NORDVIK

Fæsteråsen 381

1 soverom | 66 kvm | Enebolig



Velkommen til

Fæsteråsen 381

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
67	Vedlegg
85	Kontaktinfo
88	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91	Forbrukerinformasjon om budgivning
92	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.06.2026









Nøkkelinformasjon

Sjelden anledning for salg; Renoveringsobjekt i ettertraktet område. Enebolig m/solrik terrasse & fantastisk sjøutsikt!

Prisantydning	**2 990 000,-**
Omkostninger	**75 840,-**
Totalpris	**3 065 840,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1942**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik Bolig v/Benjamin Sommer har gleden av å presentere Fæsteråsen 381 - En sjelden anledning i et ettertraktet område med fantastisk sjøutsikt. Eneboligen holder en eldre standard med behov for omfattende renovering - her kan du virkelig skape din drømmebolig! Bosett deg i naturskjønne omgivelser men likevel svært sentralt med kort vei til buss, dagligvare, Vestkanten, skoler og barnehager.

- Opprinnelig bruksnavn "Utsikten" - et navn som kommer til sin fulle rett
- Parkeringsmulighet på egen tomt
- 10 min gange til busstopp m/4 ulike linjer
- 13 min gange til Kiwi, 15 min til Coop Extra
- Gangavstand til flere skoler og barnehager
- 6 min kjøring til Vestkanten
- Nærhet til nydelige turmuligheter

Entré, bad, stue/kjøkken og soverom + loft og grovkjeller

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm

IMOTIV.NO

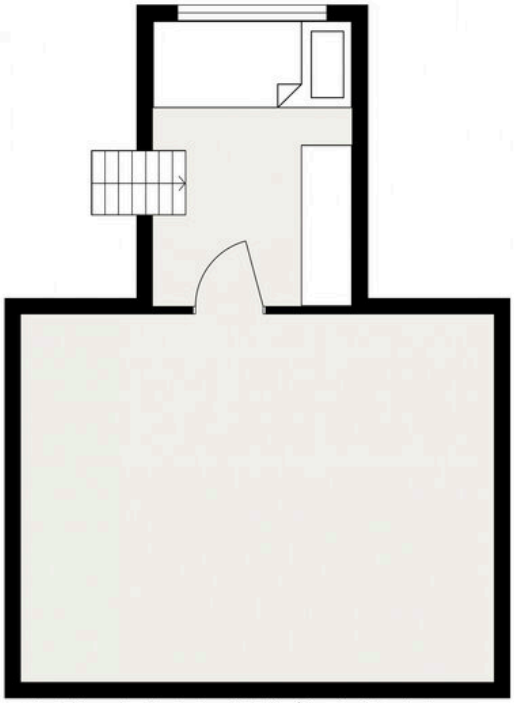
Fæsteråsen 381
1. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

IMOTIV.NO

Fæsteråsen 381
Loft



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Kjeller
BRA-i: 7 kvm
Total BRA: 7 kvm

















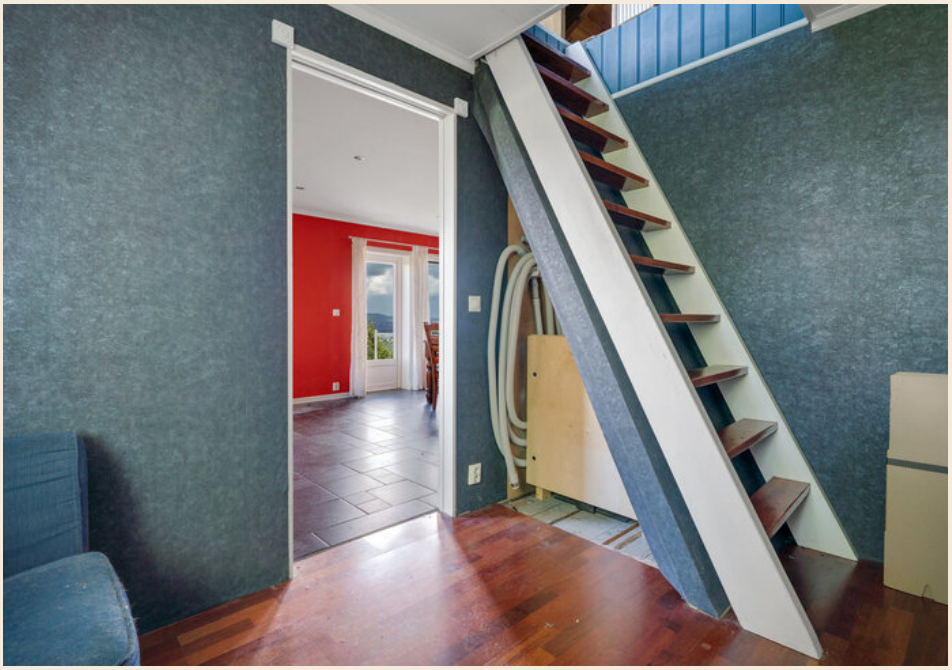

















hand
SOAP
0%











Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0137/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Fæsteråsen 381, 5184 OLSVIK
Gnr 142, bnr 12 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Roald Skulstad

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
74 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
75 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
95 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 065 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 085 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1942

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 66 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 7 kvm. Grovkjeller
Total BRA: 7 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 33 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Ikke målbare arealer:

Loftet har et ALH på 6m².

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv:
- Lekkasje etter frostsprengning.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv:
- Massive skader/mangler på tak har ført til skader i bjelkelag, isolasjon, innvendig tak.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv:

- Det har tifligere vært mus i huset.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Berentsen Bygg AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmuren er natursteinsmur og betong.
- Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med aluminium bekledning.
- Taket har valmet takkonstruksjon tekket med skifter, papp/shingel.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vindu med 2-lags isolerglass.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Grunnmur og fundament
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Yttervegg og fasade
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon og loft
- Taktekking
- Våtrom

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Drenering
- Rom under terreng
- Overflater og innredning på kjøkken
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Avtrekk på kjøkken

Lovlighet / HMS:
- Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.
- Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.
- Det er ikke etablert og mangler rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.
- Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslokkingsapparat i boligen. Manglende røykvarsler og brannslokkingsapparat medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling eller mulighet for rask slokking. Dette gir vesentlig økt risiko for alvorlig personskade og tap av liv, samt store materielle skader ved brann. Forholdet tilfredsstiller ikke grunnleggende krav til brannsikkerhet og kan medføre ansvar for eier.
- Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Samtlige hvitevarer utenom vaskemaskin medfølger handelen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Dette er en selveierbolig som fritt kan leies til boligformål.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 5 063,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 5 063,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for renovasjon og slamavskiller.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 4 687,- pr år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 3 550,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr 3 550,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 781 017,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 124 068,- pr. 2024
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.

Forsikring
Frende
Polisenr: 527039

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 699 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.

I kart er eiendommen tegnet inn med røde, stiplede linjer, noe som indikerer sikker eiendomsgrense.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Olsvik i et veletablert boligområde. Bo i et sentralt men likevel tilbaketrukket boligområde med kort avstand til barnehager og skoler, kollektivtilbud, dagligvare samt Olsvik idrettshall.

Bare 6 minutters kjøring unna finner du Vestkanten Storsenter med Meny, Obs, Vannkanten, bowling, treningssenter og flotte shoppingmuligheter. Med denne beliggenheten blir hverdagen både praktisk og enkel!

Skoler og barnehager
0.9 km - Fæsteråsen barnehage
1.3 km - Olsvikåsen Kanvas-barnehage
1.3 km - Olsvikparken barnehage
1.3 km - Olsvik skole
1.9 km - Kjøkkelvik skole
1.3 km - Olsvikåsen videregående skole

Nærmeste busstopp er "Fredheim Olsvik" og ligger bare rundt 10 minutters gange fra leiligheten. Her går linje 24, 40, 40E og 49. I tillegg er det ikke lange veien til Vestkanten med ytterligere linjer og avganger. Med bare ca. 15 minutters kjøretur når du Bergen sentrum, Sandsli, Kokstad og Flesland – perfekt for de som jobber på disse populære arbeidsplassene.

Loddefjord, som ligger 9 km vest for Bergen sentrum, har utviklet seg til å bli en trivelig del av byen med blokker og rekkehus. Området, også kjent som Bergen-Vest, LOD eller loddiken, omfatter Loddefjorddalen, Hetlevikåsen, Vadmyra, Olsvik, Godvik, Kjøkkelvik, Drotningsvik, Mathopen, Bjørndalsskogen og Alvøen med tilhørende skog, fjell og innsjøområder.

Det er også flotte turmuligheter i nærheten, som blant annet Lyderhorn og Storavatnet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, og det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger en byggeanmeldelse vedr. ombygging av våningshus, datert 24.04.1963, med tilhørende tegninger. Tiltaket gjelder ombygging av tyskerbarakke til våningshus. Det foreligger imidlertid verken midlertidig

brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. Tiltaket er søkt om før 1998, og det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei. Megler har ikke lykkes i å finne en tinglyst veirett til eiendommen. Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp.

Eiendommen har en septiktank på 1,5 kubikk. Tømming av septiktank annethvert år er inkludert i kommunale avgifter hvert kvartal. Hvis det blir behov for ekstra tømming av septiktank må eier selv kontakte et slamsugefirma. Bedriften vil fakturere eier direkte for denne tømmingen, som er utenom de kommunale avgiftene. Hvis det blir etablert offentlig avløpsanlegg i området, kan eiendommen bli pålagt å koble seg til dette. Er eiendommen et sted der det ikke blir gitt nye tillatelser for utslipp, kan det bli gitt pålegg om å bytte ut septiktanken med et minirenseanlegg.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Laksevåg. Loddefjord nord/Olsvik, område 4, Olsviktjernet, datert 11.05.1976, regulert til park/idrett/lek.

Øvrige reguleringsplaner på grunnen:
- Planid: 3350000 - Laksevåg. Loddefjord nord, Olsvik, Brøstaneset - berøringsgrad 6,7% - reguleringsformål: område for idrett, park, turveger etc.
- Planid: 60040000 - Laksevåg. Gnr 142 bnr 2, Olsvik, reguleringsendring - berøringsgrad <0,1%

Kommuneplaner under arbeid:
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Det gjøres oppmerksom på at det er planlagt nybygg på gnr 142 bnr 174 og bnr 173. Ny eier må påregne en økt mengde trafikk og støy i byggeperioden.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

Tinglyst 14.06.1962 - Dokumentnr: 402260 -
Bestemmelse om gjerde / Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:142 Bnr:2
Bestemmelse om gjerde
Parsellen har veirett over hovedbruket etter anvisning. Gjerdeplikten påhviler parsellen.

Selger opplyser om at det er opprettet en avtale mellom denne eiendommen og naboeiendommen, gnr 142 bnr 174, vedr. plassering av bod, bruk av grunn og fremtidig makeskifte. Avtalen er sendt for tinglysing, og vil være bindende for ny eier, samt hefte ved eiendommen. Avtalen er vedlagt i salgsoppgaven, og ny eier plikter å sette seg inn i avtalen.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom,

sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess

· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 44 850,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade + drone ca. kr. 7 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 500,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
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.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. juni 2026

Ansvarlig megler
Marcus Skudal Ellingsen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 40456462

Megler
Benjamin Sommer, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91310871

Megler 2
Sara Ishaq, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40642760

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Fæsteråsen 381

Nabolaget Festeråsen - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Olsvik skole (1-10 kl.) 599 elever, 43 klasser	15 min 1.3 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	17 min 1.3 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	12 min 7.5 km

Ladepunkt for el-bil

Olsvikåsen VGS - Vestland Fylk...	17 min

Offentlig transport

Fredheim Olsvik Linje 24, 40, 40E, 49	11 min 0.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 11.6 km
Bergen Flesland	19 min

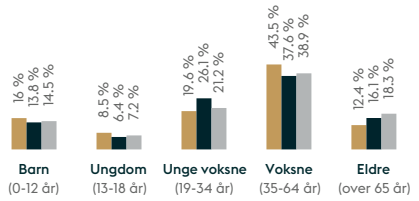
Barnehager

Festeråsen barnehage (0-5 år) 100 barn	12 min 0.9 km
Olsvikåsen Kanvas-barnehage (0... 60 barn	15 min 1.3 km
Olsvikparken barnehage (0-5 år... 60 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Olsvik	13 min
Coop Extra Olsvik	15 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Festeråsen	588	250
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Festeråsen borettslag	5 min
Olsvikhallen	15 min
In Shape	16 min
EVO Godvik	6 min

«Fin boområde, ligger høyt og fritt til. Barnevennlig, lett å gå småturer i nærområdet og kort vei til natur. Kort vei til sentre og til sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



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

Fæsteråsen 381
5184 OLSVIK

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1942
BRA:	66 m^2
BRA-i:	66 m^2
Rapportdato:	29.5.2026 (Gyldig til 29.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	0	7	8	1

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) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43449

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.

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.

Utvidet el-kontroll

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG-3 pga det registreres delvis utvasking av masser under grunnmuren / fundament og deler av hjørne på grunnmur er rast ned.
Balkong, terrasse, platting	Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av registrerte råteskader, bevegelse/svikt i konstruksjonen
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av risiko/åpent for vanninntrengning i yttervegg
Yttervegg og fasade	TG-3 pga råteskade
Renner og nedløp	TG-3 pga manglende/skadde takrenner/nedløp
Takkonstruksjon og loft	TG-3 pga omfattende fukt og råteskader
Taktekking	TG-3 pga funksjonssvikt/manglende tekking.
Våtrom - Våtrom	TG-3 pga alder og påviste fuktskader i rommet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 pga alder.
Rom under terreng	TG-2 er satt på grunn av registrert fuktnivåer, fuktvandring gjennom grunnmur, mangelfull ventilasjon og økt risiko for fukt relaterte skader.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG-2 pga svelging i benkeplate samt manglende sokkel list.
Avløpsrør	TG-2 pga alder.
Vannledninger	TG-2 pga alder.
Varmtvannsbereder	TG-2 pga manglende lekkasje sikring.
Ventilasjon	TG-2 pga alder/type ventilasjon

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Avtrekk	TG-IU pga avtrekk er ikke funksjons testet.

Lovlighet / HMS

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

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det er ikke etablert og mangler rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslokkingsapparat i boligen.
Manglende røykvarsler og brannslokkingsapparat medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling eller mulighet for rask slokking. Dette gir vesentlig økt risiko for alvorlig personskade og tap av liv, samt store materielle skader ved brann. Forholdet tilfredsstiller ikke grunnleggende krav til brannsikkerhet og kan medføre ansvar for eier.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.5.2026

Rapportdato
29.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Roald Skulstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Berentsen**
Firma: **Berentsen Bygg as**
Tittel: **Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg Forsikring**

Telefon: **41004836**
Epost: **Sindre@Berentsentakst.no**
Adresse: ,

Medlem av NITO

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).

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser og større inngrep (Demontering/riving) for en mer nøyaktighet av utbedringskostnader og tilstand.

Informasjon om boligen

Adresse: **Fæsteråsen 381, 5184 Olsvik**

Kommunenr: **4601** Gårdsnr: **142** Bruksnr: **12** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1942** - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmuren er natursteinsmur og betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med aluminum bekledning.
Taket har valmet takkonstruksjon tekket med skifer, papp/shingel.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vindu med 2-lags isolerglass.

OVERFLATER:
Gulvbelegg på bad. Fliser i stue/kjøkken. Laminat på øvrige rom.
Vegg- Belegg på bad. Ellers malte overflater
Tak- Takess plater i himling på bad. Malt slett himling på stue/kjøkken og soverom. Panel på loft.

OPPVARMING:
Elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon.

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: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**59**	**59** Romfordeling: -Entre: 5,9 m² -Bad: 3,2 m² -Stue/Kjøkken: 37,9 m² -Soverom: 9,7 m² Takhøyde målt i stue. 2,35 m 2,5 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**33**
Loft	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**7**	**7** Romfordeling: -Grovkjeller 6,8 m² Takhøyde målt til 2,2 m	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**66**	**66**	**0**	**0**	**33**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	6	0	6
Totalt m²	**6**	**0**	**6**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. Se (rom under terreng) for mer informasjon.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.(Tg-2)

Terreng rundt deler av boligen er nesten flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.(Tg-2)

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite/flatt fall terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning. (Tg-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Anbefaler montering av drensrør vedr. taknedløp for bortledning av overvann.

Anbefaler vurdering av oppgradering for bedre fuktsikring av grunnmur

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein, Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-3**

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

For bygninger av denne alderen må det påregnes at diffusjonssperre mot grunn ofte ikke er etablert. Basert på datidens byggeskikk innebærer dette risiko for fuktvandring i grunnmur og kjellergulv som følge av kapillært oppsug i betong.

Grunnmuren har skader/sprekker.

TG-3 pga det registreres delvis utvasking av masser under grunnmuren / fundament og deler av hjørne på grunnmur er borte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelse av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. kostnader for utbedring er vanskelig å stipulere før ytterligere undersøkelser foretas. 20 000- 100 000 kr
Det anbefales å konsultere fagfolk med erfaring innen slike utbedringer for å finne den beste løsningen. Avhengig av valgt metode kan kostnadene bli høyere enn estimert.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp for å avklare tilstand og mulige utgifter. Uten nærmere undersøkelser kan det være risiko for betydelige og uforutsette kostnader.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

Rommet er et uinnredet areal under terreng (grovkjeller). Med bakgrunn i byggeår og byggemetode er grunnmur og gulv sannsynligvis etablert direkte mot grunnmasser uten moderne fuktsikring, isolasjon eller grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig med fuktvandring gjennom konstruksjonene.

Det registreres lagrede gjenstander og installasjoner plassert tett mot yttervegger, noe som begrenser inspeksjonsmulighetene og kan skjule eventuelle fukt- eller skadetilstander bak lagrede materialer..

Det registreres mineralutslag (salt-/kalkutslag) på murflater, som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Ved kontroll med fuktindikator mot eksponerte murflater indikeres forhøyede fuktverdier. Det registreres også typisk kjellerlukt, som erfaringsmessig kan være forbundet med fuktbelastning i konstruksjonen.

Det registreres ved fuktmåling i synlige bjelkelag 18,2 vekstprosent

Videre registreres stedvise mangler/skader i dampsperre mot etasjeskillet. Rommet har begrensede muligheter for ventilasjon utover åpning av vindu og dør, noe som kan bidra til forhøyet luftfuktighet og kondensdannelse.

Forholdene vurderes som typiske for kjellere av denne alderen og byggemåten, men medfører økt risiko for fuktrelaterte skader over tid.

TG-2 er satt på grunn av registrert fuktvandring gjennom grunnmur, mangelfull ventilasjon og økt risiko for fukt relaterte skader.

Konsekvens:
Fuktvandring gjennom grunnmur og gulv kan over tid føre til luktproblemer, muggsopp, råteskader i tilstøtende trekonstruksjoner og redusert inneklima. Rommet er lite egnet for lagring av fuktømfintlige gjenstander.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å sikre best mulig ventilasjon av rommet og utbedre registrerte skader/mangler i dampsperren. Ved ønske om tørrere kjellerforhold bør utvendig fuktsikring og drenering vurderes. Fuktømfintlige materialer og gjenstander bør ikke lagres direkte mot gulv eller grunnmurer

6.4 Balkong, terrasse, platting



Råteskade i bjelker

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3

Terrassen fremstår med betydelig slitasje på terrassebord og øvrige trekonstruksjoner. Det registreres bevegelse/svikt i konstruksjonen ved belastning nær veggtilslutningen. Videre er det påvist råteskader i bærende trekonstruksjon ved innfesting mot bygningen.

Under terrassen er det etablert en form for tekking med plateprodukter. Utførelsen fremstår som en egen løsning og det er ikke dokumentert at materialene er egnet eller montert som et tett og varig tekkesystem. Avrenningsforhold og funksjon til tekkingen er ikke kontrollert.

Terrassen har høy alder og slitasjegrad, og det kan ikke utelukkes skjulte skader i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av registrerte råteskader, bevegelse/svikt i konstruksjonen samt usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og fuktsikring.

Konsekvens
Registrerte skader kan medføre redusert bæreevne og videre nedbrytning av trekonstruksjonene. Mangelfull eller feil utført tekking kan føre til fuktinntrenging og skjulte skader i konstruksjonen over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales snarlig nærmere undersøkelse av hele terrassekonstruksjonen, inkludert bærende deler, innfestinger og tekking. Råteskadede komponenter må skiftes ut. Det bør samtidig vurderes full rehabilitering av terrassen med dokumentert og forskriftsmessig løsning for vannavledning og fuktsikring.

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.5 Vinduer og dører



Knust/sprekt glass på loft på innsiden

Beskrivelse
Ytterdør Vinduer med 2-lags isolerglass Balkong dør med 2-lags isolerglass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja







Flere vinduer mangler inndekning/utvendite lister

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

Vinduer bærer preg av alder/slitasje. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevnen og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Det blir påvist sprekk i vindusglass på loft vindu på innsiden.

Karmer er værslitte.

Det er registrert avvik ved åpning/lukking av balkongdør. Forholdet vurderes å være et avvik fra normal funksjon.

Det er ufullstendige/feil på karmlister og beslag rundt vinduer og dører. Det er åpning slik at vann kan føres inn i yttervegg.

Registrerte svakheter i utvendig tetting vurderes å kunne medføre økt risiko for fuktinntrenging i overgang mellom vindu/dør og veggkonstruksjon.

Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av risiko/åpning for vanninntrengning i yttervegg

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold og kontroll. Utskifting eller oppgradering må påregnes ved redusert funksjon, slitasje eller punktering av isolerglass.

Pga alder/slitasje må det påregnes løpende utskiftinger av vinduer/dører

Det må foretas ytterligere undersøkelser og større inngrep for å kartlegge omfanget av risikoen for manglende inndekning av vinduer. kostnader for utbedring er vanskelig å stipulere før ytterligere undersøkelser foretas. 20 000- 100 000 kr

Kostnadsvurdering er for ytterligere undersøkelser og skifte av glass i vindu på loft.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**



Åpning inn i vegg konstruksjon. Plast vurderes montert som midlertidig tiltak

6.6 Yttervegg og fasade



Synlig bunnsvill flere steder med råteskade i

Type fasade	Fasadeplater, Bordkledning
Det er registrert bordkledning bakom fasadeplater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegg og fasade **TG-3**

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av omfattende råteskader i stedvis synlig bunnsvill og nedre del av ytterveggskonstruksjonen. Treverket fremstår kraftig nedbrutt, og det registreres områder med vesentlig redusert fasthet hvor treverket lett lar seg penetrere ved kontroll. Forholdet indikerer langvarig fuktpåvirkning og medfører risiko for redusert bæreevne samt videre skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Skadene kan medføre redusert bæreevne i veggkonstruksjonen, videre råteutvikling, fare for følgeskader i tilstøtende konstruksjoner samt risiko for sopp- og insektangrep dersom årsaken til fuktbelastningen ikke utbedres.



Mit/borrebille



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Se vinduer/dører for mer info

Skadet bunnsvill og tilstøtende trekonstruksjoner må åpnes opp og undersøkes nærmere. Råteskadet treverk må påregnes utskiftet, og eventuelle skjulte følgeskader må kartlegges og utbedres.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare skadeomfanget. Dette innebærer demontering av fasadekledning og eventuell vindsperre for kontroll av bakomliggende konstruksjoner. Først etter en slik undersøkelse vil det være mulig å kartlegge skadeomfanget nærmere og utarbeide et mer presist kostnadsestimat samt nødvendige utbedringstiltak. Ca 20 000 - 100 000 kr for ytterligere undersøkelser

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.7 Renner og nedløp



Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-3**

Det er registrert skader i takrenne og nedløp samt mangler stedvis takrenne og nedløp.

Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av nevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringer bør ses i sammenheng med oppgradering/utskiftning av taktekking.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**



Mangler nedløp

6.8 Takkonstruksjon og loft



Utvendig råteskade i kiste.





Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ja
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-3**

Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av takkonstruksjon/taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken og innvendig på kaldloft.

Konstruksjonsdelen er ikke fullstendig gjennomgått av takstmann på grunn av begrenset tilkomst samt at deler av konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, Innvendige synlige og synlige forhold fra bakkenivå utvendig.

Det er registrert tegn til skjevheter og/eller mindre nedbøyninger i konstruksjonen. Forholdet vurderes å være innenfor det som kan oppstå over tid som følge av alder, setninger eller normal belastning. Avviket kan føre til videre deformasjoner over tid dersom utviklingen fortsetter. Funksjon og bæreevne vurderes foreløpig ikke som kritisk påvirket.

Det registreres lokal nedbøyning i himling/takplater på soverom. Årsaken til forholdet er ikke nærmere avklart ved befaringen. Nedbøyningen kan skyldes bevegelser i konstruksjonen, tidligere fuktpåvirkning eller svakheter i innfesting av himlingsplatene

Det registreres mangelfull isolasjon og stedvis manglende eller utilstrekkelig dampsperre mot kaldloft. Forholdet kan medføre at varm og fuktig inneluft trenger opp i konstruksjonen og kondenserer mot kalde overflater, noe som øker risikoen for fuktskader, muggsopp og råte over tid.

Det er registrert fuktskader på innvendige overflater. Forholdet vurderes som alvorlig og indikerer aktiv eller gjentakende fuktpåvirkning. Det er risiko for videre skadeutvikling, inkludert muggvekst, råte og svekket inneklima. Konstruksjonen bak overflatene kan være påvirket.

Mangelfull eller begrenset lufting av konstrukjsoinen kan gi økt risiko for sopp-, råte- og fuktskader i loft- og takkonstruksjonen.

Det er registrert tegn til soppvekst på overflater.

Det er registrert råteskader i konstruksjonen(Takstoler/undertak) . Det er og registrerte råteskade i utvendige kiste (Se bilde).

Det er registrert tegn som indikerer aktivt angrep av treskadeinsekter i trevirke. Erfaringsmessig må en påregne at det kan forekomme mit (stripet borebille) i trekonstruksjonen grunnet alder på bygningen

Registrerte skader og fuktpåvirkning vil føre til ytterligere skadeutvikling dersom årsaken ikke utbedres.

TG-3 pga omfattende fukt og råteskader i konstruksjonen.

Takstol er det store råteskader i







Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak, omfang og nødvendige tiltak.

Konstruksjonen anbefales rehabilitert eller oppgradert for å gjenopprette tilfredsstillende funksjon. Utbedringer må sees i sammenheng med taktekking og tilhørende konstruksjoner.

Det må foretas ytterligere undersøkelser og større inngrep for å kartlegge omfanget av fuktskaden. kostnader for utbedring er vanskelig å stipulere før ytterligere undersøkelser foretas. 20 000- 100 000 kr
Det anbefales å konsultere fagfolk med erfaring innen slike utbedringer for å finne den beste løsningen. Avhengig av valgt metode kan kostnadene bli høyere enn estimert.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**

Innvendige himling på kjøkken.



Råteskade i kiste(takkonstruksjon)





Råteskade i takstol



Ved måling av pigger i trevirke/undertak.



Nedbøying i himling på soverom

6.9 Taktekking



Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type tekking	Pappshingel, Skiferstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-3**

Taktekking er kun vurdert fra bakkenivå, noe som medfører usikkerhet da detaljer og eventuell lokal slitasje eller skader ikke har kunnet kontrolleres. Det er kun deler av taktekking/takkonstruksjon som er synlig fra bakkenivå. Taktekking mot balkong fra kjøkken og over soverom er ikke visuelt kontrollert.

Taktekking er fra byggeåret, og med tanke på alder er det risiko for at lekkasjer kan oppstå.

Funksjonssvikt i taktekkingen har medført eller kan medføre vanninntrengning med risiko for omfattende skader i takkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler. Det registreres at det mangler tekking på deler av konstruksjonen, det er synlig ru panel som er undertak til tekking.

På grunn av alder må en forvente at skiferstein kan løsne, grunnet svekket innfesting.



Manglende telling/synlig ru panel(undertak)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Det anbefales full utskifting av taktekkingen som følge av registrerte skader, funksjonssvikt og redusert tetthet. I forbindelse med arbeidene bør også tilstøtende konstruksjoner kontrolleres for eventuelle følgeskader.

Med hensyn til alder på taktekking (Antatt fra byggeår) i kombinasjon med innvendige forhold (fuktmerker og tegn til lekkasje) bør det tas høyde for renovering av taktekkingen.

Kostnadsestimat	**Over 500 000**

6.10 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med vask.

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av svelging i benkeplate ved skjøt samt manglende sokkel list

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger etter behov.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk **TG-IU**

Avtrekk ble ikke funksjons testet pga manglende strøm tilkobling eller lignende.

Anbefalte tiltak avtrekk
Videre undersøkelser påkrevd. Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader. Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

6.11 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 ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Det er ikke etablert og mangler rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslokkingsapparat i boligen.
Manglende røykvarsler og brannslokkingsapparat medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling eller mulighet for rask slokking. Dette gir vesentlig økt risiko for alvorlig personskade og tap av liv, samt store materielle skader ved brann. Forholdet tilfredsstiller ikke grunnleggende krav til brannsikkerhet og kan medføre ansvar for eier.

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

TG-2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.13 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent når det sist ble gjort arbeid på anlegget.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ikke kontrollert
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Vannet var avstengt på befaringsdagen og ikke kontrollert.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør

TG-2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Videre undersøkelser anbefales på bakgrunn av vannet var anstrengt på befaringen.
Det er forhold som kan innebære høy risiko for skjulte skader eller store kostnader. Vi anbefaler at det gjennomføres nærmere undersøkelser før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

6.14 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart



Oppsummering av elektrisk
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
På kaldloft er det registrert downlights plassert i isolasjonen. Det er observert betydelige fuktmerker rundt spottene
Det registreres at varmtvannsbereder er tilkoblet skjøteledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.15 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Grovkjeller

Fundament
Vegghengt

Årstall
Ukjent

Størrelse
50 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Bereder er plassert i rom uten sluk. Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp. TG-2 er satt på bakgrunn av nevnte avvik.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannskader.

6.16 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med spalte ventiler i vindus karm + Mekansik avtrekk på bad. Naturlig ventilasjon på bad.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standrad.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasj

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dersom boligen en gang skal renoveres, bør man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å øke kvaliteten på innemiljøet.

6.17 Våtrom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Badets alder og tilstand tilsier at badet er klar for oppgradering/renovering for å nå dagens krav til fruktsikkert våtrom

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser høyt fuktinnhold og skader i konstruksjonen.

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet vurderes å være heltre panel vegger og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Badets utforming kombinert med alder og svak fuktsikring i sluk tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom

TG-3 pga manglende lekkasjesikring i sluk i kombinasjon med alder på sluket og fuktskader i rommet.

Anbefalte tiltak
Våtrom/bad må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. På bakgrunn påviste fuktskader samt alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjenomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m må dokumenteres. Henhold til standarden som vi benytter med tilstandsrapporten skal det ved TG-3 settes utbedringskostnader ved oppgraderinger mot badet beste tilstandsgrad (TG-0 eller TG-1) 200 000 - 500 000 kr er basert på renovering av rommet for å få etablert tilstrekkelig fall og høyde fra topp membran ved dør til topp sluk.
Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

6.18 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Skorstein over tak
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Roald Skulstad	9578-5993-4-2413434	2026-05-23 10:50:16

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. mai 2026

Oppdragsnummer
32-0137/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fæsteråsen 381, 5184 OLSVIK

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Roald Skulstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mai 1998

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 527039
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Lekkasje etter frostsprengning.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Massive skader/mangler på tak har ført til skader i bjelkelag, isolasjon, innvendig tak.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det har tifligere vært mus i huset.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 32-0137/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Roald Skulstad	**2026-05-23**

Identifikasjon

Roald Skulstad

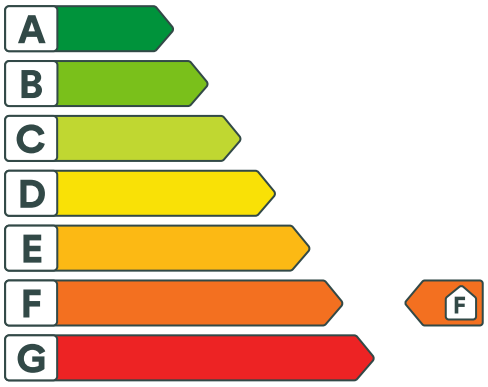
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Fæsteråsen 381, 5184 OLSVIK**	
Dato for energimerking **19.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297922**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139599799**
Gårdsnummer **142**	Bruksnummer **12**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1941**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **444,40 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **421,90 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 205 kWh**



Fæsteråsen 381, 5184 OLSVIK

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Fæsteråsen 381, 5184 OLSVIK

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

AVTALE OM PLASSERING AV BOD, BRUK AV GRUNN OG FREMTIDIG MAKESKIFTE

Mellom:

Kjetil Stöckel-Kvamme, eier av eiendommen
gnr. 142, bnr. 174 i Bergen kommune
adresse: Fæsteråsen 379, 5184 Olsvik
(herefter kalt "Eier 174")

og

Roald Skulstad, eier av eiendommen
gnr. 142, bnr. 12 i Bergen kommune
adresse: Fæsteråsen 381, 5184 Olsvik
(herefter kalt "Eier 12")

er det inngått følgende avtale:

1. Bakgrunn og formål

Partene er kjent med at eiendomsgrensen mellom eiendommene ikke er entydig fastlagt ved sikre grensemerker.

Eier 174 har oppført en bod nær antatt eiendomsgrense. Formålet med denne avtalen er å:

- avklare partenes rettigheter knyttet til bodens plassering
- regulere situasjonen dersom boden helt eller delvis står på gnr. 142 bnr. 12
- sikre en forpliktende mekanisme for fremtidig makeskifte av grunn

2. Aksept av dagens situasjon

Partene aksepterer bodens nåværende plassering slik den fremstår på avtaletidspunktet.

Eier 12 gir samtykke til at boden kan bli stående, også dersom det senere skulle vise seg at deler av den er plassert over eiendomsgrensen.

Dette samtykket gjelder frem til forholdet er endelig avklart etter bestemmelsene i denne avtalen.

6. Sikring av tilkomst

Makeskiftet skal ikke medføre at gnr. 142 bnr. 12 mister nødvendig, lovlig og hensiktsmessig adkomst til offentlig vei.

Dersom makeskiftet påvirker eksisterende tilkomstvei, forplikter partene seg til samtidig å:

- etablere alternative løsninger
- og/eller tinglyse nødvendige veiretter (servitutter)

slik at adkomsten opprettholdes minst på samme funksjonelle nivå som før.

7. Gjennomføringsplikt

Når vilkårene for makeskifte foreligger, forplikter partene seg til uten ugrunnet opphold å:

- rekvirere oppmålingsforretning hos Bergen kommune
- medvirke til fradeling og matrikkelføring
- signere nødvendige skjøter og dokumenter
- gjennomføre og tinglyse arealoverføringen

Dersom en part unnlater å medvirke, kan den andre parten kreve avtalen oppfylt ved dom.

8. Offentlige godkjenninger

Gjennomføring av makeskifte er betinget av nødvendige offentlige tillatelser etter plan- og bygningsloven og matrikkelloven.

Dersom nødvendige godkjenninger ikke gis, skal partene i stedet søke å finne en alternativ løsning som i størst mulig grad ivaretar avtalens formål.

3. Midlertidig bruksrett (servitutt)

Dersom boden helt eller delvis står på gnr. 142 bnr. 12, gis Eier 174 en vederlagsfri, eksklusiv bruksrett til det aktuelle arealet inntil makeskifte er gjennomført.

Bruksretten:

- er stedbunden til arealet under boden
- kan tinglyses
- gjelder frem til endelig arealoverføring er gjennomført

4. Utløsende vilkår for makeskifte

Dersom det ved oppmålingsforretning eller annen offentlig godkjent dokumentasjon fastslås at boden helt eller delvis står på gnr. 142 bnr. 12, inntrer en gjensidig og bindende forpliktelse til å gjennomføre makeskifte.

Dette gjelder likevel ikke dersom arealavviket er ubetydelig, definert som mindre enn 0,5 m^2. I slike tilfeller skal partene søke å løse forholdet ved grensejustering eller økonomisk kompensasjon.

5. Omfang og prinsipper for makeskifte

Ved makeskifte gjelder følgende:

a) Arealet som overføres fra gnr. 142 bnr. 12 til gnr. 142 bnr. 174 skal tilsvare det faktiske arealet boden opptar.

b) Arealet som overføres fra gnr. 142 bnr. 174 til gnr. 142 bnr. 12 skal primært tas fra område som i dag benyttes som tilkomstvei.

c) Arealene skal være tilnærmet like i størrelse. Dersom de ikke er likeverdige med hensyn til funksjon, beliggenhet eller verdi, kan det avtales et økonomisk mellomoppgjør.

d) Endelig plassering og utforming av arealene fastsettes ved oppmålingsforretning.

9. Kostnader

Kostnader til:

- oppmålingsforretning
- fradeling og matrikkelføring
- tinglysing
- eventuelle gebyrer og avgifter

fordeles likt mellom partene, med mindre annet avtales skriftlig.

10. Tinglysing

Denne avtalen kan tinglyses på begge eiendommer (gnr. 142 bnr. 174 og gnr. 142 bnr. 12), og skal være bindende for nåværende og fremtidige eiere.

11. Tvister

Tvister søkes løst i minnelighet. Dersom dette ikke lykkes, avgjøres saken ved Hordaland tingrett.

Sted og dato: Bergen 12/06-26

Eier 174

Eier 12

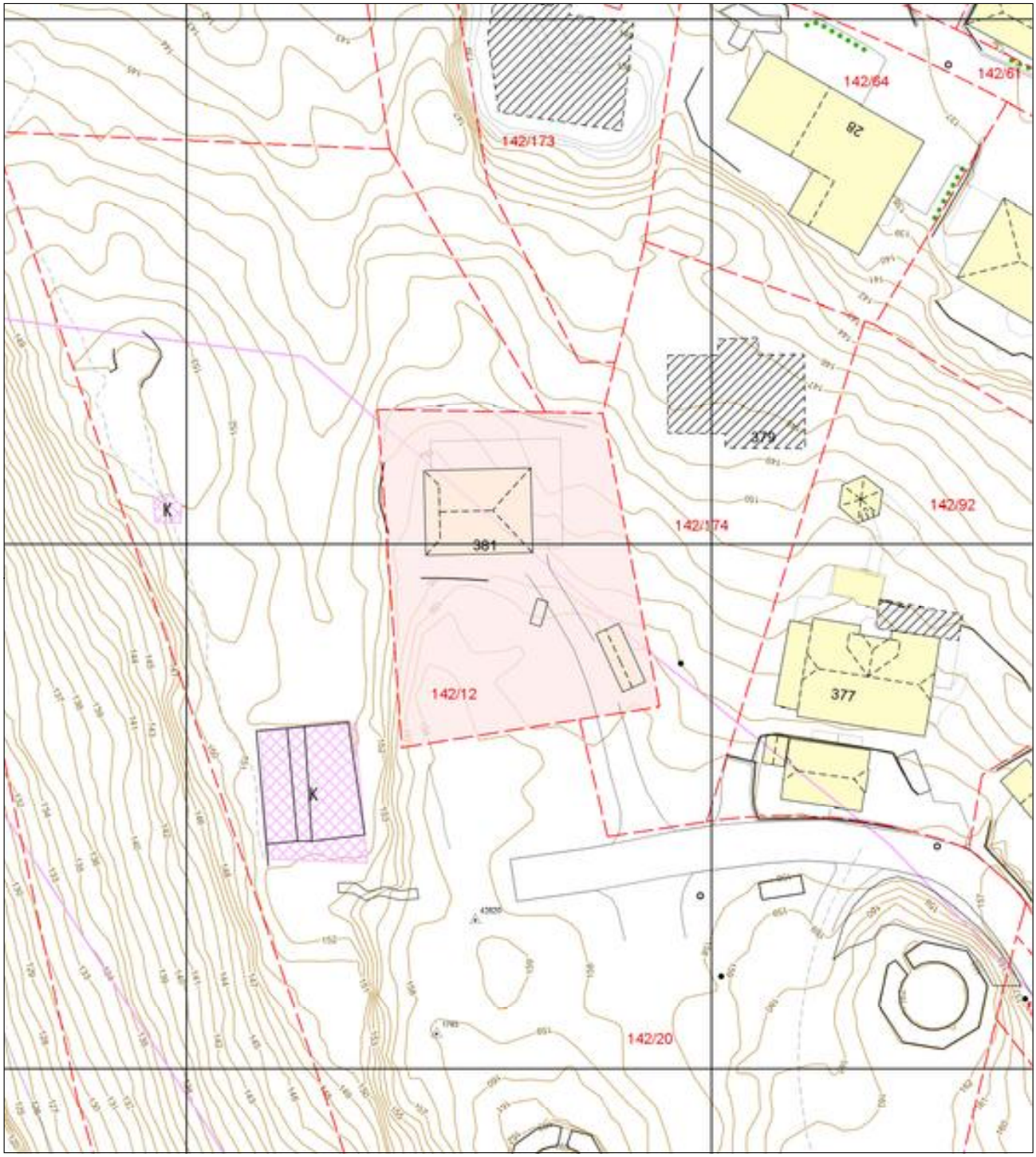
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 20.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 142/12/0/0
Adresse: Fæsteråsen 381, 5184 OLSVIK

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

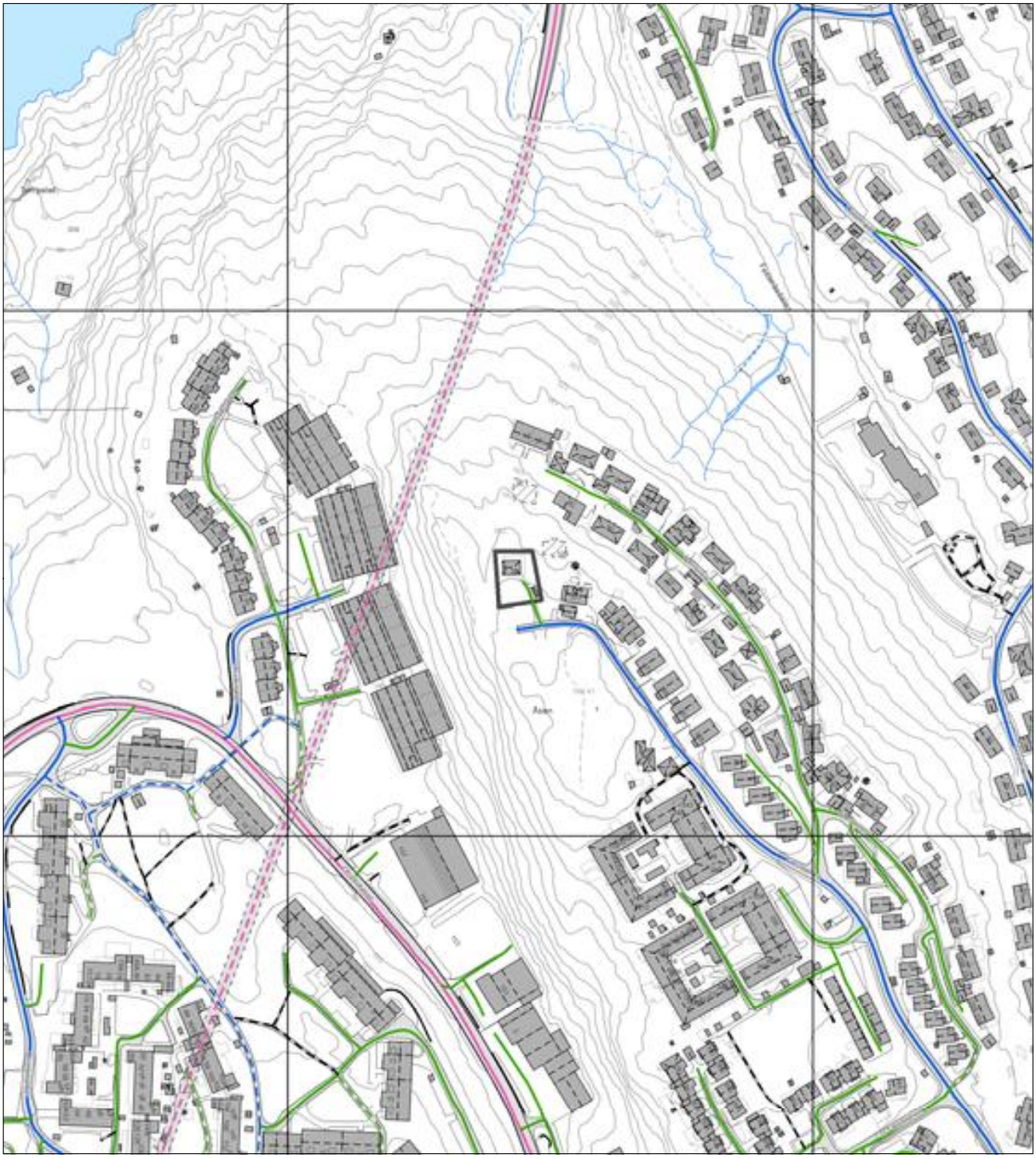
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 20.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 142/12/0/0
Adresse: Fæsteråsen 381, 5184 OLSVIK

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 142/12/0/0
Utlistet 20. mai 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260497424	Grunneiendom	0	Ja	699,4 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3320100	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.05.1976		93,3 %
3350000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OLSVIK, BRØSTANESET	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.06.1973		6,7 %
60040000	30	LAKSEVÅG. GNR 142 BNR 2, OLSVIK, REGULERINGSENDRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.02.2010	200001841	< 0,1 % (652,5 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	94,1 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	5,9 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3320200	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, OMRÅDE 4, OLSVIKSKJENET FELT 2, OLSVIKSTALLEN	3	-
3350300	31	LAKSEVÅG. GNR 142, BRØSTANESET, FRA FRILUFTSLIV TIL BOLIG	3	190940141
3355100	32	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 1 MFL., FESTERÅSEN	3	190001050
3320901	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 1, KJØKKELVIK, MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING	3	190330848
3326000	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD FELT D, FESTERÅSEN	3	-
19510000	30	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 1 MFL., FESTERÅSDALEN	3	200415610

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
142/92	9537074-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	23.03.2026	202611927-3

Skrevet ut 20. mai 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 142/12
Dato: 20.05.2026 Adresse: Fæsteråsen 381

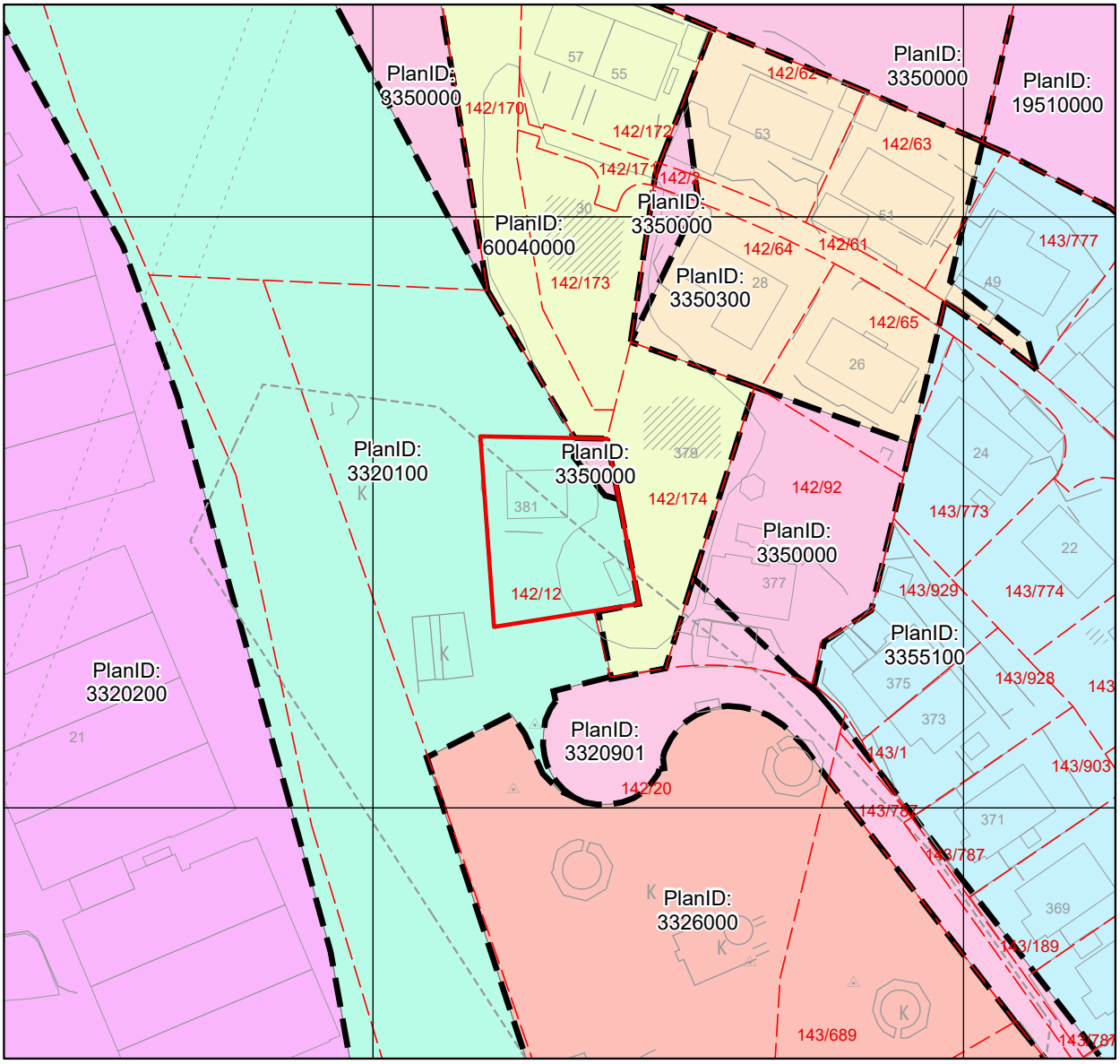
N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 3350000, 60040000, 3320100

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

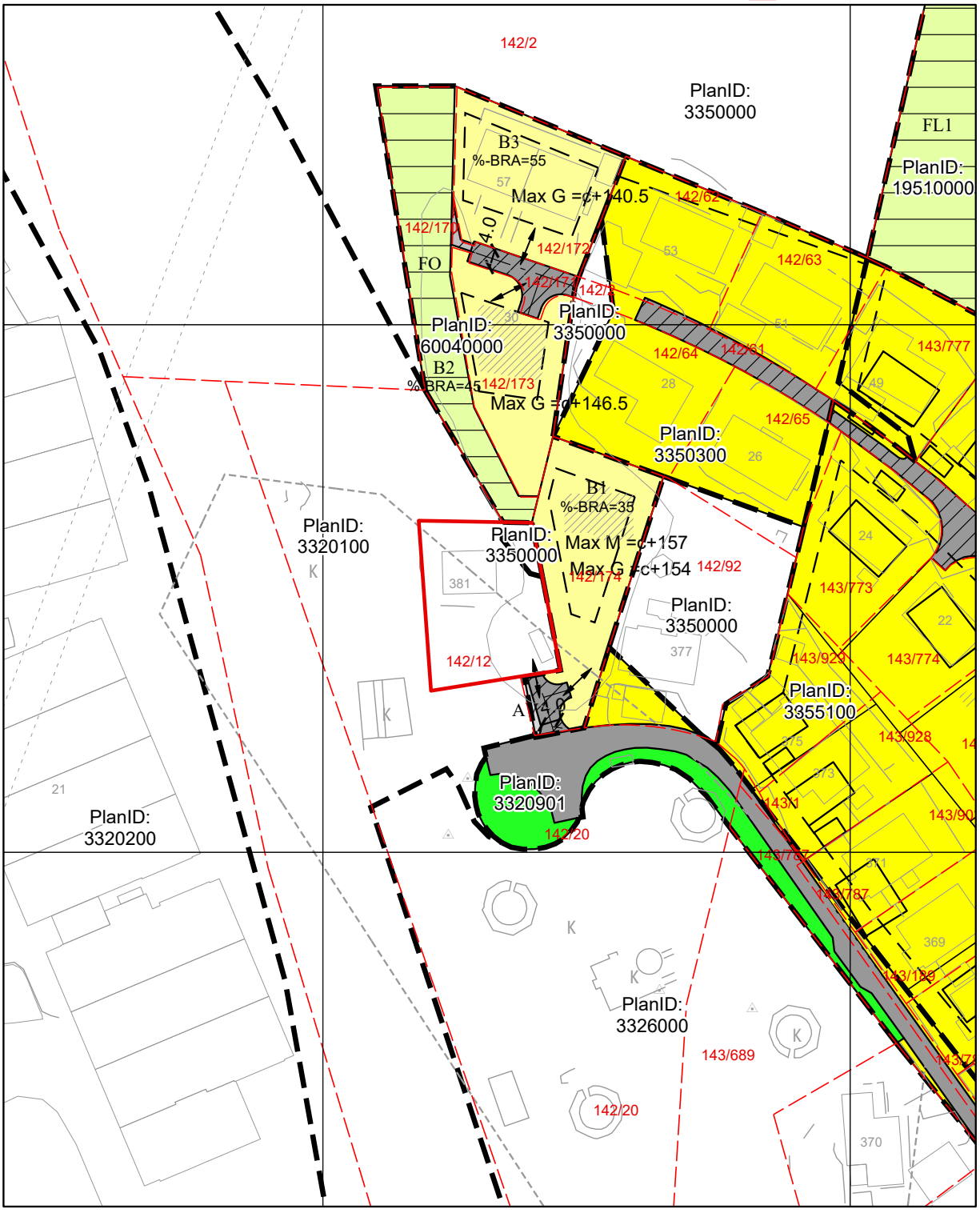
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 142/12
Dato: 20.05.2026 Adresse: Fæsteråsen 381

N

PlanID(er): 3350000, 60040000, 3320100

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje


1203 - Regulert tomtegrense


1211 - Byggegrense


1213 - Planlagt bebyggelse


1221 - Regulert senterlinje


1222 - Frisiktlinje


1259 - Måle- og avstandslinje

Plangrense


Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse


Kjørevei

Annen veggrunn


FRIOMRÅDER


Friluftsområde (på land)


Felles avkjørsel


Felles gangareal

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 142/12
Dato: 20.05.2026 Adresse: Fæsteråsen 381

N

PlanID(er): 3350000, 60040000, 3320100

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

bygn.i.§25
Reguleringsformål

1. byggeområder

- BLOKKER/REKKEHUS
- ENEBOLIGER
- OFF. BEBYGGELSE
- SENTEROMRADE
- ERVERV

3. trafikkområder

- KJOREVEGER
- FORTAUER
- GANG- OG SYKKELVEGER

4. friområder

- PARK/IDRETT/LEK

6. spesialområder

- FRILUFTSOMRADE
- VANNFORSYNINGSOMRADE

Streksymboler m.v.

begrensningslinje

byggelinje

frisiktlinje

kraftlinje

nåv. nedsl. feltgrense

- SJØ/VANN

nordpil



Fylk... 22 FEB. 1976

BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
REGUL...
8 JUNI 1975
Arkiv: 504/4
Saksb. Mikkelsen

B	DIV		16.1.75	HL

LNO loddefjord nord / olsvik reguleringsområde 4

OLSVIKSKJENET. Forslag til endret reguleringsplan

TEGNET AV	KONTROLLERT	DATO	
HL		11.12.74	

aall & lökeland a/s
ARKITEKTKONTOR BERGEN OSLO

1:1000			0,00 m²
337	69	B	

332.01
~~332~~

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

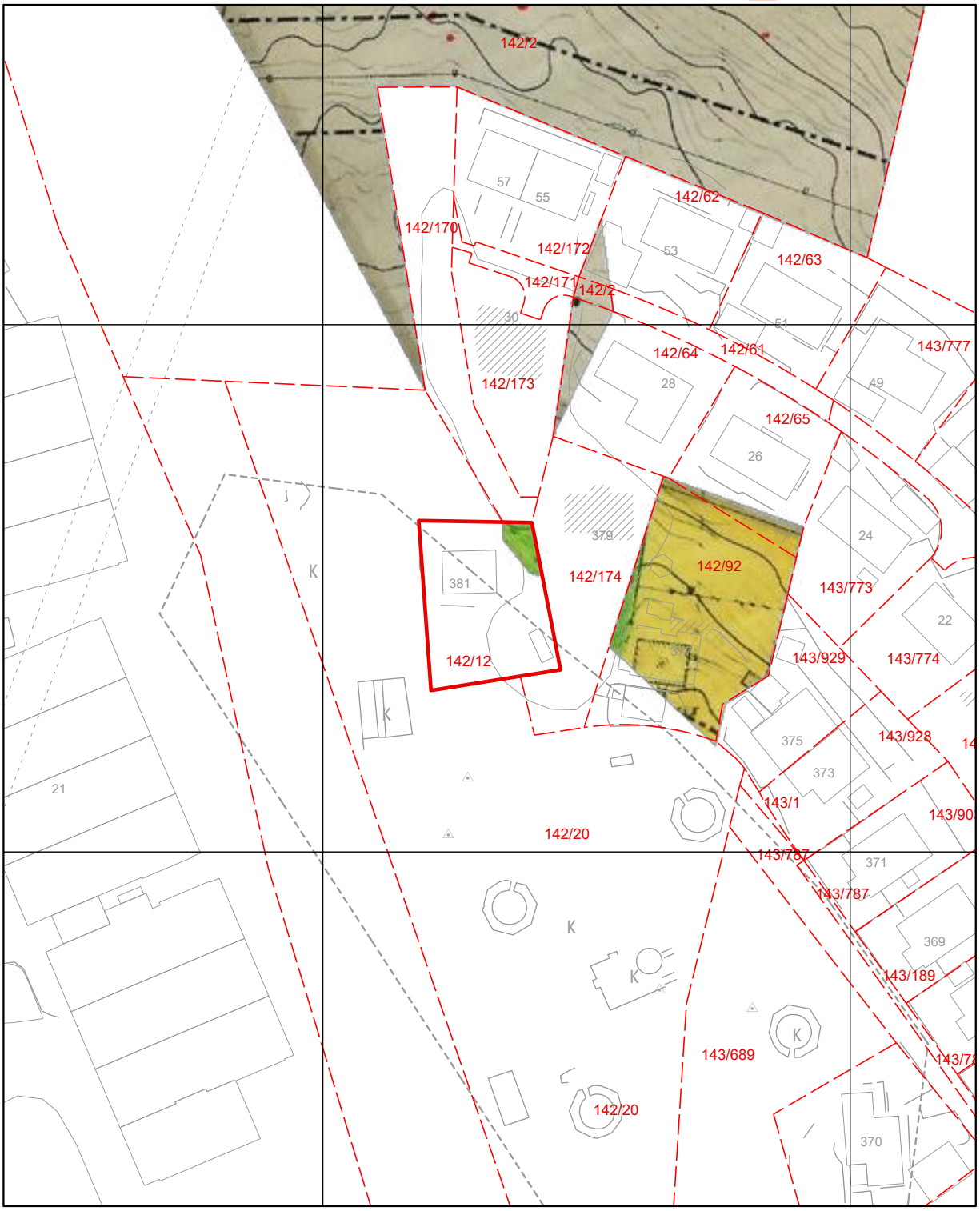
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 142/12
Dato: 20.05.2026 Adresse: Fæsteråsen 381

N

PlanID(er): 3350000, 60040000, 3320100

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

R 4.335.00-00

GRENSER

BEGRENSNINGSLINJE

BYGGELINJE

FRISIKTLINJE

HØYSPEN. LEDNING M / BYGGELINJER

VEGDIREKTORATET
6 JUL 1972* 8398
Ark. nr.:

TRAFIKKOMRÅDER

OMRÅDE FOR TRAFIKKFORMÅL

GANGVEG, FORTAU

BYGGEOMRÅDER

BOLIGFELT – SMÅHUSBEBYGGELSE

OMRÅDE FOR INDUSTRI

FRIOMRÅDER

OMRÅDE FOR IDRETT, PARK, TURVEGER, ETC.

SPESIALOMRÅDER

FRILUFTSOMRÅDE

KOMM. DEP. TET.
0126 / 21. 1. 72
PL.

N

BEHANDLING:
VEDTATT I BYGNINGSRÅDET
VEDTATT I KOMMUNESTYRET
STADFESTET I DEPARTEMENTET

Bilag C 2

REVIDERT 7-10-71 T.O.

LAKSEVÅG KOMMUNE
REGULERINGSPLAN BRØSTANESET

DATO	BERGEN 27-4-1971
MÅL	1:1000
TEGN	AH.
NR.	493-6

ANDERSSON & SKJÅNES A/S —— AALL & LØKELAND

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

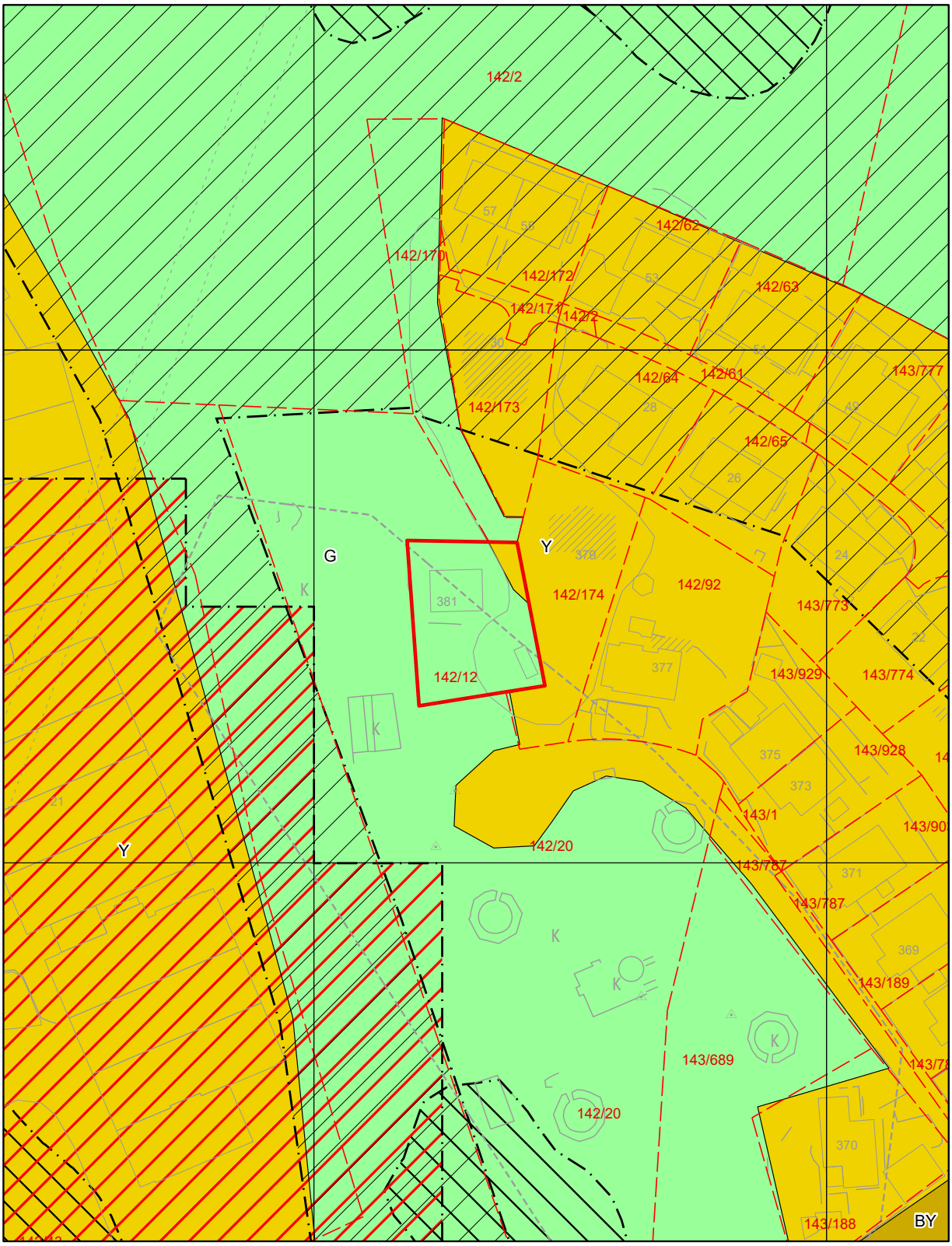
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 20.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 142/12
Adresse: Fæsteråsen 381

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn landskap


Faresone


Støysone gul

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Velkommen til

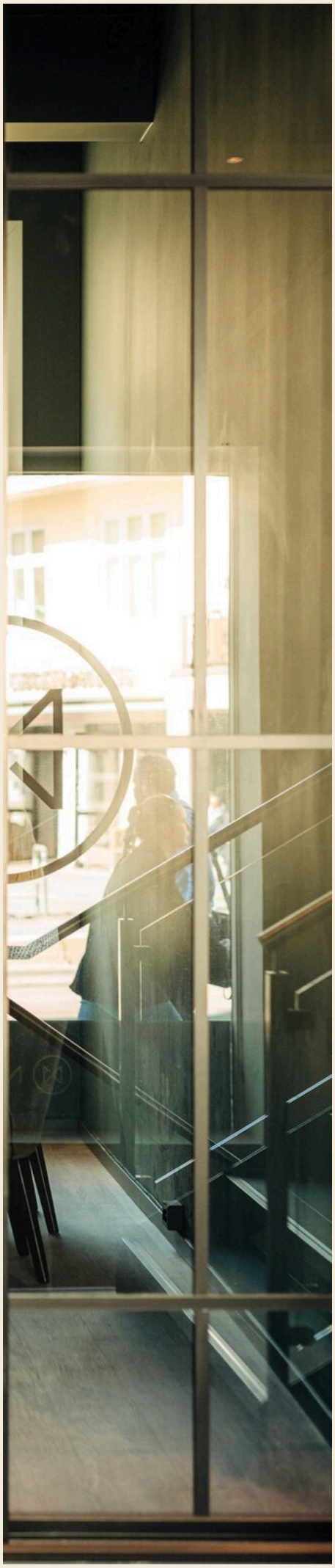
Nordvik Bergen Vest

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.

Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.

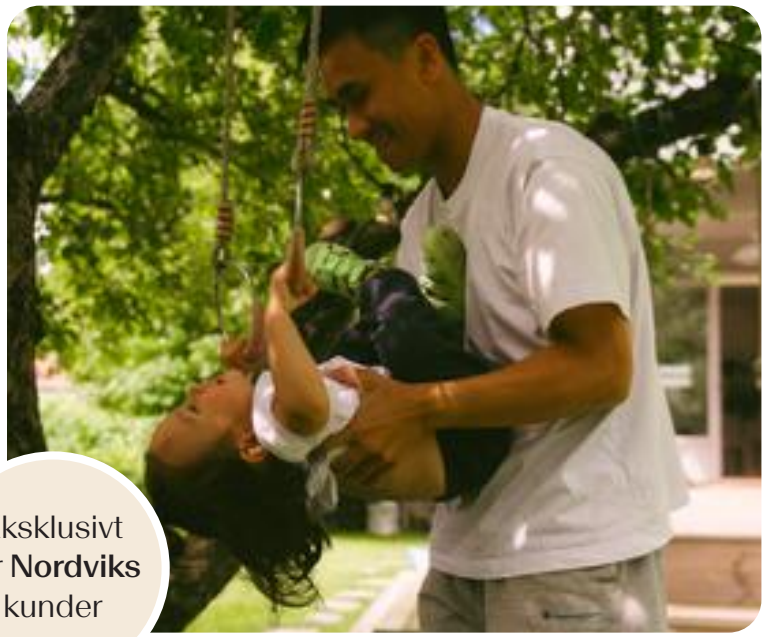


Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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

Oppdragsnr: 32-0137/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fæsteråsen 381 5184 OLSVIK
Matrikkel: Gnr 142, bnr 12 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Benjamin Sommer
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen Vest
b.sommer@nordvikbolig.no
913 10 871



Sara Ishaq
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen Vest
s.ishaq@nordvikbolig.no
406 42 760

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: