NORDVIK

Midtunhaugen 121

2 soverom | 81 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Midtunhaugen 121

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
69	Vedlegg
83	Kontaktinfo
86	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89	Forbrukerinformasjon om budgivning
90	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og innbydende 3-roms selveierleilighet med både hage og utsikt! Solrik terrasse på 23 m² | Separat vaskerom | Peis

Prisantydning	**4 390 000,-**
Omkostninger	**110 840,-**
Totalpris	**4 500 840,-**
BRA-i	**81 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1992**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen Midtunhaugen 121! En romslig 3-roms leilighet på hele 81 m², sentralt på Midtun. Her bor du i et attraktivt og trygt boligområde med kort vei til turmuligheter, fritidstilbud, kollektivtransport og bykjernen. Nyt en lettvint hverdag i nydelige omgivelser med alt du måtte trenge innen kort rekkevidde!

Høydepunkter:

- Stor og romslig hage
- Nytt tak fra 2025/2026
- Lagt nytt gulv i 2023
- To romslige soverom og ellers god planløsning
- Separat vaskerom, praktisk for familien
- Varmepumpe og peis, kostnadseffektive og energibesparende løsninger
- Utvendig uthus/sportsbod på 7 m² - utmerket for lagring

En smakebit av området:

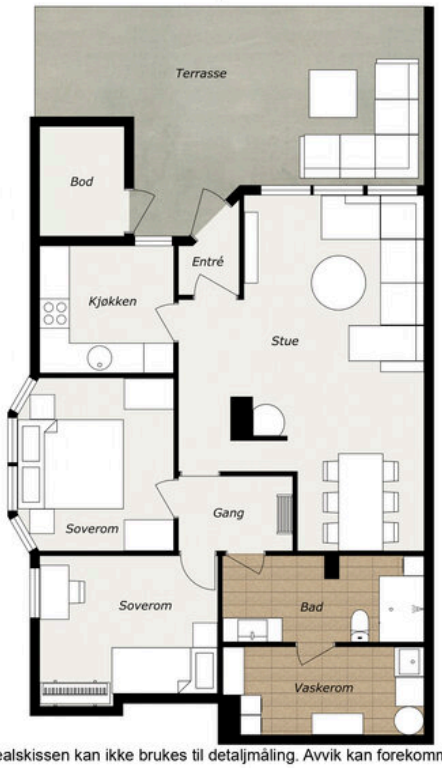
- Kort vei til Kiwi Midtun
- Flere skoler og barnehage i nærheten
- Nærhet til både buss og bybane
- Lagunen 7 min. kjøring unna

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 81 kvm
Total BRA: 92 kvm

IMOTIV.NO

Midtunhaugen 121



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.
























121


























Hotpoint


Hvitt
Mørk
Finvask






139
121


THON SENTER
LAGUNEN
XXL


THON SENTER LAGUNEN
10-21(18)
ZARA
Obs
MENY
9-22(20)
THON SENTER
LAGUNEN
XXL
LAGUNEPARKEN


elitefoto
FANA OPTIKK
APOTEK


BIBLIOTEK
Ibybanen
1 Bergen sentrum
213

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
48-0180/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Midtunhaugen 121, 5224 NESTTUN
Gnr 43, bnr 776, snr 1 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selgere
Haakon Hopland
Cecilie Agersborg

Kjøpesum og omkostninger
4 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
109 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
110 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
123 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 500 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 513 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1992

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 92 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 81 kvm. Entré 1,9 m², gang 4,1 m², kjøkken 7,7 m², stue 29,6 m², soverom 1 11,4 m², soverom 2 10,6 m², bad 7,2 m², vaskerom 6,2 m²
BRA-e: 11 kvm. Utvendig bod 3,5 m², utvendig uthus/sportsbod 7 m²
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 23 kvm. Terrasse 22,5 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Selger opplyser om to boder. Utvendig bod på ca. 3,5 m² og utvendig uthus/sportsbod på ca. 7 m².
Det foreligger byggetegninger på bodene, men de er ikke seksjonert som tilleggsareal i seksjoneringsbegjæringen.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av

bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (ma°lt pa° stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

Parkering
Det medfølger ikke parkering. Sameiet deler to felles parkeringsplasser med flere andre sameier og styreleder opplyser at regelen er at hver eierseksjon kun kan sette en bil på den nærmeste parkeringsplassen.
Det er ikke definert en egen gjesteparkering i sameiet.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser følgende moderniseringer og påkostninger:
2026:
- Det er lagt skifer utvendig mot inngangsparti
- Etablert spiler på vegg i stue

2025/2026:
- Taktekking oppgradert i regi av sameiet

2023:
- Lagt nytt gulv i stue, kjøkken, gang og på soverom
- Installert varmepumpe

2022:
- Skiftet vinduer i stue på på kjøkken

2018:
- Skiftet vindu på soverom

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra egenerklæring:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Satt inn nytt dusjkabinett, men ingen endringer utover det

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?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Tak og Pris AS Nedbergeveien 1 5178 Loddefjord post@takogpris.no November 2025

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Haaland Takst & Tilstand AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong/murkonstruksjoner
- Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning
- Saltak tekket med takstein

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3 (TG 3):
- Rom under terreng
- Bad
- Vaskerom

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Grunnmur og fundament
- Fuktsikring og drenering
- Terrengforhold
- Yttervegg og fasade
- Vinduer og dører
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/skorstein innvendig i boligen
- Overflater og innredning på kjøkken
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Varmtvannsbereder
- Varmesentral
- Ventilasjon

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

Innbo og løsøre
Ingen hvitevarer medfølger.
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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av

ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedfyring i stue
- Varmekabler på bad
- Varmepumpe i stue

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. 11 079 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 11 206,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 11 206,- for inneværende år, i dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Velavgift
Boligen er tilknyttet Midtunhaugen Velforening, org.nr. 992 820 381.

Velforeningen skal stå som eier av fellesarealer. Under fellesareal inngår ikke garasjeanlegg og kloakkpumper som ikke overtas av det offentlige. Velforeningen skal ivareta medlemmenes interesser hva angår opparbeiding og disponering av fellesarealer, samt vedlikehold. Det er derfor pliktig å være medlem her.

Årskontigenten som må betales til velforeningen er på kr. 2 800,- og betales årlig med forfall i januar. Velforeningen organiserer brøyting og vedlikehold av fellesarealer.

Det foreligger vedtekter i velforeningen, disse er vedlagt i salgsoppgaven.

Velforeningen hadde i 2025 et positivt resultat på kr. 130 866,-.
For 2026 er det vedtatt et budsjett med et underskudd på ca. kr. 196 300,-, blant annet som følge av planlagte vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider.

Velforeningen opplyser følgende om budsjett:
Budsjettet for 2026 er utarbeidet med utgangspunkt i tidligere regnskapstall og forventede kostnadene.
Det er for 2026 budsjettert med et negativt resultat på kr. 196 300,-. Velforeningens inntekter består i all hovedsak av kontingenter fra boenhetene, omtalt som felleskostnader. Det er budsjettert med felleskostnader på kr. 350 000,-. På utgiftssiden er det for 2025 budsjettert med tre større poster. Snømåking og brøyting er budsjettert til kr. 120 000,-. Videre er det budsjettert med kr. 150 000,- til oppgradering av nedre lekeplass, og kr. 1 000,- til vedlikehold utvendig anlegg. Andre løpende driftskostnader er i budsjettet justert i tråd med forventet prisvekst siden 2025, base på anslått inflasjon og generell kostnadsutvikling.

Informasjon om velforeningen kan leses på https://midtunhaugen.no/

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

- Årlig bygningsforsikring kr. 7 373,- per år.
- Alarm fra Verisure kr. 450,- per mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr. 869,- per mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 4 735,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr. 4 735,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 918 336,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 673 344,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Midtunhaugen 121, 139 og 139A, orgnr. 915414958

Om sameiet
Sameie bestående av flere boligseksjoner. Det foreligger pt. ikke vedtekter for sameiet, men styreleder opplyser at

dette er planlagt å ferdigstilles før nyåret.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har pt. ikke felles lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet fører ikke regnskap og budsjett pt.

Vedtekter og husordensregler
Styreleder opplyser at det arbeides med å opprette vedtekter og husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for de andre beboerne.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 432 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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
Velkommen til Midtunhaugen 121!

Nesttun sentrum ligger i nærheten og tilbyr et mangfold av fasiliteter, inkludert bybanestopp, gode bussforbindelser, et bibliotek og flere praktiske butikker på Amfi Nesttun, som apotek, matbutikk, vinmonopol og bokhandel.

Dette området er ideelt for barnefamilier, med minimal gjennomgangstrafikk og en lekeplass tilgjengelig på fellesareal. Det er et trivelig miljø med hyppige sosiale sammenkomster i nærmiljøet. Videre byr området på flotte turmuligheter, inkludert populære destinasjoner som turløypene ved Myrdalsvannet, Smøråsfjellet og Totland, hvor det også er langrennsløyper med belysning. Familier med små barn vil sette pris på de tre barnehagene i umiddelbar nærhet: Eventus Midtun, Midtunbråtet Doremi barnehage og Kidsa Øvsttun. I tillegg er det kort vei til Midtun skole for barneskoletrinnet.

For de som foretrekker innendørs trening, ligger både Spenst og NEXT i gangavstand. Og for shopping og underholdning er det bare en kort kjøretur til Lagunen med alle sine fasiliteter. Sentrum og Flesland lufthavn er begge omtrent 15 minutters kjøretur unna, noe som gjør lokasjonen svært praktisk.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Kommer blant annet til å savne hagen og peisen, og det at leiligheten ligger så sentralt.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Hyggelige naboer, rolig og barnevennlig område.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- Kort vei ned til Nesttun sentrum. En fin barnehage med kort gåtur fra leiligheten.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet? Tekst er importert til Vitec
- Favoritten må være rundt Myrdalsvatnet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.07.1994. Ferdigattest gitt for boligbygg.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning avviker fra byggetegninger:
Følgende tiltak er ikke å anse som bruksendring og er ikke søknadspliktig:
- Vegg mellom soverommene er forskjøvet

- Vegg og dør mellom stue er fjernet
- Vegg på bad er forskjøvet

Følgende tiltak er å anse som fasadeendring og er søknadspliktig:
- Husvegg på ene soverommet er utvidet

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

Vei, vann og avløp
Vei: eiendommen har tilkomst via privat vei.

Vann og avløp: eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er underlagt reguleringsplan Fana. Gnr 43 bnr 696, Midtunhaugen, ikrafttrådt 25.08.1988, men det fremkommer ikke hva eiendommen er regulert til.

Eiendommen er imidlertid avsatt til byfortettingssone i Kommuneplanens arealdel 2018, ikrafttrådt 19.06.2019.

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr.: 202417461. Byrådet sine mål for endringen av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.

Godkjente planer i nærheten av eiendommen:
- Gnr. 43 bnr. 740 - Midtunhaugen 164 - godkjent påbygg av bolig - saksnr. 202123782
- Gnr. 43 bnr. 749 - Midtunhaugen 218 - godkjent tilbygg av bolig - saksnr. 202218163

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:

4601/43/776/1:
Tinglyst 14.04.1992 - Dokumentnr: 9119 - Bestemmelse om veg A 495
Gjelder denne registerenheten med flere

Omhandler gjensidig bruksrett til opparbeidede adkomstveier.

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 14.04.1992 - Dokumentnr: 9055 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 4/11
EIEND. ER OPPDELT I 3 SEKSJONER.
A.495.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at det pt. ikke faktureres felleskostnader. Styreleder i sameiet opplyser at ved tidligere prosjekter har betaling av disse blitt avtalt for hvert enkelt prosjekt. Dette skal dog opp til diskusjon når vedtektene skal ferdigstilles ila. året, og kjøper må påregne at det vil kunne komme faste fellesutgifter for seksjonen.

Styreleder opplyser at det vil være nødvendig å utføre vedlikehold, utskiftning av bjelkelag, vanntett duk og endringer på sluken på takterrassen øverst i bygget, i løpt av 2-3 år. Dette vil bli en større fellesutgift som tidligere er taksert til kr. 150 000,- som vil fordeles utifra eierbrøk. Denne summen påregnes at vil øke når arbeidet blir aktuelt å gjennomføre. Kjøper må påregne at dette vil kunne medføre økninger i fellesutgifter/fellesgjeld/ekstrainnbetalinger.

For ordens skyld opplyses det at bygningssakkyndig Nikolai Haaland er i nær relasjon med en av våre ansatte som også er aksjonær i Nordvik Bergen.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet

legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 290,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (Rabatt - Opprinnelig kr 19.900,-) kr. 12 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Rabatt - Opprinnelig 3.900,-) kr. 1 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 000,-

Samlet skal selger betale kr. 128 990,- 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 27. oktober 2026

Ansvarlig megler
Eirik Furholm-Haugen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler
Tlf. 45181780

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

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).

Midtunhaugen 121

Nabolaget Midtun - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Midtun skole (1-7 kl.) 389 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
Kringlebotn skole (1-7 kl.) 254 elever, 20 klasser	20 min 1.6 km
Ulsmåg skole (1-7 kl.) 534 elever, 33 klasser	21 min 1.7 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 390 elever, 31 klasser	20 min 1.6 km
Hop skole (8-10 kl.) 434 elever, 33 klasser	6 min 2.8 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	22 min 1.7 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	12 min 9.7 km

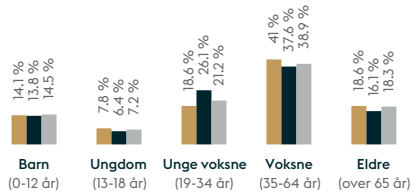
Offentlig transport

Totlandsbru Totalt 6 ulike linjer	7 min 0.6 km
Nesttun sentrum Linje 1	13 min 1.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 11.7 km
Bergen Flesland	16 min

Barnehager

Eventus Midtun barnehage (0-6 ... 96 barn	3 min 0.2 km
Midtunbråtet Doremi barnehage ... 67 barn	10 min 0.9 km
Espira Solknatten barnehage (1... 165 barn	14 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Midtun	1 555	679
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Bybane

Sport

Midtun barnehage- ballbinge	5 min
Midtun skole	11 min
Spenst Nesttun	9 min
NEXT Midtun	13 min

«Har bodd her siden 1995 sammen med familien. Veldig koselig nabolag med god standard, nydelig utsikt, og fredelige omgivelser.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Midtunhaugen 121
5224 NESTTUN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1992
Hovedbygg BRA:	81 m^2
Hovedbygg BRA-i:	81 m^2
Sum alle bygg BRA:	92 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	81 m^2
Rapportdato:	23.10.2026 (Gyldig til 23.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	14	3	0

Supertakst
GNR: 43 BNR: 776 SNR: 1

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS

nh@haalandtakst.no
92444334

Midtunhaugen 121
5224 Nesttun

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Rom under terreng	- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen (TG 2) - konstatert fuktskade (TG 3)
Våtrom: Bad	- tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. (TG 3)
Våtrom: Vaskerom	- tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. (TG 3)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Grunnmur og fundament	
Fuktsikring og drenering	- fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - forhøyet fuktnivå i vegg/gulv (TG 2)
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling (TG 2) - takvann ledes ikke bort fra boligen (TG 2)
Yttervegg og fasade	- muggsopp/soppvekst på fasaden (TG 2) - manglende musetetting i nedkant av kledningen (TG 2) - manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen (TG 2) - slitasje/sprekker i kledningen (TG 2)
Vinduer og dører	- åpninger/sprekker i omramming/innsetningsdetaljer (TG 2)
Balkong, terrasse, platting	- nedbøyning eller andre tegn til svak konstruksjon (TG 2) - høyslitasjegrad på terrassebordene. (TG 2)
Takkonstruksjon og loft	- loft ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon på utførelsen (TG 2) - tG 2 pga alder og begrenset tilkomst. (TG 2)
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- kort avstand til brennbart materiale (TG 2)
Kjøkken - Overflater og innredning	
Avløpsrør	- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - korrosjon eller slitasje på stoppekranen (TG 2)

Varmtvannsbereder	- berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Varmesentral	- ikke dokumentert service, eller mer enn 2 år siden sist utførte service (TG 2)
Ventilasjon	- ventilasjonsaggregatet har nådd en alder (over 15 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget (TG 2)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	12.10.2026	Rapportdato:	23.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Cecilie Baldersheim Agersborg**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Haakon Hopland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Nikolai Haaland**	Telefon:	**92444334**
Firma:	**Haaland Takst & Tilstand AS**	Epost:	**nh@haalandtakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Gullstølslien 58, 5153 Bønes**

Profesjonsansvarsforsikring: **IF**

Egne premisser:

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 er ikke foretatt en fullstendig tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/felles ansvarsområde. Disse bygningsdelene er kun vurdert visuelt fra fellesarealer og/eller utvendig. Det er ikke utført undersøkelser av konstruksjoner som ikke var tilgjengelige ved befaringen. Dette gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn og fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.

Enkelte bygningsdeler og installasjoner har en begrenset funksjonstid, selv når de er riktig utført og ser ut til å fungere. Dette gjelder særlig skjulte konstruksjoner som ikke kan kontrolleres ved en visuell undersøkelse, for eksempel vanntett sjikt i våtrom, rør, drenering, undertak og tekking.
Den tekniske tilstandsanalysen følger NS 3600:2025. Standarden har egne alderskriterier for slike bygningsdeler (Tillegg C, «Aldersvurdering»). Kriteriene bygger på erfaringsbasert funksjonstid. De angir når bygningsdelen har nådd en alder der fremtidig funksjon må regnes som usikker.

Når en bygningsdel har passert alderskriteriet, settes tilstandsgrad 2 (TG 2) på grunnlag av usikker fremtidig funksjon. Dette betyr ikke at det er påvist feil, skade eller lekkasje. Det betyr at bygningsdelen er i en alder der risikoen for svikt øker, og at det må påregnes vedlikehold, nærmere kontroll eller utskifting i årene fremover. Hvor lenge bygningsdelen faktisk vil fungere, avhenger blant annet av materialvalg, utførelse, bruk og vedlikehold. Det kan derfor ikke fastslås ved en visuell undersøkelse.

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Midtunhaugen 121, 5224 Nesttun**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**43**	Bruksnr:	**776**	Festenr:	

Seksjonsnr: **1**	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **1992**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning .
Saltak tekket med takstein.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, belegg på vaskerom, ellers laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på deler av bad, ellers slette malte vegger.
Tak: Slette malte tak

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2026:
- Det er lagt skifer utvendig mot inngangsparti.
- Etablert spiler på vegg i stue.
2025/2026:
- Taktekking oppgradert i regi av brl.
2023:
- Lagt nytt gulv i stue, kjøkken, gang og på soverom. - Installert varmepumpe.
2022:
- Skiftet vinduer i stue på på kjøkken.
2018:
- Skiftet vindu på soverom.

OPPVARMING:
Vedfyring i stue. Varmekabler på bad (ikke funksjonstestet).
Varmepumpe i stue.

VENTILASJON:
Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Felles parkeringsplass på bakside av boligen. Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

OPPSUMMERING:
Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1992 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.
Boligen har oppgraderingsbehov.

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	81	81	0	0	23
Utvendige boder	11	0	11	0	0
Totalt m²	**92**	**81**	**11**	**0**	**23**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**81**	**81** Entré (1,9m2). Gang (4,1m2). Kjøkken (7,7m2). Stue (29,6m2). Soverom 1 (11,4m2). Soverom 2 (10,6m2). Bad (7,2m2). Vaskerom (6,2m2). Takhøyde i stue målt til 2,41m.	**0**	**-**	**23**
Totalt m²	**81**	**81**	**0**	**0**	**23**

Bygning: Utvendige boder

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Utvendige boder	**11**	**0**	**11** Utvendig bod på ca. 3,5m2. Utvendig uthus/sportsbod på ca. 7m2.	**-**	**-**
Totalt m²	**11**	**0**	**11**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
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**
Merk: Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, bygget er høyst sannsynlig etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget/leiligheten ikke vil innfri.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**
Soverommet har litt mindre glassflate enn 10% av gulvarealet, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys. Bolig oppført etter eldre regelverk, og at tilsvarende krav ikke nødvendigvis gjaldt på oppføringstidspunktet. Forholdet er derfor vurdert ut fra dagens standard, og innebærer ikke i seg selv at løsningen var i strid med kravene som gjaldt da boligen ble oppført.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament — TG-2

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**
Beskrivelse	
Grunnmuren er i hovedsak tildekket og ikke synlig for kontroll.	

Oppsummering **TG-2**

Boligen har grunnmur med underetasje. Det er ikke kjent hvilke grunnforhold bygningen er fundamentert på.

Store deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for kontroll, da terrasser og andre konstruksjoner er oppført inntil grunnmuren, samt grunnmuren er innvendig utlektet. Det er registrert stedvise riss og sprekker i de tilgjengelige delene. Slike forhold kan oppstå som følge av svinn, aldring eller mindre bevegelser i konstruksjonen. Årsaken til sprekkene er ikke nærmere avklart.

Riss og sprekker bør følges opp over tid, da eventuell videre utvikling kan indikere bevegelser i konstruksjonen og medføre økt risiko for fukt- og vanninntrengning.

Det anbefales å reparere og overflatebehandle sprekkene, samt dokumentere tilstanden slik at eventuell videre utvikling kan avdekkes. Jevnlig ettersyn anbefales, og dersom sprekkene øker i omfang eller det oppstår nye sprekker, bør behovet for nærmere undersøkelser vurderes.

6.3 Fuktsikring og drenering TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon som tilsier at dreneringen er skiftet eller vesentlig utbedret etter bygningens opprinnelige byggeår.

Registrerte avvik

- Fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Forhøyet fuktnivå i vegg/gulv

Oppsummering **TG-2**

Boligen ligger delvis under terreng, med vegger og rom mot grunn som er avhengige av fungerende drenering og utvendig fuktsikring.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at dreneringen er skiftet eller vesentlig utbedret etter opprinnelig byggeår. Alderen medfører usikkerhet knyttet til gjenværende funksjon og levetid.

Ved innvendig inspeksjon er det registrert forhøyede fuktverdier på overflater. Funnene kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjoner mot terreng og kan ha sammenheng med redusert funksjon i dreneringen og/eller fuktsikringen. Årsaken til fuktpåvirkningen er ikke nærmere avklart og bør undersøkes nærmere.

Drenering og fuktsikring bør følges opp gjennom jevnlig kontroll av konstruksjoner mot terreng. På grunn av alder må det påregnes behov for vedlikehold, utbedringer eller utskifting på kortere eller lengre sikt. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktpåvirkningen, omfanget og behovet for tiltak.

Dersom forholdene ikke følges opp, er det risiko for videre fuktinntrengning og påfølgende skader på tilstøtende konstruksjoner og overflater.

6.4 Rom under terreng — TG-3

Type rom under terreng	**Innredet**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Hulltakning foretatt på vaskerommet terreng.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av hulltakning.
Det viste vektprosent på 35 %.
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.
Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
- Konstatert fuktskade

Er dette en risikokonstruksjon?	**Ja**

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger / oppforede gulv under og mot terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering — **TG-3**

Rommet under terreng er innredet med fuktfølsomme materialer og regnes som en risikokonstruksjon med fare for skjulte skader.

Ved hulltaking i utlektet vegg på vaskerommet ble det målt trefukt på 35 vektprosent, noe som tilsvarer vått trevirke med fritt vann, og det er konstatert fuktskade i konstruksjonen.

Forholdet indikerer fuktinntrengning eller fuktbelastning fra omkringliggende masser, og det kan ikke utelukkes ytterligere skjulte skader bak innredet konstruksjon.
Forhøyet fuktinnhold gir gode vekstvilkår for råte og muggsopp, og dersom årsaken ikke utbedres, kan dette over tid bryte ned materialer og forkorte levetiden på bygningsdelen.
For en varig utbedring må årsaken til fuktbelastningen håndteres, samtidig som skadde konstruksjoner og overflater åpnes, kontrolleres og utbedres.

Det må påregnes kostnader både til utvendige tiltak knyttet til fuktsikring og drenering og til innvendige arbeider for utskifting og reetablering av skadde bygningsdeler.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

Kostnadsestimatet er basert på synlige forhold. For rom under terreng kan det foreligge skjulte skader og forhold som ikke er tilgjengelige for inspeksjon, og det må derfor påregnes usikkerhet knyttet til omfang og kostnader.

Tiltak i rom under terreng kan medføre behov for omfattende arbeider, herunder drenering, fuktsikring og utskifting av konstruksjoner. Kostnadsestimatet må derfor anses som veiledende.

6.5 Terrengforhold TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Det er svakere fall enn anbefalt fra grunnmur.
Stedvis ikke mulig å kontrollere grunnet terrasse.

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling
- Takvann ledes ikke bort fra boligen

Oppsummering **TG-2**

Terrenget rundt bygningen har stedvis svakere fall bort fra grunnmuren enn anbefalt. Enkelte områder er ikke tilgjengelige for kontroll på grunn av terrasse og tilhørende konstruksjoner. Videre er enkelte taknedløp avsluttet over bakken uten utkast for kontrollert bortledning av vann.

Utilstrekkelig terrengfall og mangelfull bortledning av takvann kan medføre vannansamling inntil grunnmuren og økt fuktbelastning på konstruksjoner mot terreng. Dette gir økt risiko for fuktinntrengning og fuktrelaterte skader over tid.

Det anbefales å justere terrenget slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren der dette er praktisk mulig. Taknedløp bør forlenges eller utstyres med egnet utkast slik at vann ledes kontrollert bort fra bygningen. Områder som ikke er tilgjengelige for kontroll, bør vurderes nærmere dersom det oppstår tegn til vannansamling eller fuktpåvirkning.

6.6 Yttervegg og fasade TG-2

Type fasade/kledning	**Liggende kledning**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjent**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent**

Beskrivelse

Det er foretatt lokale utbedringer/ overflatebehandling.

Registrerte avvik

- Muggsopp/soppvekst på fasaden
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen
- Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen
- Slitasje/sprekker i kledningen

Oppsummering	TG-2

Ytterveggene er oppført som trekonstruksjon med liggende trekledning. Det er utført lokale utbedringer og overflatebehandling etter opprinnelig byggeår.

Det er registrert stedvis malingsavskalling på kledningen, begrenset lufting i nedkant av kledningen samt manglende musetetting langs nedre kant. Deler av kledningen var ikke tilgjengelig for kontroll på grunn av terrasse og tilhørende konstruksjoner.

Begrenset lufting kan redusere uttørkingen av fukt bak kledningen og øke risikoen for fuktopphopning og råteskader. Malingsavskalling gir redusert beskyttelse av trevirket mot vær og fukt, mens manglende musetetting øker risikoen for at mus og andre skadedyr trenger inn bak kledningen og inn i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt på bakgrunn av registrerte avvik og vedlikeholdsbehov. Det anbefales å utbedre overflatebehandlingen, sikre tilfredsstillende lufting bak kledningen og etablere egnet musetetting uten å hindre nødvendig ventilering. Ved utbedring bør tilgjengelige deler av veggkonstruksjonen kontrolleres for eventuelle fukt- og råteskader. Deler som ikke var tilgjengelige for kontroll, kan ha skjulte avvik.

6.7 Vinduer og dører TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2018 og 2022**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent**

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt.
Vinduer med isolerglass i plastkarmer.

Vinduer skiftet på soverom i 2018 og stue/kjøkken i 2022.

Registrerte avvik

- Åpninger/sprekker i omramming/innsetningsdetaljer

Oppsummering	TG-2

Boligen har ytterdør med glassfelt og vinduer med isolerglass i plastkarmer. Vinduer på soverom ble skiftet i 2018 og i stue/kjøkken i 2022, men hvem som har utført arbeidet er ukjent.

Det er registrert stedvise åpninger og sprekker i omramming/innsetningsdetaljer, med noe oppsprukket fuge rundt vinduer.
Manglende tetting kan medføre luftlekkasjer og risiko for fuktinntrengning dersom forholdet ikke utbedres. Fuger og innsetningsdetaljer bør derfor utbedres.

6.8 Balkong, terrasse, platting TG-2

Type	**Terrasse**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Terrasse med inngangsparti på ca 22,5m2.
Terrassebord i trevirke.

Terrassebord ble ikke flyttet på for kontroll av underliggende konstruksjon.

Registrerte avvik

- Nedbøyning eller andre tegn til svak konstruksjon
- Høyslitasjegrad på terrassebordene.

Oppsummering **TG-2**

Terrassen med inngangsparti utgjør ca. 22,5 m² og har terrassebord i trevirke.

Det ble registrert nedbøyning eller andre tegn til svak konstruksjon, samt høy slitasjegrad på terrassebordene.
Terrassebordene ble ikke flyttet på, slik at underliggende konstruksjon ikke kunne kontrolleres.

De registrerte avvikene tilsier at det må påregnes utbedring, og dersom forholdene ikke følges opp kan tilstanden forverres over tid.

6.9 Takkonstruksjon og loft TG-2

Type konstruksjon **Annet**

Ukjent loft innvendig kun med tilkomst fra annen enhet.

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Ukjent**

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er i annen seksjon innvendig, slik at taksperrer, undertak og lignende ikke er synlig for kontroll.

Registrerte avvik

- Loft ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon på utførelsen
- TG 2 pga alder og begrenset tilkomst.

Oppsummering **TG-2**

Takkonstruksjonen er en del av annen leiligheten, loftet ikke er tilgjengelig for inspeksjon fra egen enhet.
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset.

Tilstandsgraden er satt til TG2 på grunn av alder og begrenset undersøkelsesmulighet.
En nærmere kontroll på taket og av loftet bør utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare tilstand nå forhold ligger til rette.

6.10 Taktekking — TG-1

Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2025/2026**
Hvem har utført arbeidet?	**i regi av sameiet.**

Beskrivelse

Inspeksjon av takflate ble ikke utført ved ferdsel på taket av hensyn til sikkerhet og forsvarlig gjennomføring av befaringen. Vurderingen bygger derfor på observasjoner gjort fra bakken, tilgjengelige adkomstpunkter og visuelle observasjoner der dette var mulig.

Oppsummering — TG-1

Taktekkingen består av takstein og er besiktiget fra bakkenivå.
Det ble ikke ansett som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket, og vurderingen er derfor begrenset til visuelle observasjoner fra bakken og tilgjengelige adkomstpunkter.

Taktekkingen fremstår i normalt god stand ut fra det som kunne observeres, og tilstandsgraden er hovedsakelig basert på alder.
Det opplyses at det er utført arbeider i regi av sameiet i 2025/2026.

Ettersom takflaten ikke er inspisert på nært hold, kan det foreligge forhold som ikke lar seg avdekke fra bakken, og det anbefales en nærmere undersøkelse av taket utført av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

6.11 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-2

Type pipe	**Elementpipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Kort avstand til brennbart materiale

Oppsummering	TG-2

Boligen har elementpipe med tilhørende ildsted. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved befaringen.

Det er registrert kort avstand fra ildsted/skorstein til brennbart materiale, noe som gir økt risiko for varmepåvirkning og antennelse.
Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet nyere enn fem år, og eventuelle endringer etter byggeår er ukjent.

Det anbefales nærmere kontroll av skorsteinens og ildstedets tilstand, og at lokalt brann- og feievesen kontaktes for vurdering av forskriftsmessige krav og nødvendige tiltak.
Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.
Opplegg for frittstående hvitevarer.

Oppsummering overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask, samt opplegg for frittstående hvitevarer. Innredningen bærer preg av bruksmerker og slitasje som vurderes som normalt ut fra alder.
Det er registrert noe løs endekant på benkeplaten ved ovnen.
Manglende tetting her gir økt risiko for fuktpåvirkning av benkeplaten, som over tid kan føre til oppsvelling og lokale skader i laminat og underliggende materiale.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering avtrekk	TG-1

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

6.13 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Beskrivelse

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør og stopper ved gulv/ veggjennomføringer.

Registrerte avvik

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Avløpsrørene er utført i plast og støpejern. Kontrollen begrenser seg til synlige deler av de innvendige avløpsrørene og stopper ved gulv- og veggjennomføringer.

Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og eldre avløpsrør har økt risiko for brudd eller lekkasje. Stikkledninger for vann og avløp mellom boligen og offentlig/privat nett er ikke kontrollert, da rørene ligger i grunnen og ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon. Bygget har flere boenheter, og det er ikke visuelt verifisert om avløpssystemet er luftet over tak. Dersom avvikene ikke utbedres, må det påregnes fremtidig behov for utskifting, og det foreligger risiko for lekkasje med påfølgende fukt- og vannskader. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.14 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Stoppegran er plassert på bad.	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannrør og stopper ved gulv/ veggjennomføringer.

Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Korrosjon eller slitasje på stoppekranen

Oppsummering **TG-2**

Boligen har innvendige vannledninger av kobber. Hovedstoppekranen er lokalisert på badet og funksjonstestet.

Kontrollen er begrenset til synlige deler av de innvendige vannrørene og stopper ved gulv- og veggjennomføringer. Stikkledninger mellom boligen og offentlig nett er ikke kontrollert.

Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og det er registrert korrosjon eller slitasje på stoppekranen.
På grunn av alderen anbefales jevnlig visuell kontroll av rørføringer, særlig ved skjøter, koblinger og overganger, for å avdekke eventuelle lekkasjer, og utskiftinger må påregnes i tiden som kommer.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.15 Elektrisk

Beskrivelse

Sikringsskap i gang inneholder:
- Jordfeilbryter.
- 7 kuser.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.anlegg.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**

Det er ikke fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.
Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Fast tilkopling anbefales (da vil man unngå risiko for varmgang og brann).

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskap i gang er utstyrt med jordfeilbryter og 7 kurser.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll utført de siste 5 årene, og det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999.

Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt, mens det i dag anbefales fast tilkobling av beredere med effekt over 1500 watt for å redusere risiko for varmgang og brann.

På grunn av manglende dokumentasjon og anleggets alder kan det likevel ikke utelukkes skjulte feil eller mangler. En utvidet el-kontroll av autorisert fagperson anbefales for nærmere vurdering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.16 Varmtvannsbereder — TG-2

Volum (liter)	**116 liter**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom.

Registrerte avvik

- Berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering — **TG-2**

Varmtvannsbereder på 116 liter er plassert på vaskerommet, og det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Berederen har nådd en alder på over 20 år, noe som gir usikker fremtidig funksjon og er bakgrunn for tilstandsgrad 2.
Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og driftsstans, og det må påregnes utskifting i overskuelig fremtid. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.17 Varmesentral — TG-2

Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2023**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent**

Beskrivelse

Varmepumpe i stue.

Registrerte avvik

- Ikke dokumentert service, eller mer enn 2 år siden sist utførte service

Oppsummering — **TG-2**

Boligen er oppvarmet med en luft-til-luft varmepumpe plassert i stuen, installert i 2023.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er utført service på varmepumpen, eller det er mer enn to år siden sist utførte service. Manglende service kan over tid redusere varmepumpens effekt og driftssikkerhet, og det anbefales å få utført service av fagperson.

6.18 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger.
Avtrekksvifte på kjøkken og våtrom.

Registrerte avvik

- Ventilasjonsaggregatet har nådd en alder (over 15 år) som gir usikker fremtidig funksjon
- Redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget

Oppsummering **TG-2**

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger, samt avtrekksvifter på kjøkken og våtrom.

Det er registrert kondensmerker i vinduskarmer som i hovedsak vurderes å skyldes utilstrekkelig ventilering.
Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av symptomer på redusert ventilering, type ventilasjonsløsning og alder på anlegget, som gir usikker fremtidig funksjon.
Utilstrekkelig ventilering kan over tid medføre dårligere inneklima og økt risiko for fuktopphopning.

I nyere boliger stilles det krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet, og ved en eventuell fremtidig renovering bør balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre innemiljøet vurderes.

6.19 Våtrom: Bad

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Ja**

Totalrenovering

Beskrivelse

Flislagt gulv og deler av vegger på bad, antatt fra byggeår.

Registrerte avvik

- Tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Oppsummering **TG-3**

Badet har flislagt gulv og deler av vegger, antatt fra byggeår.

Det registreres sprekker og riss i overflater, samt feil og ujevnt fall.
Det er ikke registrert tegn til bruk av membran, og badet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.
Samlet vurderes rommet å ha omfattende avvik knyttet til tettesjikt, fallforhold, overflater og konstruksjonsoppbygging.
Dersom forholdene ikke utbedres, er det økt risiko for fukt- og følgeskader samt redusert funksjon, og totalrehabilitering av våtrommet anbefales.

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjonsfornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.20 Våtrom: Vaskerom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Ja

Totalrenovering

Beskrivelse

Vaskeromfra byggeår med malt belegg og malte overflater på vegger.

Registrerte avvik

- Tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Oppsummering TG-3

Vaskerommet er fra byggeår med malt belegg på gulv og malte overflater på vegger.

Det registreres feil/ujevnt fall med tilnærmet flatt gulv, stedvis løst belegg mot underlaget, sprekker og riss i overflatene samt ikke tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføringer.
Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.
Manglende fall og mangelfull tetting medfører fare for at vann ikke ledes til sluk og kan trenge inn i konstruksjonen, med risiko for fukt- og følgeskader over tid.
Det registreres en fukt i konstruksjonen mot terreng.

Tilstanden tilsier at det bør påregnes en totalrenovering av våtrommet.

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjonsfornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader.

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haakon Hopland	9578-5993-4-3368703	2026-10-06 10:03:49
Cecilie Baldersheim Agersborg	9578-5999-4-2957823	2026-10-07 11:45:06

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
6. okt. 2026

Oppdragsnummer
48-0180/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Midtunhaugen 121, 5224 NESTTUN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Haakon Hopland, Cecilie Agersborg

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2023

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Satt inn nytt dusjkabinett, men ingen endringer utover det

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak og Pris AS Nedbergeveien 1 5178 Loddefjord post@takogpris.no November 2025

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?

Nei

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?

Nei

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.

Nei

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 48-0180/26

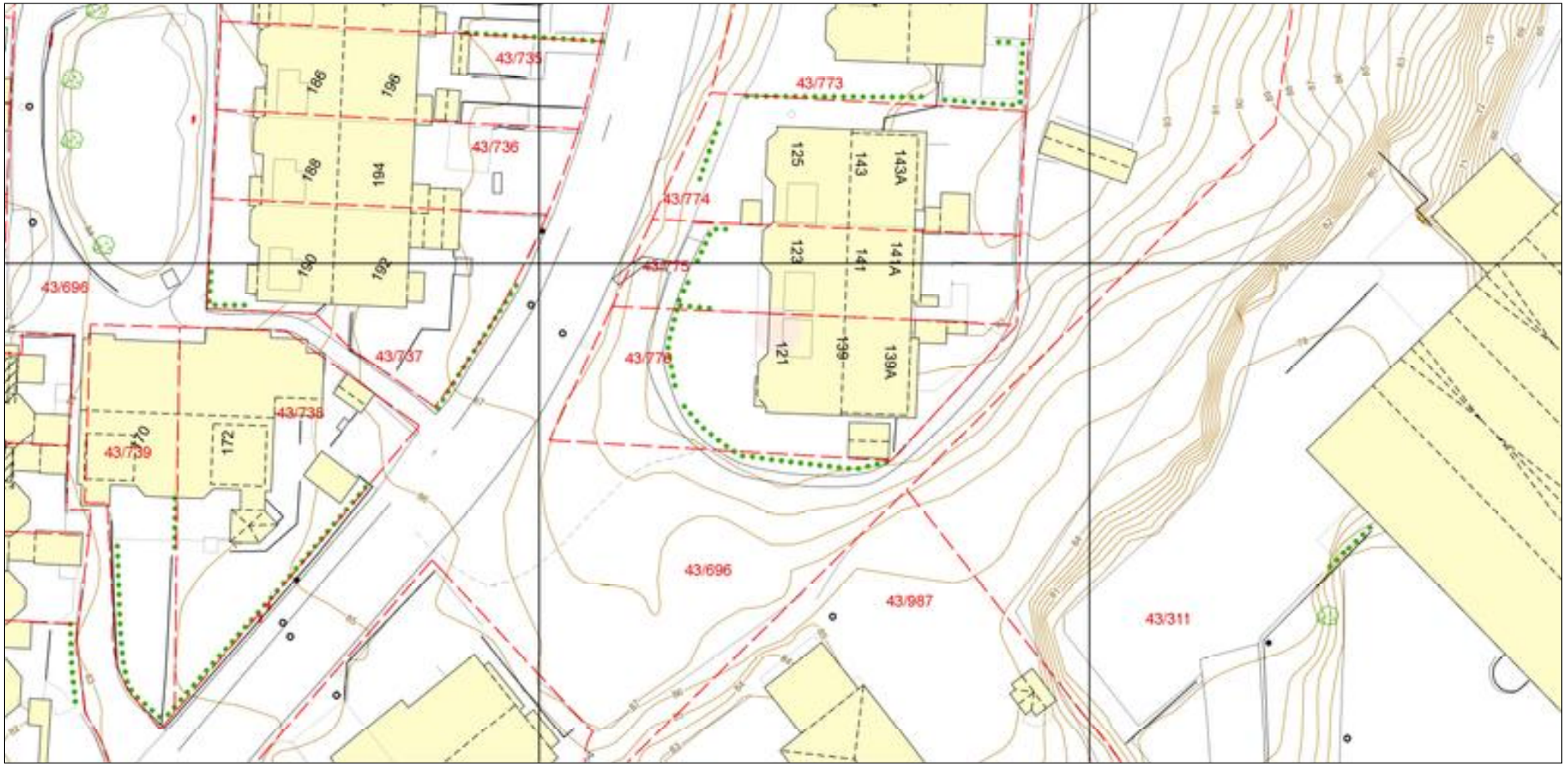
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 06.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 43/776/0/1
Adresse: Midtunhaugen 121, 5224 NESTTUN

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: 1:3000
Dato: 06.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 43/776/0/1
Adresse: Midtunhaugen 121, 5224 NESTTUN

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 43/776/0/0
Utlistet 06. oktober 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259475367	Grunneiendom	0	Ja	432,8 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
5735100	31	FANA. GNR 43 BNR 696, MIDTUNHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.08.1988	190870195	86,4 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5730000	30	FANA. DEL AV GNR 43, MIDTUN	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.09.1984	190870157	13,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5735101	31	FANA. GNR 43 BNR 696 OG 359, MIDTUNHAUGEN	190870195	20.02.1992
5735101	31	FANA. GNR 43 BNR 696 OG 359, MIDTUNHAUGEN	190870195	20.02.1992

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

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	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
30240000	30	Fana. Del av gnr. 43 Midtun og gnr. 8 Sandal, industriområde	3	-
60710000	30	FANA. GNR 43 BNR 197, 313 MFL., MIDTUN LEIR	3	200811847
63730000	35	FANA. GNR 43 BNR 315 MFL., MIDTUNHAUGEN	3	201335925
65740000	35	FANA. GNR 43 BNR 21 MFL., MIDTUNHAUGEN, BOLIGER	3	202220514

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
43/743	23615509-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	06.01.2023	202229265
43/740	23615487-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	21.12.2021	202123782
43/775	23615630-1	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	14.02.2024	202410289
43/749	9501339-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	01.12.2022	202218163
43/749	9501339-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	01.12.2022	202105214

Skrevet ut 06. oktober 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.

BERGEN KOMMUNE

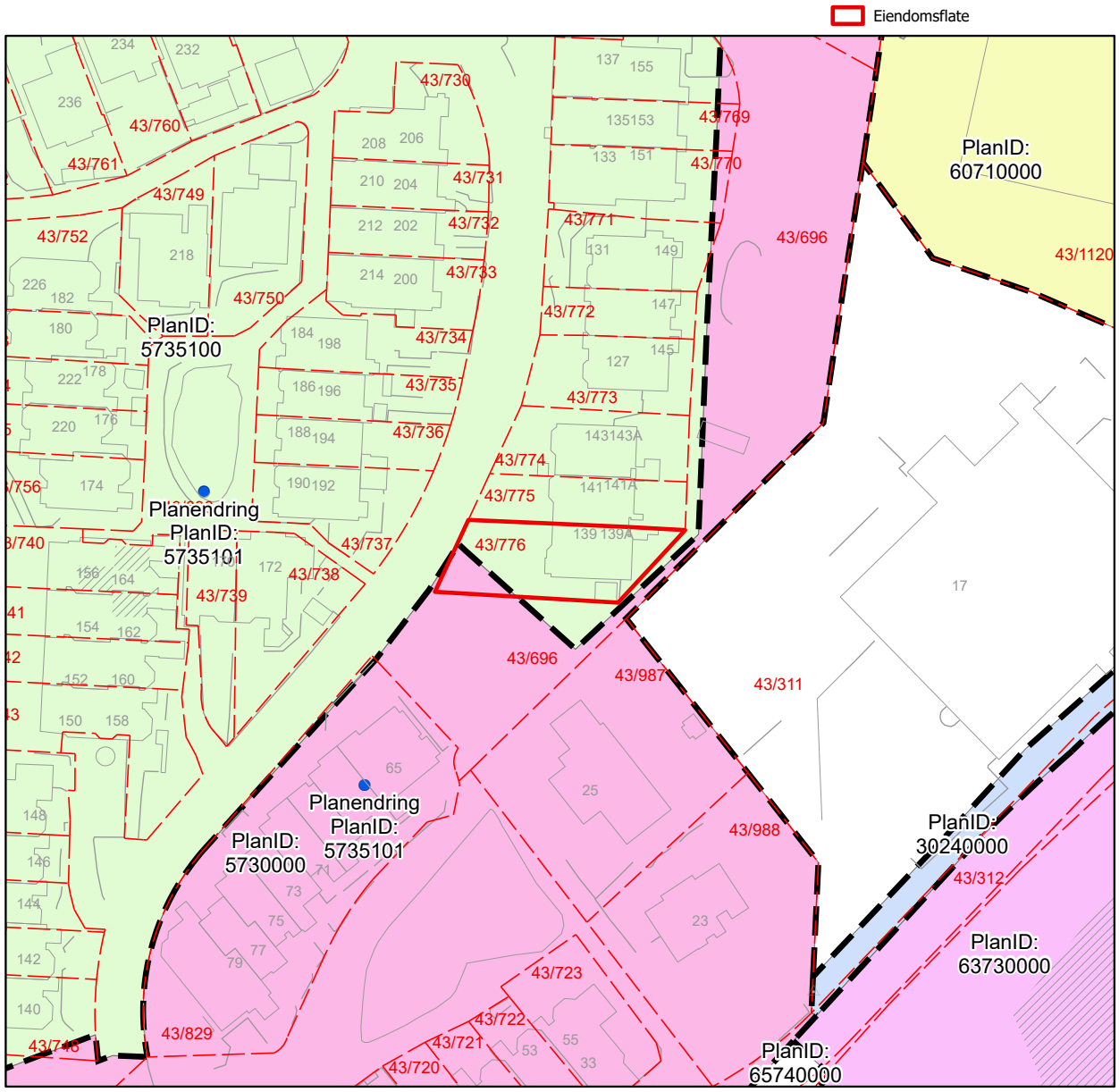
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 43/776/0/0
Dato: 06.10.2026 Adresse: Midtunhaugen 121 m.fl.

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): 5730000,5735100



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 43/776/0/0
Dato: 06.10.2026 Adresse: Midtunhaugen 121 m.fl.

N

PlanID(er): 5730000,5735100

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

Eiendomsflate





BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

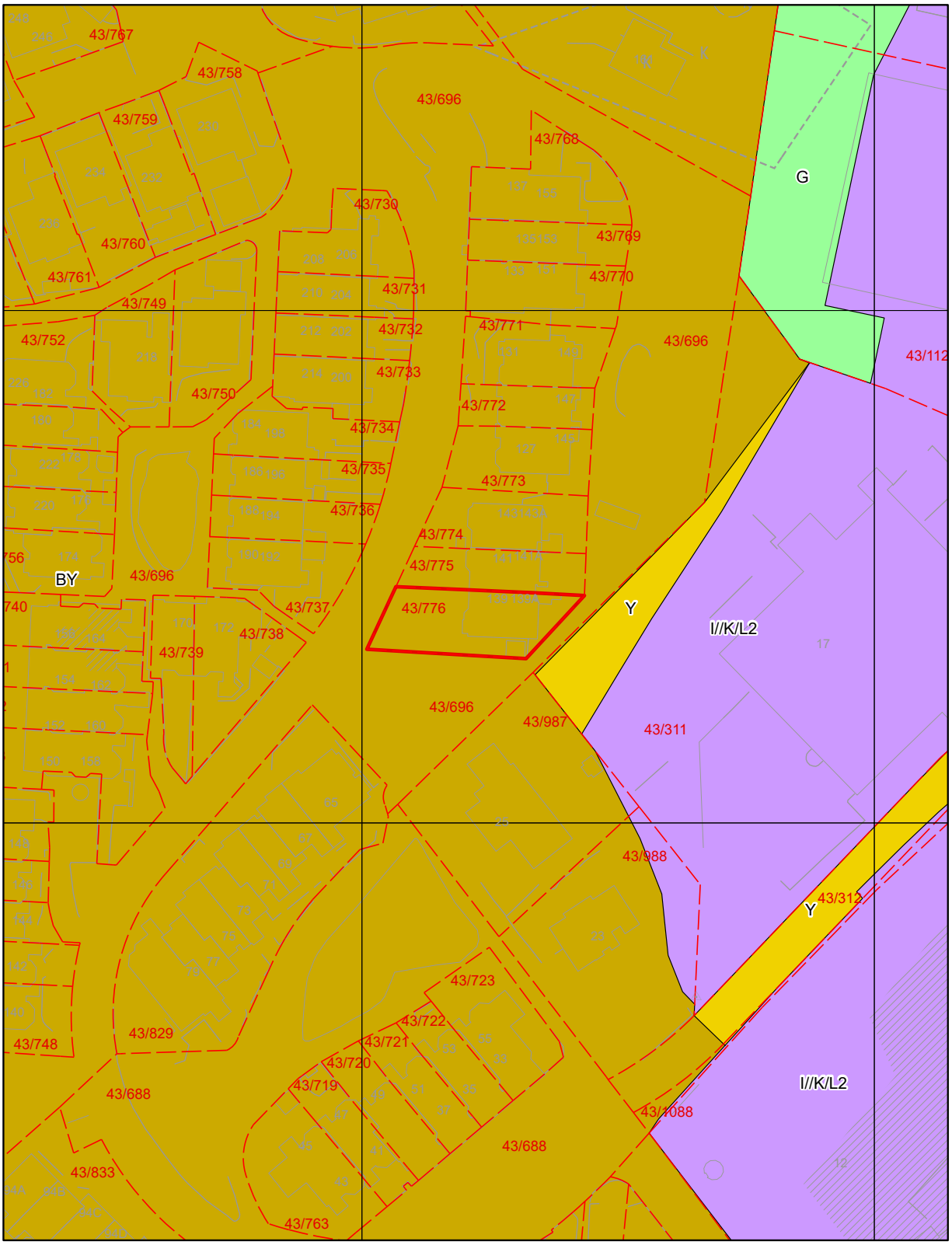
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 06.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 43/776/0/0
Adresse: Midtunhaugen 121 m.fl.

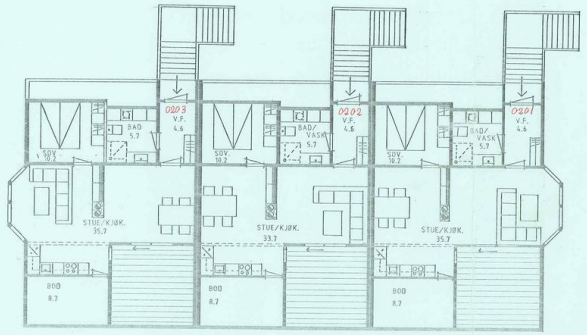
N

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

Eiendomsflate

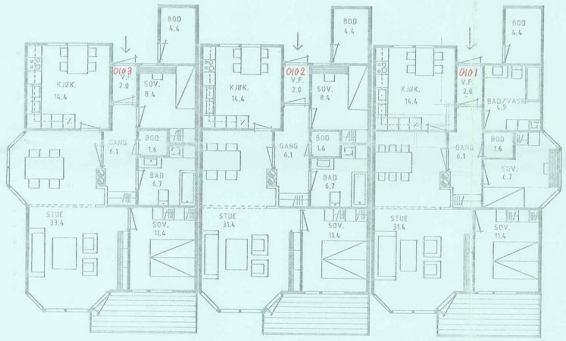



Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
KPA2018 Arealformål
Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Næringsbebyggelse
Grønnstruktur



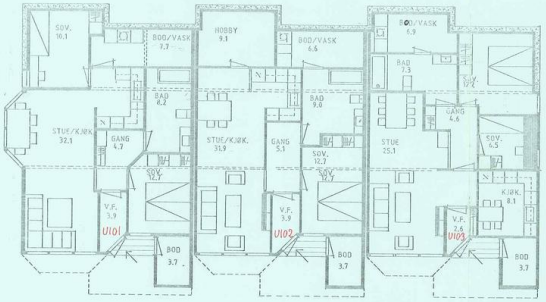
2. ETG.

2410



1. ETG.

1160



UND. ETG.

NR. | REVISJON | DAT. | SGN.

PROSJEKT / NR:

BYGGEPLASS

MIDTUN.

Byggtech A.S.

OSVEGEN 142,
5050 NESTTUN.

TLF. NR. 10 17 00.

NORM AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksnr.
30 MAI 1991
Saksnr.:

TEGN.

ARK.

G.NR.	B.NR.	PARSELL
43		B-1,2,3.

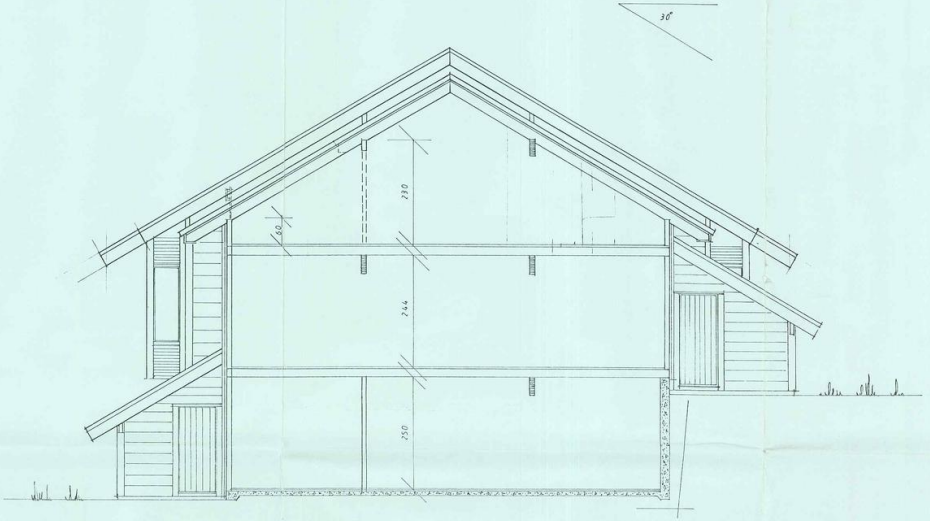
TEKST:

PLANER:
UND. ETG.
1. ETG.
2. ETG.

MÅL.
1:100

TEGN. NR.:
700 — B-1,2,3. —10

ANT.:



SNITT 1:50.

NR.	REVISJON	DAT.	SGN.

PROSJEKT / NR:

BYGGEPLASS

MIDTTUN.
FELT B.

NY-HUS
A.S.

KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Byggesak
28 JUNI 1989

ØSVEGEN 142.

5050 NESTTUN

TLF. 10 17 00

TEGN.
ARK. G.SOLTVEDT

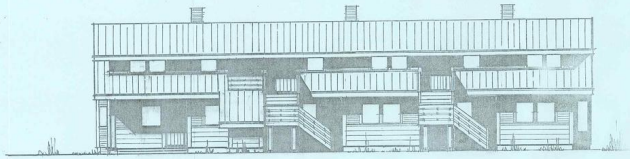
G.NR.	B.NR.	PARSELL
43.	2	A. B. G,I.

TEKST:
PROFILER
SNITT

MÅL:
1:200
1:50

TEGN. NR.: A,B 700 - G.I. - 6

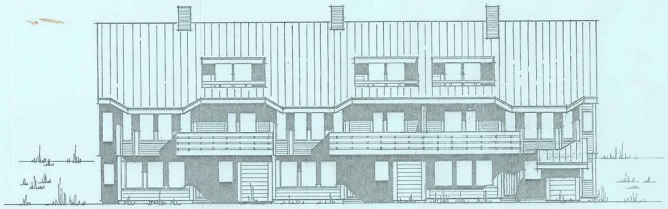
ANT.:



FASADE MOT ÖST.



FASADE MOT NORD.



FASADE MOT VEST.



FASADE MOT SYD.

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Dato mott: 17. FEB. 1995

NR.	REVISJON	DAT.	SIGN.
4	Rack	95/6	WH
3	Alle mot øst + altan	94-12	WH
2	Fasadeutsnitt mot øst + altan	94-12	WH
1	Rød	94-11	WH

PROSJEKT / NR:

BYGGEPLASS

MIDTUN.

Byggtech A.S.

OSVEGEN 142
5050 NESTTUN.

TLF. nr. 10 17 00.

TEGN.

ARK.

G.NR.	B.NR.	PARSELL
		. B-1,2,3.

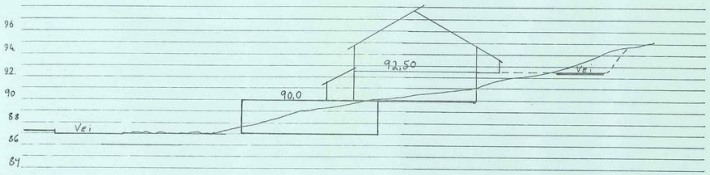
TEKST: FASADER

MÅL: 1:100

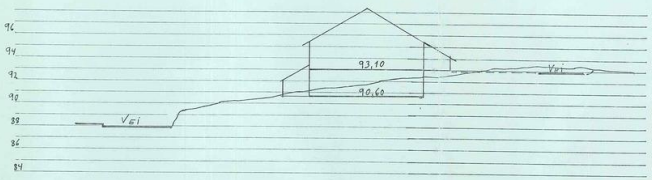
TEGN. NR.: 700 — 13. — 6

ANT.:

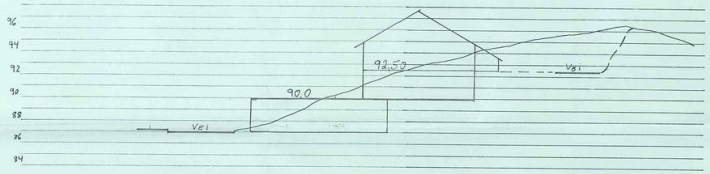
A-1-2-3



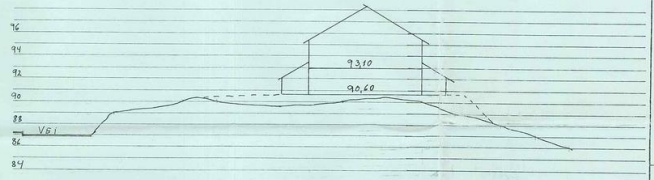
B-1-2-3



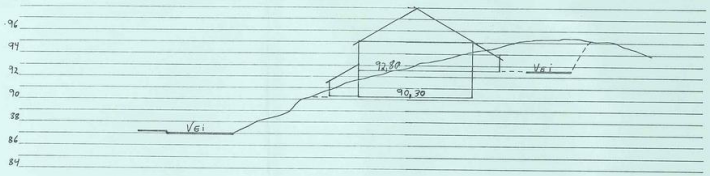
A-1-2-3



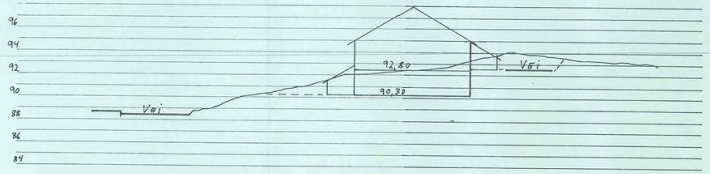
B-1-2-3



A-4-5-6



A-4-5-6



KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
18 AUG. 1989
S.nr.:

NR.	REVISJON	DAT.	SGN.

PROSJEKT / NR:

BYGGEPLASS

MIDTUN

HUS: - A 1-2-3
- A 4-5-6
- B 1-2-3

BYGGTECH A.S
OSVEIEN 142
5050 NESTTUN
TLF: 103557

TEGN.

ARK.

G.NR.	B.NR.	PARSELL

TEKST: PROFILER

MÅL: 1 : 200

TEGN. NR.:

ANT.:

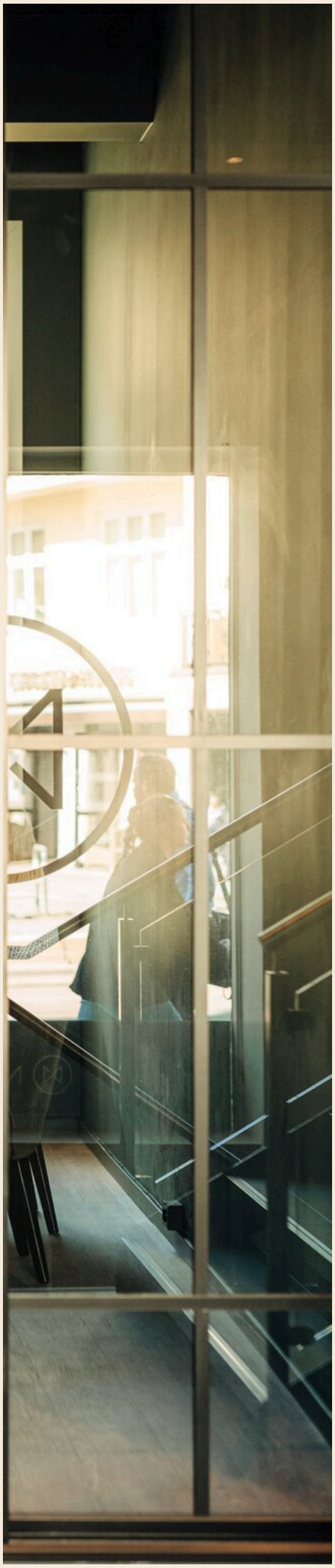
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør 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 Sør, Os, 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 både kjøp og salg av bolig, og be oss 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.



Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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: 48-0180/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Midtunhaugen 121 5224 NESTTUN
Matrikkel: Gnr 43, bnr 776, snr 1 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Eirik Furholm-Haugen

Fagansvarlig / Eiendomsmegler
Nordvik Bergen Sør
e.haugen@nordvikbolig.no
451 81 780