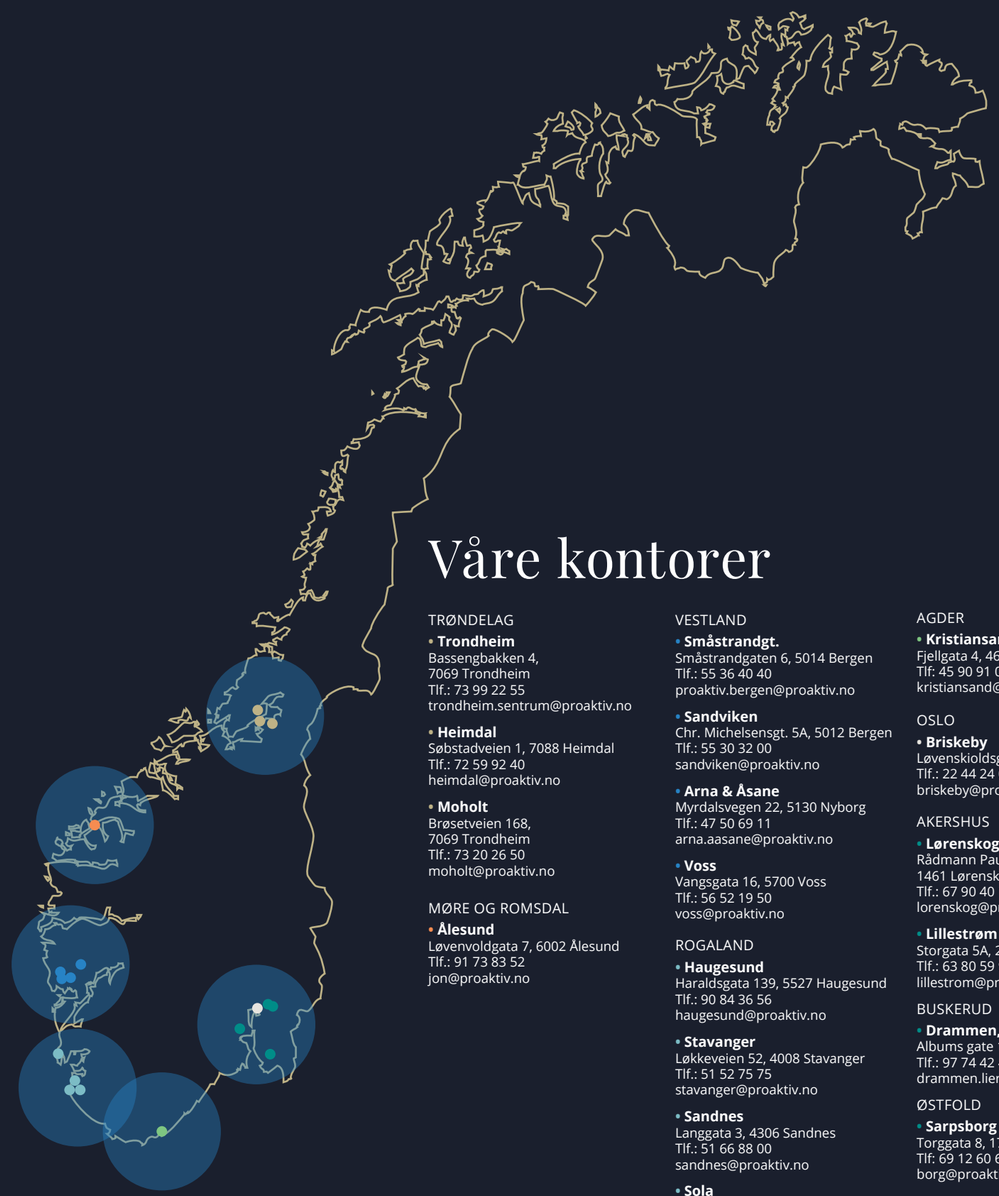
PROAKTIV



RABBEN 39



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



HORDVIK

Stilrent og moderne rekkehus med svært familievennlig beliggenhet | Parkering med lader | Lekkert bad fra 2021

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Rabben 39, 5108 HORDVIK

Gnr./Bnr.: Gnr. 176, bnr. 154, i Bergen kommune

Prisantydning: 4.990.000,-

Omkostninger: 143.740,-

Totalpris: 5.133.740,-

Kommunale avgifter: 18.824,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1977

Rom/soverom: 4/3

BRA: 120 m²

BRA-i: 116 m²

Garasje/Parkering: Parkering på egen tomt. Det er montert elbil-lader.

Tomt: 145.3 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	4 Leder/megler	5 Kontorets side	6 Nærområdet
26 Kjerneinformasjon	33 Vedlegg	61 Egenerklæring	68 Basiskart
73 Budskjema			

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner: **Stian Sjøstrand Hansen**



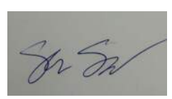
Stian Sjøstrand Hansen
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 902 60 744
E-post: ssh@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Arna & Åsane
Telefon:

EN NY HVERDAG

Stian Sjøstrand Hansen startet sin karriere som eiendomsmegler i Åsane i 2015 med et tydelig mål: Å skape de beste resultatene for kundene sine. Siden den gang har ingen meglere solgt flere boliger i Åsane enn Stian. Resultatene er ikke tilfeldig, de er skapt gjennom målrettet arbeid, høy faglig kvalitet og et sterkt engasjement for kundene sine.

Det er ingen tilfeldighet at Stian har høy kundetilfredshet, og at han jevnlig oppnår sterke salgsresultater og prisrekorder. Han beskrives som tilgjengelig, trygg og effektiv, med en utpreget salgsglede og et konkurranseinstinkt som gjør at han alltid leverer litt mer enn forventet. For Stian handler det om én ting: Å skape det beste mulige resultatet for kunden.



Eiendomsmegler / Partner **Stian Sjøstrand Hansen**



Kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen.



Proaktiv Arna & Åsane

Kundene våre kan forvente høy faglig kompetanse, tett oppfølging og et ekte engasjement. Med høy grad av tilgjengelighet og ærlighet. Vi er proaktiv på dine vegne.

Beliggenhet

Hjertelig velkommen til oss i nye, fine lokaler i Myrdalsvegen 22, sentralt i Åsane. Bare 1 min gange fra Horisont kjøpesenter.

Du finner oss i 2. etg. Det er gode parkeringsmuligheter like utenfor inngangen og heis i bygget.

Hjertelig velkommen.

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
T: 475 06 911
E: arna.aasane@proaktiv.no

Til sammen har de over 37 års erfaring fra eiendomsmeglerbransjen, og har gjennom årene opparbeidet seg bred og solid kompetanse på tvers av ulike roller. De har jobbet som både salgsledere, fagansvarlige og ansvarlige meglere, i tillegg til å ha hatt ansvar for opplæring og utvikling av nyansatte.

Kundene deres er det viktigste de har. De skal alltid være en god investering som skaper verdi. De ønsker at kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen, og oppleve at de virkelig har gjort det lille ekstra.

Gode resultater kommer ikke av seg selv. Det er alltid noen som skaper dem. Riktig tilnærming til den faglige biten og en gjennomarbeidet presentasjon er avgjørende for å skape interesse og oppnå best mulig pris.

Meglerne i Arna & Åsane jobber alltid målrettet for å finne riktig kjøper til riktig hjem, og de har alltid tid til kundene sine.

De overlater ingenting til tilfeldighetene, og det er heller ikke tilfeldig at kundene velger de om og om igjen.



HORDVIK

Kommune: *Bergen* / ***Område:*** *Hordvik*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Rabben 39 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et etablert boligområde i Hordvik. Området består hovedsakelig av eneboliger og rekkehus, og byr på rolige omgivelser med kort vei til skole, barnehage, fritidsaktiviteter og flotte turområder.

For barnefamilier er beliggenheten særlig praktisk. Hordvik skole ligger ca. 1,3 km fra boligen, mens Preg barnehager Hordvik ligger ca. 900 meter unna. I nærområdet ligger også Tellevik idrettspark, ca. 800 meter fra boligen, med tilbud for blant annet fotball, ballspill og sandvolleyball.

Daglige innkjøp kan gjøres hos Bunnpris Hordvik eller SPAR Hylkje, henholdsvis ca. 5 og 7 minutters kjøring unna. Bunnpris Hordvik har også søndagsåpent. For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud ligger AMFI Knarvik ca. 10 minutters kjøring fra boligen. Det er også kort kjørevei til Åsane med et bredt utvalg



OFFENTLIG TRANSPORT

Falkangervegen Linje 35, 36, 37	6 min 0.5 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	24 min 19 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	26 min 22.8 km
Bergen Flesland	40 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Hordvik PostNord, søndagsåpent	5 min 2.7 km
Spar Hylkje Post i butikk, PostNord	7 min 3.8 km

VARER/TJENESTER

Knarvik Senter	10 min
Vitusapotek Frekhaug	9 min

SPORT

Tellevik idrettspark Ballspill, fotball, sandvolleyball	9 min 0.8 km
Hordvik skole gymnastikksal Aktivitetshall	14 min 1.2 km
MOVA Hylkje	8 min
Max Fitness Frekhaug	10 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



butikker, servicetilbud og aktivitetstilbud.

Kollektivtilbudet er godt, med bussholdeplass i Falkangervegen ca. 500 meter fra boligen. Her går blant annet busslinje 35, 36 og 37, med forbindelser videre mot Åsane og Bergen.

For den turglade byr nærområdet på gode tur- og friluftsmuligheter. Her er det kort vei til Sætregården og Den

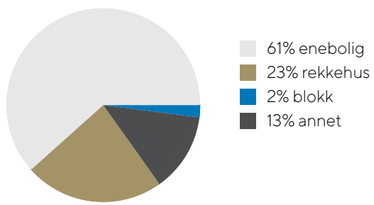
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Trondhjemske Postvei, samt turmuligheter i retning Veten, Høgstefjellet og Tellevikfjellet. Nærheten til sjø, skog og mark gir gode muligheter for en aktiv fritid året rundt.



Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE































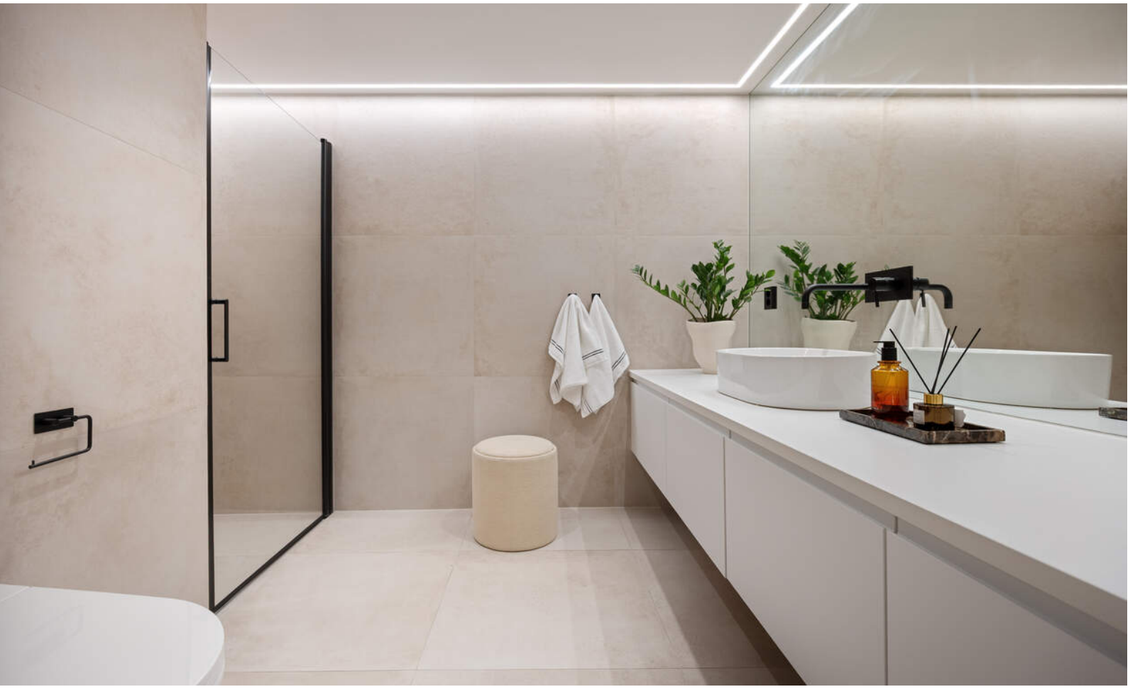
























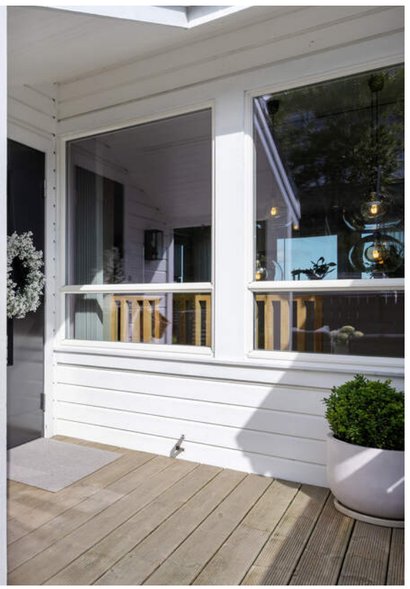

CHANEL
DOGS



















KJERNEINFORMASJON

STANDARD

Velkommen til Rabben 39 – et stilrent og moderne rekkehus over to plan med en attraktiv og familievennlig beliggenhet i Hordvik. Boligen har et samlet bruksareal på 120 m² og byr på romslige oppholdsarealer, tre soverom, bad, separat toalettrom og vaskerom. Boligen er pusset opp og modernisert de senere årene, og er gjennomført med lyse, moderne overflater og en helhetlig stil. Underetasjen ble pusset opp i 2021 med nye overflater og varmekabler, samt nytt bad og vaskerom. Kjøkkenet er fra 2015, med fronter og benkeplate foliert i 2021.

2. etasje:
Velkommen inn i en lys og innbydende entre som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det en praktisk garderobeløsning som gir god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Gangen gir videre adkomst til oppholdsarealene, toalettrommet og trappen ned til 1. etasje.
Boligen har en lys og innbydende stue med en fin inndeling mellom de ulike sonene. Sofagruppen har sin egen avdeling, noe som skaper en lun og hyggelig tv-stue. Videre åpner rommet seg opp mot den romslige spisestuen og kjøkkenet, som sammen danner sosialt oppholdsareal med god plass til et stort spisebord. Her er det en koselig peisinnsats som tilfører både varme og en hyggelig atmosfære. De mange vindusflatene sørger for rikelig med naturlig lys, og her er det utgang til altan. Altanen er romslig og har god plass til å innrede med utemøblement. Det er terrasse på fremsiden av boligen, og til sammen er altan og terrassen på til sammen ca. 43 kvm. De romslige utearealene gir god plass til flere møbleringssoner, spisegruppe og loungemøbler. Terrassebord og rekkverk ble ifølge eier skiftet i 2019.
Stilrent IKEA-kjøkken fra rundt 2015 med god skap- og benkeplass. Innredningen har slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt stålvask. Fronter og benkeplate ble foliert i 2021. Kjøkkenet har integrert stekeovn, mikro, platetopp og oppvaskmaskin, samt vegghengt ventilator. I tillegg har kjøkkenet en stor kjøkkenøy som bidrar med enda mer benkeplass. Den åpne plasseringen mot spisestuen gir en sosial og funksjonell løsning. Etasjen har et praktisk toalettrom som ble oppusset i 2015. Rommet er utstyrt med toalett og servant, og har mekanisk avtrekk.

1. etasje:
En romslig og innbydende gang binder etasjens rom sammen og gir adkomst til soverommene, bad og vaskerom. Etasjen ble pusset opp i 2021 med nye overflater og varmekabler, og fremstår moderne og gjennomført. I denne etasjen ligger boligens tre soverom. Et romslig hovedsoverom på ca. 10,2 m² med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Fra rommet er det utgang til en terrasse på ca. 19 m². Her er det god plass til utemøbler og en hyggelig sittegruppe. Soverom nummer to er på ca. 7,8 m² med plass til seng og oppbevaringsmøbler. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Det tredje soverommet er på ca. 6,9 m² og gir boligen god fleksibilitet.

Boligen har et delikat og moderne bad fra 2021 med flislagte gulv og vegger samt varmekabler. Badet er innredet med dusjnisje, servant med baderomsinnredning og vegghengt toalett med diverse funksjoner. Legg spesielt merke til de spesialtilpassede løsningene som tilpasset speil med integrert servantbatteri og stikkontakt. Dusjhjørne har egen belyst nisje, integrert takdusj, list til sluk og ledstriper i himling.

Det er også et praktisk vaskerom fra 2021 med flislagt gulv, varmekabler og malte vegger. Rommet har servant, opplegg for vaskemaskin, sluk og mekanisk avtrekk. Her er også varmtvannsbereder på 194 liter fra 2020 plassert.

Boligen disponerer i tillegg en ekstern bod på ca. 4,1 m² som gir praktisk ekstra lagringsplass.

Innhold
Boligen går over to etasjer og inneholder:
1. Etasje: Gang, vaskerom, bad og tre soverom.
2. Etasje: Entré/gang, stue, toalettrom, spisestue og kjøkken.
Ekstern bod i andre etasje.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

2. etasje
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 64 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 19 kvm
2. etasje: 43 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming
Det er varmekabler i hele underetasje, gang og toalettrom. Det er peisinnsats i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er ikke avdekket TG3 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
- Fuktsikring og drenering - Fuktsikring av grunnmur har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.
- Terrengforhold - takvann renner/ledes ikke bort.
- Rom under terreng - det er observert dampsperre (plast) i vegg mot terreng. Målt fuktnivå anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Balkong, terrasse, platting - Det er observert malingsavskalling på rekkverk.
- Vinduer og dører - Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Takkonstruksjon og loft - Fuktskjolder på innvendig himling-tegn til kondens på overflater. Det er observert takgjennomføringer med utilstrekkelig tetting, fuktskjolder på takstoler og svertesopp på undertak.
- Taktekking - Rustdannelse på skruer.
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen - Det er observert sprekk mellom pipe og kasse til peisinnsats.
- Kjøkken - Overflater og innredning - Utførelsen av foliering er noe mangelfull og utilstrekkelig.
- Toalettrom - Det er observert svelling i underkant av dør.
- Avløpsrør - Det er uisolerte avløpsrør på kaldloft.
- Vannledninger - Vannrør for kaldtvann mangler kondensisolering. Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Ventilasjon - Det er redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen
- Våtrom: Bad - Sanitærutstyr - Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
- Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk - Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Våtrom: Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

(hulltaking/fuktmåling) - Hulltaking mot bruksvannutsatt område er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette ikke gjennomførbart. Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).
Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Ole Henrik Berg (befaringsdato: Tirsdag, 18. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? "Ja. Hadde tilfelle av mus i etasjeskille November 2025. Rentokil var inne og bekjempet. Musebånd/hønsenetting er lagt rundt hele boligen, Ikke vært noe aktivitet siden."

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
145 m²

Beskrivelse av tomt
Eiendommen har koselige og velholdte utearealer med plen, beplantning og flere gode soner for opphold. Fra boligen er det tilgang til altan og romslige terrassearealer fordelt over begge plan, med gode muligheter for både spisegruppe og loungemøbler. Uteområdet foran boligen består også av plen, og gir gode rammer for både lek, avslapning og sosiale sammenkomster.

Parkering
Parkering på egen tomt. Det er montert elbil-lader.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.087.041,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.348.162,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
18.824,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 09.02.1981 som omhandler nybygg.

De opprinnelige byggetegningene viser et ekstra soverom i 2 etg. der dagens tv-stue er.
Byggetegningene viser at opprinnelig bod er tatt i bruk som vaskerom. I første etasje er det fjernet to mindre vindu og erstattet dem med to større vindu. Det ble samtidig fjernet to vinduer. Bruksendring og fasadeendring er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendringen og fasadeendring ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr.

megler for ytterligere informasjon.
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Mandag, 9. februar 1981

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

4601/176/154 og 120:
01.09.1978 - Dokumentnr: 18560 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
- Eier er forpliktet til å delta i en fellesorganisasjon som ivaretar felles interesser i området, herunder vedlikehold av fellesarealer, lekeplass, gangveier og stikkledninger.
- Eier plikter å dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene knyttet til dette.
- Eierne i samme rekke er i fellesskap ansvarlige for vedlikehold av felles ledninger.
- Eierne har gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter.
- Utvendige forandringer av betydning eller oppføring av andre hus på tomtene kan ikke foretas uten at de øvrige eierne i rekken er varslet.
- Ved brann er den enkelte eier forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen to år.
- Eiendommen har rett til adkomstvei fra Tellevikbakken over gnr. 75 bnr. 7, gjennom Olderkjerret og frem til eiendommen.
- Det foreligger gjerdeplikt for nærmere angitt del av området mot naboeiendom

04.04.1977 - Dokumentnr: 990050 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:176 Bnr:120

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplaner på grunnen:
PlanID: 3660000
Plannavn: ÅSANE.YTRE HORDVIK,TELLEVIK, OLDERKJERRET - MONSADALEN
Dekningsgrad: 100%

Kommuneplan:
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Arealformål i kommuneplanen: bebyggelse og anlegg. øvrig byggesone.

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 176/121 og 176/122
Ending: Tilbygg til felles garasje. Det må påberegnes noe byggestøy.
Status: Rammetillatelse
Dato: 17.07.2025

Eiendom: 176/254
Endring: Nybygg bolig og carport. Det må påberegnes noe byggestøy.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 08.04.2021

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
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. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

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

Grunnboksdato
Fredag, 14. august 2026

Konsesjon
Eiendommen er av slik karakter at den ikke omfattes av unntakene i konsesjonslovens §4 og kjøper må således søke konsesjon ved avtaleinngåelse og kjøper betaler konsesjonsgebyret. Ved avgjørelsen av søknaden vil det blant annet legges særlig vekt på at kjøpers formål vil ivareta

hensynet til bosettingen i området, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, om kjøper anses skikket til å drive eiendommen, om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet og om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Kjøper bærer risikoen for om konsesjon blir gitt. Dersom søknaden avslås og kjøper nektes konsesjon, forplikter kjøper seg til å selge eiendommen til noen som kan få konsesjon eller som kan erverve eiendommen konsesjonsfritt. Kjøper bærer det fulle ansvar for et eventuelt økonomisk tap ved salg av eiendommen til en lavere pris enn den opprinnelige kjøpesummen. Dersom årsaken til at konsesjon ikke gis er på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Ved spørsmål vedr. konsesjon kan eiendomsmegler kontaktes.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 990 000,00 (Prisantydning)

_____
4 990 000,00 (Kontraktsum totalt)
Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
124 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
125 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
143 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
5 115 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 133 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje 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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om

budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Dato salgsoppgave
20.8.2026

Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Markus Mjelstad
Stine Landsvik Bognøy

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av salgssum. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500,00, Kommunale opplysninger kr 3 900,00, Markedspakke kr 21 900,00, Oppgjørshonorar kr 7 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 900,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler kun krav på påløpte utlegg og andre kostnader. I tillegg til ytterligere avtalte utlegg, vederlagselementer etc. som er avtalt underveis i oppdragsgjennomføringen. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert eller fastpris vederlag er avtalt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
20.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Rabben 39
5108 HORDVIK

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1977
BRA:	120 m^2
BRA-i:	116 m^2
Rapportdato:	18.8.2026 (Gyldig til 18.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	16	15	0	1

Supertakst
GNR: 176 BNR: 154

Ole Henrik Berg
Bygningssakkyndig
Berg Takst og Eiendom AS

ole@berg-takst.no
40616027

Rabben 39
5108 Hordvik

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- Fuktsikring av grunnmur har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader
Terrengforhold	- takvann renner/ledes ikke bort
Rom under terreng	- det er observert dampsperre (plast) i vegg mot terreng. - målt fuktnivå anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
Balkong, terrasse, platting	- det er observert malingsavskalling på rekkverk.
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold
Takkonstruksjon og loft	- fuktskjolder på innvendig himling - tegn til kondens på overflater - det er observert takgjennomføringer med utilstrekkelig tetting, fuktskjolder på takstoler og svertesopp på undertak.
Taktekking	- rustdannelse på skruer
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- det er observert sprekk mellom pipe og kasse til peisinnsats.
Kjøkken - Overflater og innredning	- utførelsen av foliering er noe mangelfull og utilstrekkelig.
Toalettrom	- det er observert svelling i underkant av dør.
Avløpsrør	- Det er uisolerte avløpsrør på kaldloft.
Vannledninger	- vannrør for kaldtvann mangler kondensisolering - vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Ventilasjon	- Det er redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking mot bruksvannutsatt område er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette ikke gjennomførbart. Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder manglende håndløper.

Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.8.2026

Rapportdato
18.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Markus Mjelstad** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Stine Landsvik Bognøy** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ole Henrik Berg**
Firma: **Berg Takst og Eiendom AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg Forsikring**

Telefon: **40616027**
Epost: **ole@berg-takst.no**
Adresse: **Tertnesveien 103, 5114 Tertnes**

Om bygningssakkyndig:

Berg Takst og Eiendom AS ble startet av Ole Henrik Berg som er utdannet økonom, byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Informasjon om boligen

Adresse: **Rabben 39, 5108 Hordvik**

Kommunenr: **4601** Gårdsnr: **176** Bruksnr: **154** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1977** - Kilde: Eiendomsverdi.no
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Beliggenhet:
Boligen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i Hordvik i Åsane, i et rolig og etablert boligområde. Det er kort avstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikk, offentlig kommunikasjon og øvrige servicetilbud. Området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med nærhet til sjø, skog og fjell, samtidig som Åsane Senter og Bergen sentrum er lett tilgjengelig med bil eller kollektivtransport.

Takstobjektet:
Rekkehus.

Byggemåte:
Grunnmuren er oppført i betongkonstruksjoner. Veggkonstruksjon i tre og er utvendig kledd med trekledning.

Taket har takstoler med yttertekking av metallplater. Etasjeskille er av trebjelkelag og gulv mot grunn av betong.

Overflater:
Gulv med parkett, laminat og fliser.
Vegger og himlinger er hovedsakelig utført i malte og slette flater. Det er fliser på bad.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette hvite fronter, benkeplate av laminat med nedfelt stålvask, lekkasjesikring og vegghengt ventilator. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at kjøkkenet er fra 2015.
Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Mikro
- Platetopp
- Oppvaskmaskin
Hjemmelshaver informerer om at fronter og benkeplate er foliert i 2021.

Bad:
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusjhjørne, servant og vegghengt toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon.

Vaskerom:
Vaskerommet har flislagt gulv og malte vegger. Det er opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, vask og sluk, samt mekanisk ventilasjon.

Oppvarming:
Det er varmekabler i hele underetasje, gang og toalettrom.
Det er peisinnsats i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg:
Sikringsskapet er plassert i entré/gang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:
Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet hovedsakelig rør i rør (plast) til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1977 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2015	I tidligere salgsoppgave er det oppgitt: - Nye vinduer i 1. etg. i 2015. - Terrasse ved u.etg. ny i 2015. - Nytt Ikea kjøkken i 2015. - Wc-rom oppusset i 2015.	Nei
2021	Hjemmelshaver informerer om at underetasje er pusset opp i 2021 med nye overflater og varmekabler, samt nytt bad og vaskerom.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**64**	**60** Romfordeling: Entré/gang: 3,7m² Stue: 11,9m² Toalettrom: 2,2m² Spisestue: 26,5m² Kjøkken: 12,5m²	**4** Romfordeling: Ekstern bod: 4,1m²	**0**	**43**
U. etasje	**56**	**56** Romfordeling: Gang: 14m² Vaskerom: 4,5m² Bad: 6,2m² Soverom 1: 10,2m² Soverom 2: 7,8m² Soverom 3: 6,9m²	**0**	**0**	**19**
Totalt m²	**120**	**116**	**4**	**0**	**62**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.
Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper.
Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Nei**
Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har vegger og rom under terreng, og drenering med tilhørende fuktsikring er opprinnelig fra byggeåret 1977.

På grunn av alderen har imidlertid fuktsikringen nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader, og tilstandsgrad settes til TG 2 basert på alder. Erfaringsmessig har drenering og fuktsikring en begrenset levetid, og det må derfor påregnes utbedring på sikt. Dersom det oppstår funksjonssvikt, kan dette medføre fuktinntrengning og skader på konstruksjoner under terreng.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Grunnmuren er oppført i betong med underetasje.

6.3 Terrengforhold — TG-2



Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Ja**

Observerte avvik:
- Takvann renner/ledes ikke bort

Oppsummering — **TG-2**

Bortledning av takvann fra bygningen vurderes som mangelfull. Mangelfull bortledning av takvann kan over tid medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og fare for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre bortledningen slik at takvann ledes tilstrekkelig bort fra bygningen.

6.4 Rom under terreng — TG-2

Type rom under terreng	**Innredet**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Hjemmelshaver informerer om at underetasje ble pusset opp i 2021. Det ble ikke gjort noe med vegg mot terreng.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Beskrivelse av hulltakingen:

Under trapp

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Nei**

Angi måleresultater av fuktmåling

Det ble foretatt hulltaking og fuktkontroll under trapp i underetasje. Det ble målt 17%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Oppsummering — **TG-2**

Rom under terreng er innredet, og underetasjen ble ifølge hjemmelshaver pusset opp i 2021, uten at det ble utført arbeider på vegg mot terreng.

Det er foretatt hulltaking i utlektet vegg under trapp, og fuktmåling viser 17 %.

Det er registrert dampsperre (plast) i vegg mot terreng, og fuktmålinger viser verdier i risikosonen for fukt- og råteskader. Kombinasjonen av fuktbelastning og dampsperre kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og øke risikoen for skjulte fuktskader og biologisk vekst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere, vurdere om konstruksjonen er hensiktsmessig oppbygget og iverksette nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastningen og risikoen for videre skade.

6.5 Balkong, terrasse, platting — TG-2



Type	**Terrasse, Annet**
Altan	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Hjemmelshaver informerer at terrassebord og rekkverk er nytt i 2019. Ufaglært.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har en altan og terrasse i 1.etasje med tilkomst fra stue og entré på til sammen ca 43m². I underetasje er det terrasse med tilkomst fra soverom på ca 19m²

Terrassebord og rekkverk ble ifølge hjemmelshaver skiftet i 2019, utført av ufaglært.

Det er registrert malingsavskalling på rekkverket. Manglende overflatebehandling kan medføre økt fuktpåvirkning og videre nedbrytning av materialet over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å skrape, grunne og male rekkverket, samt utbedre eventuelle skader før videre overflatebehandling.

6.6 Vinduer og dører — TG-2





Beskrivelse

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 2021, 2015, 2013 og 2007.

Dører:
Det er ytterdør av tre.
Det er malt altandør av tre med glassfelt av 2-lags glass fra 2007.
Det er malt terrassedør av tre med glassfelt av 2-lags glass, fra 2021.

Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av alle dørene og noen tilfeldig utvalgte vinduer.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Forventet levetid for trevinduer er 60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Forventet levetid for tredører og aluminiumsdører er 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Hjemmelshaver informerer om at vinduer og dører er byttet på forskjellige tidspunkt.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Beskrivelse:
Gjelder altandør.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Vinduer og dører består av malte trevinduer med 2-lags glass av varierende alder fra 2007 til 2021, samt ytterdør, altandør og terrassedør i tre.

Bygningsdelene ble visuelt kontrollert, og det ble foretatt en enkel funksjonstest av dørene og enkelte tilfeldig utvalgte vinduer.

På altandøren ble det registrert værslitasje/tegn til fuktpåvirkning på dør, noe som gir tilstandsgrad 2. Dersom dette ikke utbedres, kan slitasjen utvikle seg videre til råteskade og redusere dørens funksjon og levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold og eventuell utbedring av altandøren.

6.7 Yttervegg og fasade — TG-1

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det er oppgitt i tidligere salgsoppgave at kledning er byttet i 2015.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke mulig å kontrollere da terrassebord er lagt opp over kledning.

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke mulig å kontrollere da terrassebord er lagt over kledning.

Oppsummering — TG-1

Yttervegg er utført som trekonstruksjon med liggende trekledning.

Ifølge tidligere salgsoppgave ble kledningen byttet i 2015.

Det ble ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjon eller fasade på befaringen. Lufting av kledningen samt musetetting i nedkant kunne ikke kontrolleres, da terrassebord er lagt opp over kledningen. Manglende luftespalte og musetetting kan over tid gi redusert uttørking og økt risiko for fukt- og skadedyrangrep i nedre del av kledningen. Ytterligere undersøkelser anbefales av lufting av kledning og musebånd anbefales.

6.8 Renner og nedløp — TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Takrenner og nedløp er er av hovedsakelig metall. Deler av et nedløp er av plast.

6.9 Skorstein over tak — TG-1



Inspisert fra:	**Fra bakken**

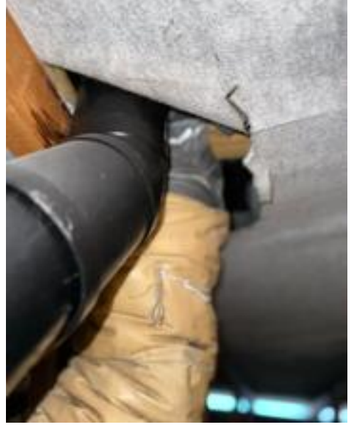
Skorstein er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Nei**
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Skorstein over tak som er tekket med beslag er observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere fra tak eller stige. Ut fra de synlige delene ble det ikke registrert avskalling, løse fuger eller andre skader, og skorsteinens høyde over tak/møne fremstår i samsvar med forskriftskrav. Det presiseres at manglende observerte skader ikke utelukker at det kan foreligge forhold som først vil kunne avdekkes ved nærmere besiktigelse på taket. En slik undersøkelse bør utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

6.10 Takkonstruksjon og loft — TG-2



Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**

Stige er ikke reist og taket er kun inspisert fra bakken og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:

- Fuktskjolder på innvendig himling
- Tegn til kondens på overflater
- Det er observert takgjennomføringer med utilstrekkelig tetting, fuktskjolder på takstoler og svertesopp på undertak.

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**







Oppsummering TG-2

Boligen har kaldt, uinnredet loft med sperrekonstruksjon og yttertekking av takstein.

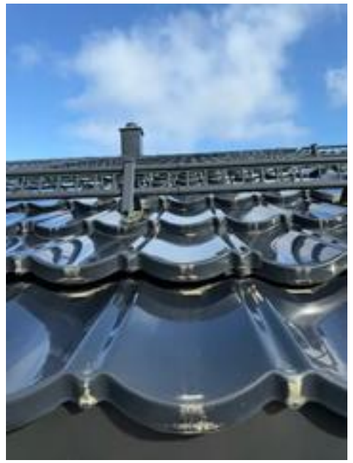
Taket er kun inspisert fra bakken da stige ikke var reist, noe som begrenser vurderingen; skader som en besiktigelse oppe på taket kunne avdekket, kan derfor ikke utelukkes.

Det er registrert fuktskjolder på innvendig himling, tegn til kondens på overflater samt utilstrekkelig tetting rundt takgjennomføringer. Videre er det observert fuktskjolder på takstoler og svertesopp på undertaket. Forholdene indikerer fuktpåvirkning og kan medføre videre nedbrytning av trekonstruksjonene dersom årsaken ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å avklare årsaken til fuktpåvirkningen, utbedre tettingen rundt takgjennomføringene og iverksette nødvendige tiltak for å sikre en tørr og tilfredsstillende takkonstruksjon.

6.11 Taktekking TG-2



Takform	**Saltak**
Type tekking	**Metallplater**
Inspisert fra	**Fra bakken**

Taktekking er vurdert fra bakkenivå. Det har ikke vært mulig å inspisere takflaten på nært hold eller kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag, gjennomføringer og slitasje i overflaten. Vurderingen er derfor beheftet med usikkerhet, og skjulte eller lokale skader kan ikke utelukkes. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

I tidligere salgsoppgave er det oppgitt at taket ble byttet i 2015.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Rustdannelse

Beskrivelse:
Observert rustdannelser på skruer.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Nei**

Oppsummering TG-2

Taket har saltak med tekking av metallplater, som ifølge tidligere salgsoppgave ble byttet i 2015.

Taktekkingen er vurdert fra bakkenivå, og det har ikke vært mulig å inspisere takflaten på nært hold.

Det er observert rustdannelser på skruer. Rustangrep på innfestinger kan over tid svekke innfestingen av takplatene og gi risiko for redusert tetthet dersom forholdet ikke følges opp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas. Utskiftning av skruer med rust anbefales.

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-2

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Elementpipe**
Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Boligen har elementpipe med peisinnsats i stue.

Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet nyere enn 5 år.

Det anbefales å innhente tilsynsrapport fra lokalt brannvesen for å bekrefte at ildsted og skorstein er i forskriftsmessig stand.

Det er registrert sprekk mellom pipen og kassen rundt peisinnsatsen. Forholdet kan medføre redusert tetthet og bør kontrolleres for å sikre at brann- og sikkerhetsmessige forhold er ivaretatt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å få forholdet vurdert og utbedret ved behov av kvalifisert fagperson.

6.13 Kjøkken TG-2





Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette hvite fronter, benkeplate av laminat med nedfelt stålvask, lekkasjesikring og vegghengt ventilator. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at kjøkkenet er fra 2015

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Mikro
- Platetopp
- Oppvaskmaskin

Hjemmelshaver informerer om at fronter og benkeplate er foliert i 2021.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette hvite fronter, benkeplate av laminat med nedfelt stålvask, lekkasjesikring og vegghengt ventilator. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at kjøkkenet er fra 2015

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Mikro
- Platetopp
- Oppvaskmaskin

Hjemmelshaver informerer om at fronter og benkeplate er foliert i 2021.

Det er registrert mangelfull utførelse av folieringen. Forholdet kan medføre redusert bestandighet, økt risiko for at folien løsner og et mindre tilfredsstillende visuelt resultat.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre eller legge folien på nytt der utførelsen er mangelfull.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk **TG-1**

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder manglende håndløper.

Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

6.15 Toalettrom — TG-2



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er observert svelling i underkant av dør.

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Toalettrommet er ventilert med mekanisk avtrekk, og funksjonstest med papirark/røykampulle viste tilfredsstillende avtrekk.

Det er registrert svelling på dør. Dersom skadet døren ikke utbedres eller skiftes ut, må det påregnes redusert funksjon og eventuelt utskifting på sikt.

6.16 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Hjemmelshaver informerer om at avløpsrør og sluk på bad og vaskerom ble byttet i 2021.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har avløpsrør av plast.

Hjemmelshaver informerer om at avløpsrør og sluk på bad og vaskerom ble byttet i 2021.

Det er registrert uisolerte avløpsrør på kaldloftet. Forholdet kan medføre økt risiko for kondensdannelse og i enkelte tilfeller frostproblematikk, noe som over tid kan føre til fuktpåvirkning på omkringliggende konstruksjoner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å isolere avløpsrørene på kaldloftet for å redusere risikoen for kondens og frost.

6.17 Vannledninger — TG-2



Type vannledninger	**Plast (rør i rør), Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Vannrør fra hovedstoppekran/inntak er byttet i 2021 til plast (Rør i rør).

Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør for kaldtvann mangler kondensisolering

Beskrivelse:
Avviket gjelder ved hovedstoppekran i inspeksjonsluke.

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Hjemmelshaver informerer om at Hovedstoppekran er byttet i 2021.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Avviket gjelder kobberrør i inspeksjonsluke.

Oppsummering — **TG-2**

Vannledningene består av kobberrør fra byggeår samt plastrør (rør i rør) som ble montert i 2021, da også hovedstoppekranen ble byttet.

Det er registrert manglende isolering av synlige vannrør ved hovedstoppekran i inspeksjonsluke, hvor det er risiko for frost eller kondens. Videre har kobberrørene i inspeksjonsluken nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Manglende isolering kan medføre kondensskader, og gjenværende kobberrør må påregnes utskiftet på sikt.

6.18 Elektrisk

Beskrivelse

Det er sikringsskap som er plassert i entre/gang og som inneholder automatsikringer.

Det er fremlagt samsvarserklæring (BI Elektro AS) fra 2024:
- Bytte av lader til Zaptec go

Det er fremlagt samsvarserklæring (BI Elektro AS) fra 2021:
- Installasjon av spotter i stue/kjøkken og Elbillader (Folkeladeren). Nyinstallasjon i kjeller.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på noe annet som er gjort enn underetasje og elbillader.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i entre/gang og inneholder automatsikringer.

Det foreligger samsvarserklæringer fra 2021 og 2024 som omfatter installasjoner i underetasje/kjeller, spotter i stue/kjøkken og elbillader, men det mangler samsvarserklæring på øvrig arbeid utført etter 1.1.1999. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Manglende samsvarserklæringer og fravær av nyere el-kontroll gjør at anleggets tilstand ikke fullt ut kan verifiseres.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.19 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	**Vaskerom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2020**
Størrelse	**194**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Varmtvannsberederen er fra 2020 og har en kapasitet på 194 liter. Den er plassert på gulv på vaskerom.

6.20 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**
Det er mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom, kjøkken og toalettrom. Det er tilluftsventiler i vinduer.	
Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Ja**
Avtrekk fra bad og vaskerom blir ikke ført ut av boligen, men opp på kaldloft. Det er i tillegg observert sammenklemt ventilasjonsrør på kaldloft.	

Oppsummering — TG-2

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon fra bad, vaskerom, kjøkken og toalettrom, med tilluftsventiler i vinduer.

Ved befaringen ble det registrert at avtrekk fra bad og vaskerom ikke føres ut av boligen, men slippes ut på kaldloft. Det ble i tillegg observert et sammenklemt ventilasjonsrør på kaldloftet. Manglende utføring av fuktig avtrekksluft til det fri, samt redusert kapasitet i sammenklemt kanal, gir fare for kondens, fuktopphopning og påfølgende muggvekst eller råteskader i loftskonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at ventilasjonsanlegget utbedres slik at avtrekksluft føres forsvarlig ut av boligen.

6.21 Våtrom: Bad — TG-2



Generell beskrivelse	
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusjhjørne, servant og vegghengt toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Hjemmelshaver informerer om at badet ble pusset opp i 2021 med ny membran, røropplegg, overflater og innredning.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**



Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Veggene på badet er flislagt.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
med varmekabler	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Det er registrert noe hulrom under flis ved dør.	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-1
Gulvet på badet er belagt med fliser og varmekabler som gulvvarme.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis dokumentert utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Baderommet har sluk av plast og smøremembran under flis med dokumentert utførelse. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse og tidspunkt for etablering. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Badet er utstyrt med dusjhjørne, vegghengt klosett og baderomsinnredning med servant. Klosettet har innebygd sisterne, men det mangler drenering av eventuelt lekkasjevann fra sisternen. Manglende lekkasjesikring innebærer at en eventuell lekkasje ikke vil bli synlig på et tidlig tidspunkt, med risiko for skjulte fukt- og følgeskader i vegg og konstruksjon.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Etablering av synliggjøring av lekkasjevann anbefales.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Med tilluftsløsning under dør.	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Badet ventileres med mekanisk avtrekk, med tilluft via spalte under dør.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Det ble gjennomført hulltaking fra soverom mot vask. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

• Målingen viste vektprosent på 7,9%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom mot bruksvannutsatt sone ved vask. Målt vektprosent i trevirke var 7,9 %, noe som anses som normalt/tørt, og det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen. Det gjøres oppmerksom på at målingen er en stikkprøve som kun gir et øyeblikksbilde, og at fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon ikke kan utelukkes.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Oppsummering dokumentasjon	TG-1
Det foreligger dokumentasjon for badet i form av FDV, faktura og bilder/video.	

6.22 Våtrom: Vaskerom — TG-2





Generell beskrivelse

Vaskerommet har flislagt gulv og malte vegger. Det er opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, vask og sluk, samt mekanisk ventilasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Hjemmelshaver informerer om at vaskerommet ble pusset opp i 2021 med ny membran, røropplegg, overflater og innredning.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Malt overflate
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Veggene på vaskerommet har malte overflater.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Med varmekabler	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ikke aktuelt (vaskerom uten dusj)
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-1
Gulvet er belagt med fliser og har varmekabler.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis dokumentert utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Ja

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Badet har sluk av plast med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og tettesjiktet er utført med smøremembran under flis med dokumentert utførelse. Det er registrert avvik ved at høydeforskjellen mellom topp sluk og membran ved dørterskel er mindre enn kravet på 25 mm. Redusert oppkant ved terskel gir økt risiko for at vann kan trekke ut av våtsonen ved unormal vannbelastning, med fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å etablere membranoppkant ved dør.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Baderomsinnredning med servant, Annet
Varmtvannsbereder	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Badet har baderomsinnredning med servant samt varmtvannsbereder.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Med tilluftsløsning under dør.	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Badet er ventilert med mekanisk avtrekk, med tilluft via spalte under dør. Det ble ikke påvist avvik ved kontroll av avtrekket med papirark/røykampulle. Ventilasjonen vurderes å fungere tilfredsstillende.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Det ble gjennomført hulltaking fra gang. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

• Målingen viste vektprosent på 0%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**

Det er gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom (gang), men ikke mot bruksvannutsatt sone. Målt vektprosent i trevirke på innsiden av inspeksjonshullet var 0 %, noe som anses som normalt/tørt, og det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen.

Det gjøres oppmerksom på at fuktmålingen er en stikkprøve som gir et øyeblikksbilde, og at fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon ikke kan utelukkes.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Det er fremlagt FDV og bilder/video av utførelsen.

Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**

Det er fremlagt FDV-dokumentasjon samt bilder/video av utførelsen for badet. Det er ikke registrert manglende dokumentasjon.

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signafides
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Rabben 39, 5108 HORDVIK **13 Aug 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rabben 39	Rabben 39	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Vi kjøpte boligen i 2017

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi overtok boligen i 2017, og har bodd her siden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Mjelstad, Markus

Selger

Bognøy, Stine Landsvik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nyrenovert bad og vaskerom i underetasje Overflate på toalettrom i første etasje

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mjelstad VVS, Mjelstad Mur og Flis, BI elektro

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Hadde en liten drypplekkasje rundt pipe i 2021. Dette ble oppdaget i forbindelse med renovering. Takstmann har befart og feil er utbedret. Ingen fukt i ettertid.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bytte av vindu og terrassedør. Hadde med familie medlem som er utdannet byggmester.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Renovering av under etasje, ombygging av sikringsskap.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

BI Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Renovering av baderom og vaskerom

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Mjelstad VVS og Mjelstad Mur og Flis

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
Utskifting av ildsted

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Hadde tilfelle av mus i etasjeskille November 2025. Rentokil var inne og bekjempet. Musebånd/hønsenetting er lagt rundt hele boligen, Ikke vært noe aktivitet siden.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Byttet vindu og terrasse dør i under etasje, i sammarbeid med faglært familiemedlem. Arbeidet ble utført i 2021

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 87709266

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Markus Mjelstad	2026-08-13	Stine Landsvik Bognøy	2026-08-13
Identification		Identification	
Markus Mjelstad		Stine Landsvik Bognøy	

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

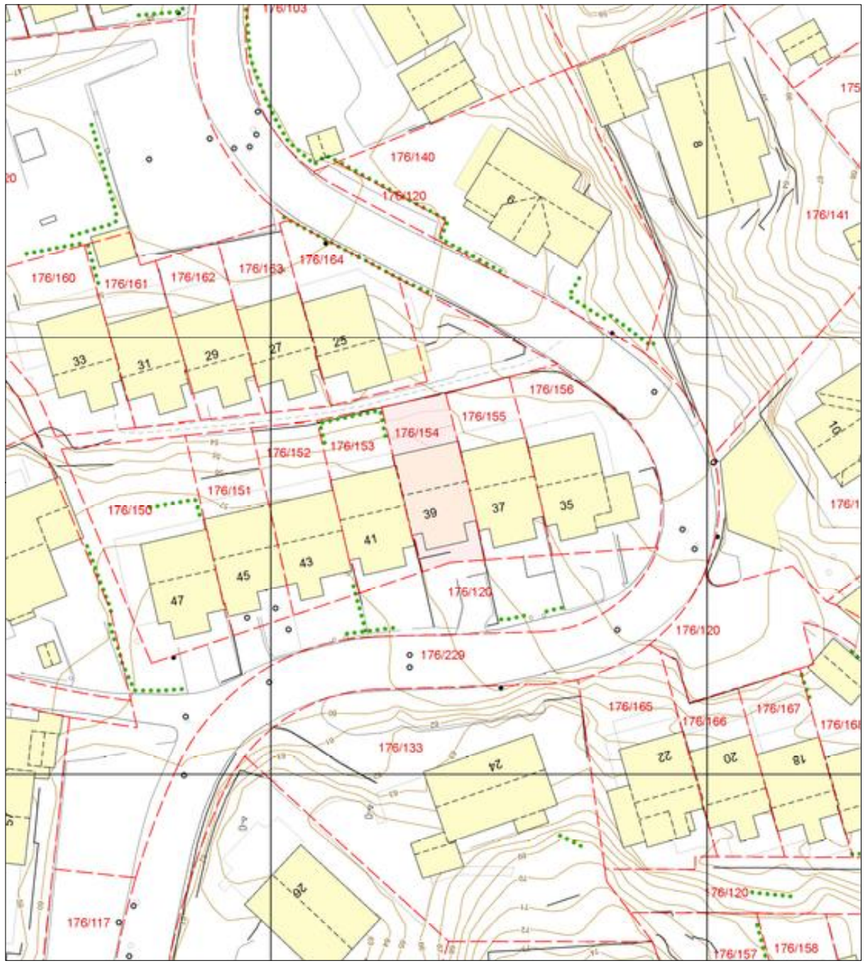
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 12.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 176/154/0/0
Adresse: Rabben 39, 5108 HORDVIK

N



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Rabben 39, 5108 HORDVIK. Gnr. 176, bnr. 154, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1150260064
Megler: Stian Sjøstrand Hansen, mobil: 90260744, e-post: ssh@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Notater

proaktiv.no



Stian Sjøstrand Hansen
Eiendomsmegler / Partner
902 60 744
ssh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, arna.aasane@proaktiv.no