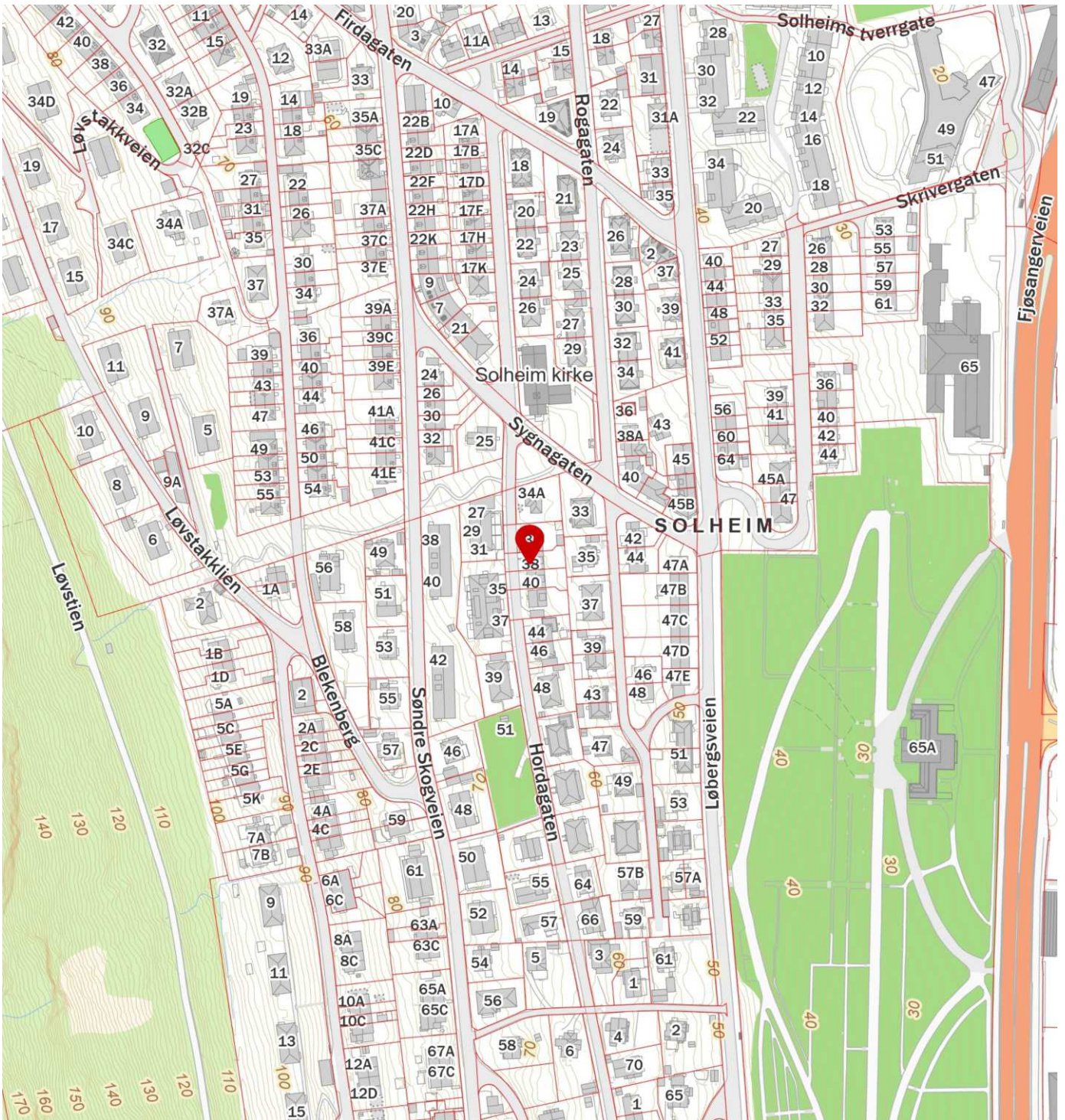
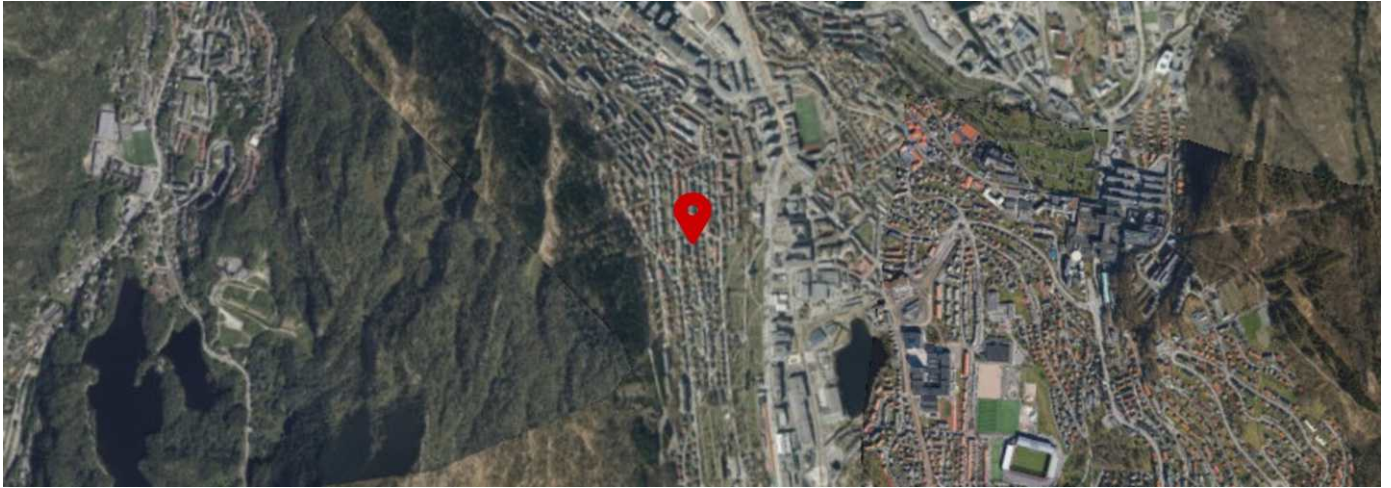
## Familiesammensetning



-  Solheim
-  Bergen
-  Norge

## Sivilstand

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



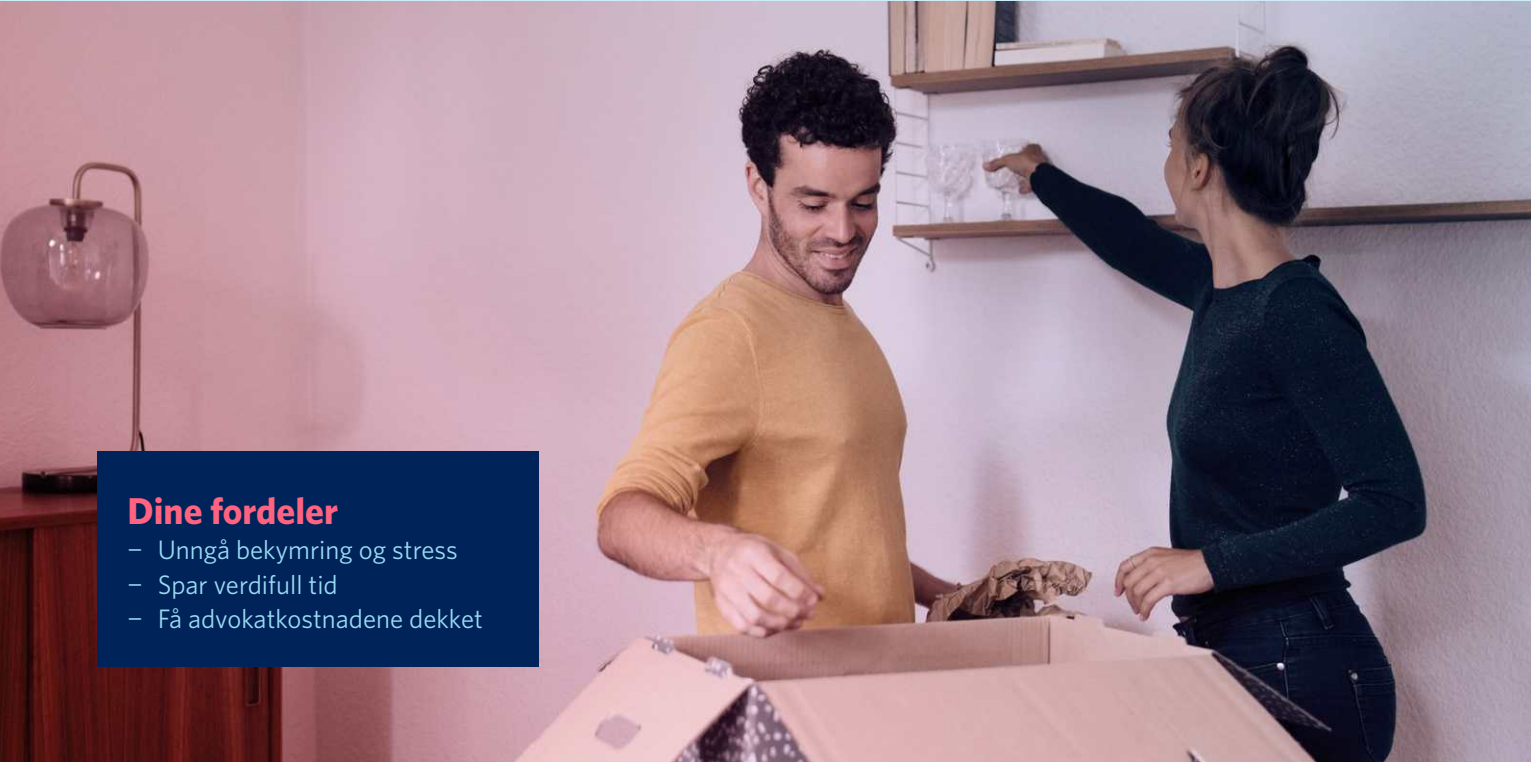


Söderberg  
& Partners

Eiendom

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

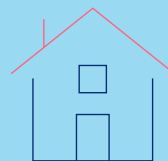
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 7 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma.

Ved kjøp av bolig gjennom ASK Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

## Forsikring fikser vi.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→ [Kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

## Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgssoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgssoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

*NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.*

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)  
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)  
[NEF.no](https://nef.no)  
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)  
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

# NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

# NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00155

Adresse: Hordagaten 38, 5055 Bergen

Betegnelse: Gnr. 159, Bnr. 727, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr \_\_\_\_\_

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): \_\_\_\_\_ Referanse: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kr

\_\_\_\_\_ kr

Egenkapital \_\_\_\_\_ kr

**SUM** \_\_\_\_\_ kr

Egenkapitalen består av:

- Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom  
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)  Annet

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 15.06.2026

Salgsoppgave: [www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)

Energiattest er mottatt: Ja  Nei

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 meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

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

Personnr: \_\_\_\_\_

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

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

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

Personnr: \_\_\_\_\_

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

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign



Kontakt oss  
[www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)