NORDVIK

Herlaugsbakkane 8

Familieperfekt rekkehus med eneboligstørrelse og stor garasje



Velkommen til

HERLAUGSBAKKANE 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Om boligen
8	Bilder
43	Tilstandsrapport
73	Vedlegg
81	Andre vedlegg
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.10.2026

Nøkkelinformasjon



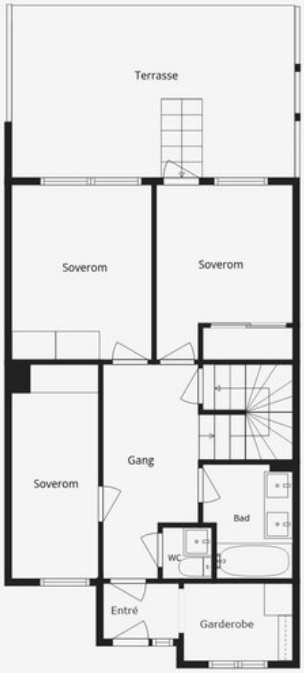
FAMILIEPERFEKT REKKEHUS MED ENEBOLIGSTØRRELSE, HAGE OG GARASJE. LIKE VED FIRERBUSSEN, BARNEHAGE OG BARNESKOLE.

Prisantydning	**5 490 000,-**
Omkostninger	**138 340,-**
Totalpris	**5 628 340,-**
BRA-i	**162 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1980**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

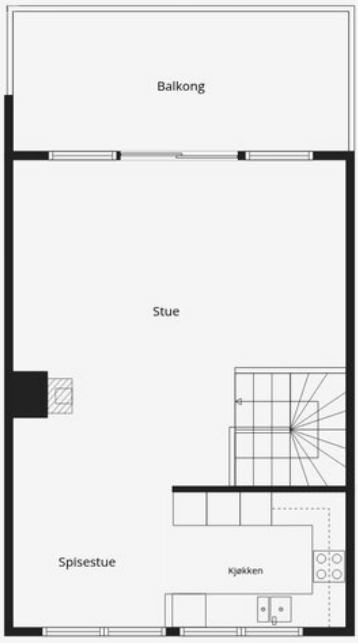
I en husrekke hvor boligene sjelden kommer for salg, venter nå et nytt kapittel! Med to barneskoler, flere barnehager og firerbussen like utenfor døren, ligger alt til rette for familielivet. Rekkehuset byr på 162 m² fordelt over tre etasjer, med alle tre soverommene samlet på ett plan. Øverst åpner boligen seg med imponerende takhøyde, store vindusflater og en sosial stue hvor tacofredager, spillkvelder og gode samtaler får rikelig med plass. Utenfor kryper den grønne skogen oppover Storsåta, mens altanen byr på en herlig, usjenert tilværelse. Nyt morgenkaffen på forsiden og ettermiddagssolen i hagen, hvor solen blir til 21–22 på sommerstid. Kjelleren byr på ekstra boltreplass med hobbyrom, bad og vaskerom. Et hjem med plass til både hverdagen og alle minnene som skal skapes!

Planløsning



ALEX COPPO
FOTOGRAF

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



ALEX COPPO
FOTOGRAF

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Velkommen

Jeg parkerer bilen på en av gjesteparkeringsplassene i Herlaugsbakkane og går de siste meterne mot nummer 8. Utenfor rekkehuset ligger en liten, hyggelig hageflekk og et inngangsparti med skiferplatting. Her har Anneli og Olav bodd siden 2012, men nå er det snart noen andre som skal få nøklene til huset.

De forteller at da de kjøpte eiendommen for 14 år siden, var det spesielt én ting som gjorde valget enkelt: beliggenheten. Med et hjem plassert mellom to barneskoler, flere barnehager i nærområdet og firerbussen bare noen få meter fra ytterdøren, var dette omtrent så praktisk som familielivet kunne bli. Barna bor fremdeles hjemme, men har blitt større, og nå har de kjøpt seg en leilighet i byen. Et nytt kapittel venter.

Vi går inn, og før jeg rekker å spørre hvor vi skal begynne, forteller de om noe av det de har satt aller størst pris på med huset: planløsningen. Alle de tre soverommene er samlet i samme etasje, sammen med hovedbadet og et separat toalettrom. Det er en løsning jeg tror mange småbarnsforeldre vil kjenne verdien av. Når de minste roper etter mamma eller pappa midt på natten, trenger man verken å forsere flere etasjer eller lete etter tøflene først. Soverommene er på henholdsvis 11,13, 11,11 og 8,25 kvadratmeter. Fra det ene er det også utgang til hagen og en hyggelig platting på litt over 20 kvadratmeter. Her kommer solen rundt klokken tolv og blir værende helt til ni–ti om kvelden på sommerstid. Det er med andre ord ikke vanskelig å se for seg lange ettermiddager med grillen på, bare føtter på terrassebordene og barn som helst vil være ute litt lenger.

Anneli og Olav forteller at de faktisk hadde begynt å planlegge en større oppgradering av boligen. De har innhentet et tilbud på rundt 600.000 kroner for å rehabilitere begge badene og etablere nytt rør-i-rør-system. Men noen ganger går livet litt fortere enn oppussingsplanene. De fant sitt neste hjem, tok en spontan avgjørelse og kjøpte leiligheten før prosjektet ble satt i gang. Dermed blir det opp til neste eier å bestemme hvordan badene skal se ut i fremtiden.

Vi fortsetter opp trappen, og det er først når vi kommer til andre etasje at jeg virkelig legger merke til hvor spesiell denne planløsningen er.

Her oppe åpner boligen seg med en stor stue og et kjøkken på henholdsvis 35 og 16 kvadratmeter. Takhøyden er rett og slett imponerende. Så høy at man nesten kan snakke om alt mellom himmel og jord. Den store skyvedøren og vindusflatene slipper dagslyset inn, og utenfor ser jeg den grønne skogen som kryper oppover langs Storsåta. Det er nesten litt fascinerende hvor usjenert man sitter her, samtidig som man befinner seg midt i et etablert boligområde.

Jeg spør om dette har vært husets viktigste samlingspunkt, og det er det liten tvil om. Her er det plass til både de store og de små anledningene. Tacofredager med hele familien rundt bordet, spillkvelder som varer litt lenger enn planlagt og helt alminnelige søndager hvor det eneste som står på programmet, er å finne ut hvem som ryker ut av Farmen. Jeg tenker at det kanskje er nettopp slike rom man blir aller mest glad i. De som fungerer like godt når man inviterer hele vennegjengen, som når man bare vil synke ned i sofaen etter en lang arbeidsdag.

Fra stuen går vi ut på altanen, som måler litt over 15 kvadratmeter. Herfra kan man nyte utsikten, følge med på årstidene som skifter farge i skogen og trekke seg tilbake fra hverdagen. Jeg spør hvor de pleier å drikke morgenkaffen. Den nytes helst på forsiden av huset, forteller de, mens ettermiddagene gjerne tilbringes på den andre siden med grillen. Det er en fin luksus å kunne flytte seg etter solen gjennom dagen.

Kjøkkenet ble fornyet i 2015 og har en praktisk innredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt. Her er det god plass til matlaging, enten det er en rask middag mellom skole og fritidsaktiviteter eller noe mer ambisiøst en lørdagskveld.

Vi beveger oss nedover igjen, denne gangen helt til kjelleretasjen. Her finner vi enda et bad, et eget vaskerom, to boder og et hobbyrom på hele 20,80 kvadratmeter.

Jeg spør Olav hva de har brukt dette rommet til, og får et svar som gjør at jeg må trekke litt på smilebåndet. Her har det nemlig vært både hjemmekino og ciderproduksjon. To hobbyer som kanskje ikke har så mye til felles, bortsett fra at begge kan resultere i noen riktig hyggelige kvelder.

Med egen inngang til kjelleretasjen og flere praktiske rom er dette en etasje som gir familien litt ekstra spillerom. Enten neste eier drømmer om hjemmekino, hobbyverksted, treningsrom eller bare et sted hvor ungdommene kan trekke seg tilbake, finnes det mange muligheter innenfor disse veggene.

Før jeg reiser, tar vi en siste tur ut. Vi snakker litt om nabolaget, om nærheten til skolene og om hvor enkelt det har vært å få logistikken til å gå opp gjennom alle disse årene. Anneli og Olav forteller at det er et veldig godt naboskap mellom husene, og at det sjelden kommer noen av dem for salg.

Jeg kjenner faktisk husrekken fra før. For noen år siden fikk jeg nemlig gleden av å selge et av nabohusene, Herlaugsbakkane 2. Den gangen fikk jeg se gamle bilder fra da de syv rekkehusene ble oppført rundt 1980. På bildene var skogen rundt Storsåta den samme, men både husene og familiene som etter hvert skulle fylle dem med liv, var bare i startfasen.

Jeg husker spesielt én historie fra den gangen. Før området ble asfaltert, samlet naboene seg til sankthansfeiring med bål på plassen. Dersom regnet kom, ble langbordene flyttet inn i garasjen. Det sier kanskje litt om hva slags nabolag dette har vært, og fremdeles er. Et sted hvor man ikke bare bor ved siden av hverandre, men også kjenner hverandre.

På vei tilbake til bilen tenker jeg på hvor mye som egentlig kan skje i løpet av 14 år. Barn som en gang trengte hjelp med skolesekken, blir store nok til å klare seg selv. Hverdager fylt med levering, henting, middager og fritidsaktiviteter endrer gradvis karakter. Et hus som en gang ble kjøpt fordi det lå perfekt til mellom to barneskoler, har gjort akkurat det Anneli og Olav håpet det skulle gjøre.

Nå har de funnet sitt neste hjem i byen, og Herlaugsbakkane 8 venter på en ny familie. Kanskje en familie som også ønsker å ha skolene, barnehagene og bussen like i nærheten. Som vil bruke sommerdagene på altanen, fyre i peisen når høststormene tar tak, og skape sine egne minner i de tre etasjene.

Det er tross alt det som er så fint med å selge et hjem. Historien slutter ikke når de gamle eierne flytter ut. Det er bare noen andre som får skrive de neste kapitlene.


















WINTER
IS
COMING


WINTER
IS
COMING














KAFKA
PROSESSEN

















Planløsning














OSO
Miele

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
19-0339/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
HERLAUGSBAKKANE 8, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206, bnr 254 (ideell andel 1/1) / Gnr 206, bnr 134 (ideell andel 1/7) i Bergen kommune

Selgere
Olav Arthur Ertesvåg Eimhjellen
Anneli Ertesvåg Eimhjellen

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
153 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 628 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 643 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1980

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 162 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 183 kvm
TBA: 57 kvm

Beskrivelse:

Bolig
Kjeller:
BRA-i: 55 kvm. Hall m/trapp, mellomgang, bad, vaskerom, to boder og hobbyrom.
Total BRA: 55 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, gang, trapperom, tre soverom, bad, toalettrom og garderobe.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 43 kvm. To terrasser på hhv. 20,34 m² og ca. 23 m².

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Stue m/trapp og kjøkken.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 14 kvm. Balkong på 15,24 m².

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 21 kvm. Garasje på 20,84 m².
Total BRA: 21 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Garasjen står på realsameiets felles tomt.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bruksarealer (BRA) er oppmålt med avstandslaser og fordelt med benevnelse etter gjeldende måleregler. Det gjøres oppmerksom på at fordeling av arealer ikke har sammenheng med om rommene er godkjent av bygningsmyndighet eller ikke. Oppmålt iht. gjeldende måleregler.

Innhold
Boligen går over tre plan og inneholder:
- Kjeller: hall m/trapp, mellomgang, bad, vaskerom, to boder og hobbyrom.
- 1. etasje: entré, gang, trapperom, tre soverom, bad, toalettrom og garderobe.
- 2. etasje: stue m/trapp og kjøkken.

Parkering
Boligen har en garasje som står på realsameiets felles tomt (gnr. 206, bnr. 134). Det er montert elbillader i garasjen.

Modernisering og påkostninger
- Satt inn dusjkabinett på bad i kjeller.
- Byttet servantskap, overskap og wc på bad i kjeller.
- Byttet blandebatteri på vaskerom og på bad i 1. etasje.
- Byttet servant- og speilskap på bad i 1. etasje.
- Installert elbillader i garasje.
- Montert overspenningsvern.
- Nye stikkontakter i stue, til fryseboks, på hovedsoverom og utvendig ved lampe foran huset.
- Montert regulator på ESWA i kjellerstue.
- Lagt opp vann/avløp på kjøkken, vask/blandebatteri og opplegg for 2 oppvaskmaskiner på kjøkken.

2026:
- Installert ny varmepumpe.

2025:
- Montert snøfangere på tak.

2022:
- Ny varmtvannstank.
- Oppgradert toalettrom og etablert nytt rør-i-rør til wc og servant og ned til vaskerom.

2021:
- Gravd opp og fjernet ubrukt oljetank. Fjernet gamle kobberrør fra oljetank og inn til kjeller.

2019:
- Tettet skjøt i beslag med sikaflex.

2017:
- Omtrekking av kabling i gang og barnesoverom, nye brytere, stikkontakter og lampe soverom.
- Montert ny termostat på bad.

2015:
- Byttet innmat i sikringsskap til jordfeilautomater, oppgradert hovedsikringer (3x50A) og tre nye kurser til kjøkken.
- Pusset opp kjøkken med ny kjøkkeninnredning, hvitevarer og gulv.

2013:
- Skiftet undertaksbelegg, takstein, montert stigetrinn og beslag til pipe med pipehette.
- Fremlegging og tilkobling av varmepumpe.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. I forbindelse med en vannlekasje november 2022 så har VVS Eksperten Askøy AS rehabilitert toalettrom og etablert nytt rør-i-rør til WC og servant og ned til vaskerom. Installert nytt WC og baderomsmøbler. Det ble lagt nye gulvfliser og malt vegger. Varmvannstank ble skiftet høsten 2022 (VVS Eksperten Askøy AS). Egeninnsats: satt inn dusjkabinett på kjellerbad, byttet servantskap, overskap og WC på kjellerbad. Byttet blandebatteri på vaskerom og på bad 1etg. Byttet servantskap og speilskap på baderom 1etg.

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. Radøy takservice. Skiftet undertakbelegg, takstein, montert stigetrinn og beslag til pipe med pipehette. Juni 2013. Montert snøfangere på tak. Østensen Eftf AS, September 2025. Forrige eier byttet fra peis til rentbrennende ovn i stuen. Har ikke informasjon om hvilket firma eller når arbeidet ble utført. (før 2012).

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Elektro Partner AS, byttet innmat i sikringsskap til jordfeilautomater, oppgradert hovedsikringer (3x50A), 3 nye kurser til kjøkken. August 2015 Service Elektrikeren AS, installert elbil-lader i garasje, montering av overspenningsvern. Nye stikkontakter i stue, til fryseboks, i hovedsoverom, utvendig ved lampe foran huset. Februar 2017 Service Elektrikeren AS, Omtrekking av kabling i gang og barnesoverom, nye brytere, stikkontakter og lampe soverom. Montert ny termostat baderom. September 2020 Service Elektrikeren AS, montering av regulator på ESWA i kjellerstue. juni 2014. Service Elektrikeren AS, fremlegging og tilkobling av varmepumpe, oktober 2013.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. 25 januar 2017.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Service Elektrikeren AS, installert elbil-lader i garasje, EcoLite ladestasjon med jordfeilbryter type B. brukt eksisterende kurs, montert overspenningsvern i sikringsskap.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. VVS Eksperten Askøy AS, montert ny VV bereder med OSO charge strømstyring. Montert fordelerskap for rør i rør, koblet opp rør-i-rør til toalettrom. november 2022 Montera AS, lagt opp vann/avløpt på kjøkken, vask/blandebatteri og opplegg for 2 oppvaskmaskiner på kjøkken. august 2015.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært. Gravd opp og fjernet ubrukt oljetank. Fjernet gamle kobberrør fra oljetank og inn til kjeller. Juni

2021.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Riss i flis på vegg, baderom i kjeller. Vannlekkasje i vegg bak toalettrom 1etg, vann rant ned i isolasjon i tak på vaskerom. Baderom nede har hatt mørke flekker på vegg som kan ha vært mugg før baderomsvifte ble byttet.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei. Vi har ikke brukt ovn i kjeller de siste årene, den bør kontrolleres før den tas i bruk.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Det har vært lekkasje inn over vindu til soverom. Vann har trengt inn ved beslag foran skyvedør på balkong ved kraftig regnvær kombinert med kraftig vind. Tettet skjøt i beslag med sikaflex høsten 2019.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja. Brudd i rør inne i vegg for vanntilførsel til WC. Bak WC i 1etg. Se tidligere beskrivelse.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Det blir av og til fanget mus i fellene som husrekken har plassert rundt husene og i garasjene. Observert enkelte sølvkre på baderom i kjeller og toalettrom 1etg.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Nei. Ny varmepumpe installert vinter/vår 2026.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja. Touchpanel på ovner og induksjonstopp på kjøkken registrerer av og til ikke finger med en gang den blir skrudd på.

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?
- Ja. "Verdi og lånetakst" av H Skage AS utført 08.05.2012 ifbm boligsalg fra tidligere til nåværende eier.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Ja. Midlertidig brukstillatelse er datert 29.05.1980.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja. Det er blitt foreslått på husrekkemøte denne høsten å starte sparing på 750,- kroner pr måned/husstand for å ha penger til å asfaltere parkeringsplassen om noen år frem i tid.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei. Ubrukt oljetank ble fjernet juni 2021.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja. Bordkledningen begynner å bli eldre og husrekken har i felleskap blitt enig om å hente inn tilbud på å få sjekket og/eller bytte bordkledning i saksingen mellom husene.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmuren er av betong.
- Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.
- Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
- Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Kjellervinduene er av PVC og har 2-lags glass.
- Taket er tekket med betongtakstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Vanntett sjikt, membran og sluk på bad i 1. etasje.
- Bad i kjeller.
- Vaskerom.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendig kledning på gavler mot naboer.
- Utvendige vinduer og takvinduer/takluker/overlys.
- Balkongdør i 1. etasje.
- Skyvebalkongdør i 2. etasje.
- Utvendige trapper.
- Innvendig rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje).
- Innvendige trapper.
- Innvendige dører.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter.
- Innvendige vannledninger.
- Innvendige avløpsrør.
- Fuktsikring og drenering.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering.
- Dokumentasjon på bad i 1. etasje.
- Overflater, vegger og himling på bad i 1. etasje.
- Overflater gulv på bad i 1. etasje.
- Ventilasjon på bad i 1. etasje.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Innvendig etasjeskiller og bærende konstruksjoner.
- Tilliggende konstruksjoner på bad i kjeller.
- Tilliggende konstruksjoner på vaskerom i kjeller.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det foreligger et avvik mellom godkjente tegninger fra kommunen og dagens bruk av eiendommen. Badeværelset i underetasjen er godkjent som bod. Det foreligger ikke dokumentasjon på at bruksendringen fra bod til bad er omsøkt eller godkjent av kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dagens bruk og eventuelle fremtidige offentligrettslige krav, herunder krav om søknad, godkjenning eller tilbakeføring. Konferer megler for mer informasjon.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Videoprosjektor, lerret og vegghengte høyttalere på hobbyrom i kjeller.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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 har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på vaskerom og bad i 1. etasje.
- Varmepumpe.
- Vedovn og peisovn.

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. 22 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 15 537,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 15 537,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Velavgift
Selger opplyser at alle de syv husene i rekken bruker å betale inn kr 250-500,- årlig til en felleskonto som blir brukt til å betale for bark, jord eller andre kostnader til fellesarealene. I tillegg betaler alle de syv husene for brøyting. Denne kostnaden har ligget på ca. kr 1 200-2 000,- i gjennomsnitt per hus.

Selger opplyser at det ikke foreligger noen vedtekter for de syv husene, men at det skal være ca. 1 meter åpning i hekkene mellom hagene på baksiden for å kunne kjøre en trillebår med eksempelvis hageavfall.

Det er blitt foreslått på husrekkemøte denne høsten å starte sparing på kr 750,- per måned/husstand for å ha penger til å asfaltere parkeringsplassen om noen år frem i tid.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader, kommunale avgifter og kostnader til husrekken påløper det kostnader for husforsikring, innboforsikring, strømforbruk, tv/internett og eventuelt andre ønskede tjenester.

Eiendomsskatt
Kr 7 839,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr 7 839,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 344 685,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 378 739,- 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.

Forsikring
Tryg
Polisenr: 7998976

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 256 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.
- Gnr. 206, bnr. 254 (boligtomt): 256,30 m².
- Gnr. 206, bnr. 134 (realsameie, ideell andel 1/7): 910,3 m², felleseiet tomt.

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 fellesvisninger 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
Åtte minutter unna de store kjøpesentrene i Åsane og 20 minutter unna Bergen sentrum ligger Flaktveit. Et nabolag omringet av grønne skoger og høye fjell. Når stormene stryker seg langs husveggene og regnet applauderer på takhellene på høsten, når snøen dekker landskapet som et hvitt teppe og blir liggende noen dager ekstra på vinteren, når fuglene kvitrer fra trærne og solen seiler over Storsåta på våren og når du kjenner lukten av en nyklippet plen og lyden av små tronarvinger som leker i nabolaget på sommeren. Da er det nesten umulig å ikke bli forelsket i denne vidunderlige plassen. Jeg bor selv på Flaktveit og du skal få bli med meg på en kjøretur i området som tilbake på 1970-tallet bare bestod av store skoger og enda større planer

Før vi kjører inn i postnummer 5134 og 5135 skal jeg vise hvor dere kan fylle handlekurven og bagasjerommet med matvarer. Coop Extra Nyborg, sammen med Kiwi Nyborg og Bunnpris Ulvedalen er de tre nærmeste alternativene. Førstnevnte åpner dørene 06.30 og låser igjen klokken 23.59. Både Coop Extra og Bunnpris har åpent på søndager. På Flaktveit bor du i bydelen med tettest konsentrasjon av handlesenter og spesialbutikker. Med kort vei til Horisont, Åsane Storsenter, Gullgruven, Ikea etc, har dere det meste tilgjengelig i eget nabolag.

På turen vår oppover mot Flaktveit ligger Liavannet. En tursti oppgradert i 2024, spesialtilpasset for å være tilrettelagt for alle. Romantisk hånd i hånd kveldstur, beinhard joggetur på morgenen eller en litt lengre spasertur med hunden. Vannet ligger midt imellom de to lokale treningssentrene i området: Skyfitness og Sporty. Sky har døgnåpent og på Sporty er du velkommen mellom 05.00 og 00.00. Dessuten er det perfekt å ha egen trampolinepark (Flip Zone) i området til de dagene det skulle være planleggingsdag i barnehagen eller på SFO. Første til høyre inne på Liavegen ligger Pro Padel på venstre side. Syv dobbelbaner, alt du trenger av utstyr for å spille padel og åpningstider fra 06 til 23 alle dager.

Etter Liavegen har blitt Flaktveitsvingane skal vi ta en liten omvei ut på Hjortland. Her starter den heseblesende, men verdifulle turen opp til majestetiske Storsåta. Her belønnes du av en misunnelsesverdig utsikt på toppen. Dette er bare en av mange fine turmuligheter, og de finnes i alle vanskelighetsgrader. På Hjortland ligger en særdeles populær fritidsaktivitet, Åsane Ridesender. Disse tilbyr helgeundervisning, mulighet for å være hestepasser og ridekurs.

Siste som ligger på Hjortland er nabolagets første av Flaktveits tre barnehager: Åsane Gårds og friluftsbarnehage. Denne suppleres av Langarinden Barnehage og Flaktveit barnehage. Når de små blir større er det to barneskoler i nabolaget: Flaktveit og Li Skole. De største går på Breimyra Skole. Uten å overdrive kan man si at alle ligger innenfor gangavstand og du trenger nesten ikke krysse veien eller lære de små trafikkreglene før de begynner på videregående. Hvert år inviterer barneskolene til 17-mai feiring på skoleplassene med både tog, taler, leker og korps.

Vi kjører inn til Ulvedalen torg og parkerer på en av de ledige gjesteparkeringsplassene. Fra venstre mot høyre har vi enkel middag hos Huseyin på Efes pizza (Hils fra meg), post i butikk og søndagsåpen butikk hos kjøpmann Viljar på Bunnpris Ulvedalen, den perfekte frisyren hos Therese på Era Studio og en omsorgsfull lege på Flaktveit legesenter. Butikken i midten fortjener flere ord, for vi har nemlig den kjente Marthas Fancy kaker. En kafe med inspirasjon fra London, Paris, Barcelona og tilbyr det motsatte av halvfabrikat og dårlig kvalitet. Her finner du kaker utover dine forventninger, bunadskaker, søtsaker til dessert og muligens verdens beste glutenfrie berlinerboller.

Tilbake i bilen fortsetter vi opp Flaktveitvegen. Vi svinger ned når vi får skiltet mot Flaktveithallen på høyre side. Etter skoletid og arbeidstid sørger Flaktveit IK, som ble stiftet i 1994, for at barn og voksne har et variert tilbud å velge mellom. Fotball, frisbeegolf, håndball, innebandy, åpen hall m.m. For deg som ønsker å forsøke noe du mest sannsynlig aldri har prøvd før ligger den imponerende Frisbeegolfbanen med 18 hull plassert

rundt i terrenget her oppe. Rop fore og kast.

Vi skal bokstavelig runde av ved Flaktveit snuplass. Her snur firerbussen, og alle jeg snakker med nevner kollektivtilbudet på Flaktveit som et av de store argumentene for å trives her oppe. Bussen er aldri lengre unna enn noen få minutter fra egen inngangsdør og denne går så hyppig at du slipper å sjekke rutetabellen før du går hjemmefra. I beste busstid er den lengste ventetiden bare 9 minutter dersom du skulle være så uheldig å se baksiden av bussen kjøre fra deg. Bussen stopper på Åsane Terminal, før den går videre til sentrum, noe som gir anledning for å skifte linje som går dit du skal. Det er også ekspressbuss fra Flaktveit som stopper på alle stopp frem til Gullgruven og kjører direkte til Bryggen. Et flott alternativ som tar deg til byen på et knips.

Jeg syns dette her er verdens beste nabolag.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 29.05.1980. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest måtte det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
Innvendig:
- Montering av håndlist på trapp.
- Montering av ubrennbar plate foran peis

Utvendig:
- Takvannet må føres inn på godkjent avløp.
- En del planering.
- Montering av permanent inngangstrapp med nødvendig rekkverk på den og på kjellertrapp.
- Biloppstillingsplasser må opparbeides etter godkjente planer.
- Det må skaffes en av feiervesenet godkjent adkomst til taket for feiing av røykpipe.

Det er uvisst om overnevnte tiltak er gjennomført og hvorfor det eventuelt ikke er søkt om ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Takstmann gjør oppmerksom på følgende:
Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via privat vei.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp 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 iht. reguleringsplan Åsane. Flaktveit felt II, reguleringsendring, ikrafttrådt 05.07.1978, regulert til bolig.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 70,9%
- Veistøy, rød sone - berøringsgrad 2,5%

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, men kjøper plikter å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet for gnr. 206, bnr. 134.

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

4601/206/254 og 134:
Tinglyst 07.07.1980 - Dokumentnr: 16907 - Erklæring/avtale
Overenskomst om samvirke vedk. vertikaldelt bolig. Prioritet foran pantelån. Kan ikke slettes uten samtykke fra Husbanken.
Hver av eierne er overfor de ørige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter.
Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eiere er varslet.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Selger opplyser at bordkledningen begynner å bli eldre og at husrekken i fellesskap har blitt enig om å hente inn tilbud for å få sjekket og/eller bytte bordkledning i saksingen mellom husene.

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.

Selger har observert sølvkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,84% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Interiørveiledning kr. 2 500,-

Samlet skal selger betale kr. 158 996,- 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 2. oktober 2026

Ansvarlig megler
Ken Martin Wigand, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48089995

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

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).

Tilstandsrapport

Rekkehus

Herlaugsbakkane 8, 5135 FLAKTVEIT

BERGEN kommune

gnr. 206, bnr. 254

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 10.09.2026 **Rapportdato:** 14.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20326-1598 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** WL1749

Autorisert foretak: Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger **Sertifisert Takstingeniør:** Roy Kristian Nordanger **Vår ref:** RN

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Byggoppdrag Prosjekt RN

Byggoppdrag Prosjekt RN har godkjenning for å utarbeide tilstandsrapport for bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, teknisk verdi, verditakst, energimerking m.v.

Mine Sertifikater:
* Verditaksering av bolig
* Tilstandsanalyse av boligeiendom -Tilstandsrapport
* TEGoVA Residential Valuer/ REV-RESI (Recognised European Residential Valuer)
* Energimerking

Mer enn 40 års allsidig erfaring fra bygningsbransjen med utførende og prosjekterende håndverksbedrift, handel av byggevarer m.v.

Rapportansvarlig

Roy Kristian Nordanger
Uavhengig Takstingeniør
takst@byggoppdrag.no
926 36 034

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normal stand, jamfør byggeårets byggeskikk og alder.

Rekkehus - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking er oljeimpregnerte trefiberplater og diffusjonsåpent undertak.
Besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall og plast.
Taket er saltak med sperrekonstruksjon og sutakplater. Det er tett kaldtloft og kombinert kaldt loft og skråhimling.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.
Normalt og godt vedlikeholdt av dagens eier.
Gavlene mot naboer er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeår.
Kjellervinduene er av PVC og har 2-lags glass.
Elektronisk dørlås.
Hovedytterdøren er av teak og har 2-lags glass sidefelt.
Kjellerdøren er en PVC kjellerdør.
Balkongdøren i 1. etasje er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er skyvebalkongdør i aluminium med 2-lags glass.
Fra byggeår.
Altan av tre på 15,24 m2.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.
Platting og hage med tilkomst fra soverom i 1.etasje.
Terrassebord av tre lagt på tilfarere av tre på terreng.
Oppmålt areal: 20,34 m2
Det er en skifer platting på terreng inntil boligens inngangsparti.
Oppmålt areal: ca 23 m2
Utvendige trapper er av plassbygget betong.
Trapper utvendig er av trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett, laminat, flis, betong og belegg.
Veggene er kledd med trepanel, malte plater, malt strie og betongvegg. Himlingene er utført med malte plater og trepanel.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
I eldre etasjeskillere av trevirke må det forventes at det kan forekomme retningsavvik og knirk.
Dette er ikke uvanlig.

Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.
Radonmåling er ikke fremlagt, ikke krav til dette ved byggeår.
Boligen har elementpipe, vedovn og peisovn.
Gulvet er utført med laminat, betong og belegg. Veggene er innvendig utforede vegger på grunnmur og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt pga utslag og fare for boring i el-kabler ved Scanning av vegg i hobbyrom. Deler synlig saltutslag på murvegg i bod.

Saltutslag:
Saltutslag forveksles ofte med soppangrep, men fenomenet skyldes at vannløselige salter i murverk løses opp og transporteres med fuktighet til overflate av murverket. Når vannet fordamper, utkrystalliseres saltene i forskjellige former og farger.

Skader:
Saltutslag kan føre til at maling og puss sprenges løs fra veggen pga krystalliseringsenergien som frigjøres da saltene feller ut.
Dette gir ingen alvorlige, men eventuelt kosmetiske skader.
Det er normalt ikke nødvendig å gjøre andre tiltak enn å rengjøre overflater etter saltutslag, men forekomsten indikerer en fukttransport som kan føre til et fuktproblem hvis man bygger inn en slik vegg eller lagrer gjenstander mot slike overflater.

Fuktsøk på overflater i hobbyrom ga ingen negative utslag.
Trappen er en lakkert tretrapp.
Innvendige dører i kjeller er av malte, glatte dører.Fra byggeår.
Boligens innerdører ellers er av malte profilerte og formpressede lett dørblad.
Eier har gitt følgende informasjon i sin egenerklæring:

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

Ja

Beskriv: Det blir av og til fanget mus i fellene som husrekken har plassert rundt husene og i garasjene. Observert enkelte sølvkre på baderom i kjeller og toalettrom 1etg.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad 4,44 m2
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Antatt oppusset omkring 2000-2005.
Våtrommets oppbygging er av eldre type og fra før 1997.
Våtrom som er bygget før dette årstall har sannsynligvis ikke vanntett membransjikt i våtsoner. Det vil derfor være en forhøyet risiko med tanke på vannlekkasjer eller utettheter.
Rommet står derfor ovenfor et oppussingsbehov for å imøtekomme dagens funksjonskrav til vanntett utførelse.
Dokumentasjon for utførelse av membran i våtrom er ikke fremvist.
Type, utførelse og egenskaper for membraner kan variere og er derfor ikke mulig å vurdere ved visuell besiktigelse.
Det er for dette våtrommet IKKE fremlagt tilstrekkelig våtroms dokumentasjon for alle faggrupper som synliggjør hvilke foretak som har hatt ansvar for oppbygging og utførelse. Alle relevante faggrupper er IKKE synliggjort eller er diffuse/ ukjent.

Det kan også være utført udokumentert egeninnsats eller utførelse ved vennetjenester etc.
Våtrommet er derfor kontrollert opp mot forskriftskrav som var gjeldende ved boligens byggeår.
Det er lagt til grunn at dette er utført som oppussing og vedlikehold.

Beskrivelse av eiendommen

Generelt:
Det er viktig at tilgjengelig dokumentasjon følger boligen ved salg. Relevante dokumenter og fdv-dokumentasjon kan eventuelt lastes opp på
http:\\boligmappa.no for lagring som da vil følge aktuelle bolig.
Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 4 mm/meter.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er mer enn 30 mm.
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, speilskap og badekar.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Hulltaking er utført i garderobe. Måleresultatet var 10, grønn sone/tørr.

Våtrom › Kjeller › Bad 3,18 m2
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Malte fliser på gulv, sluk fra byggeår.
Malte fliser på vegger. Malt panel i takhimling.
Baderomsmøbel med heldekkende servant og speilskap.
Standard gulvmontert toalett.
Lukket dusjkabinett.
Elektrisk avtrekksvifte og tilluftsspalte ved dør.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Tilstøtende vegger og innredning er ikke egnet for hullboring.
Fuktsøk ble utført med Protimeter MMS3 på tilgjengelige overflater uten negative avvik .

Våtrom › Kjeller › Vaskerom 6,55 m2
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommets oppbygging er av eldre type og fra før 1997.
Våtrom som er bygget før dette årstall har sannsynligvis ikke vanntett membransjikt i våtsoner. Det vil derfor være en forhøyet risiko med tanke på vannlekkasjer eller utettheter.
Rommet står derfor ovenfor et oppussingsbehov for å imøtekomme dagens funksjonskrav til vanntett utførelse.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende rom da dette ikke er fysisk mulig. Rom vender mot nabo og øvrige vegger av mur/betong.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompositt.
Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, microbølgeovn og vannstoppsystem.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Malte vegger og takhimling.
Laminatgulv.
Lite møbel med heldekkende vask.
Gulvmontert toalett.
Speilskap.
Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Avtrekk fra kjøkken og enkelte våtrom, tilluft via ventiler i vinduer, klaffventiler eller vindu i luftestilling.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.
Smartbereder fra OSO
Det er utvendig spylekran tilgjengelig på eiendommen.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Generell informasjon om el-anlegg i bolig:
Det gjøres oppmerksom på at vanlig vedlikehold av boligens elektriske anlegg er eiers ansvar, samt å påse at dette er i forskriftsmessig stand.
Periodisk kontroll av anlegget er alltid fornuftig å få periodisk kontrollert av en autorisert fagmann.
Øvrige installasjoner er ikke kontrollert da dette krever fagkompetanse og godkjent autorisasjon.

Boligens sikringsskap inneholder følgende:

Hovedbryter/ kombivern 50A.
16 kurser med automatsikringer.
Jordfeilautomater.
Strømmåler finnes i skap. Ny type med aut. avlesning.
Kursfortegnelse finnes i skap.
Røykvarsler finnes i hver etasje. Brannslukningsapparat finnes i boligen. Det er huseiers ansvar å holde varsling- og slukkemidler i orden til enhver tid.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling. Grunnundersøkelser er ikke innhentet eller vurdert utover visuelle observasjoner ved befaring.
Det er drenerende masser med sprengsteinsfylling, fra 1980.
Grunnmuren er av betong, og det er støpt plate mot grunn.
Avløpsledningene er av ABS plastrør fra 1980 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type fra 1980 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser i sin egenerklæring pkt: 9
Arbeid som er utført: Gravd opp og fjernet ubrukt oljetank. Fjernet gamle kobberrør fra oljetank og inn til kjeller. Juni 2021.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Hovedsakelig som bygget

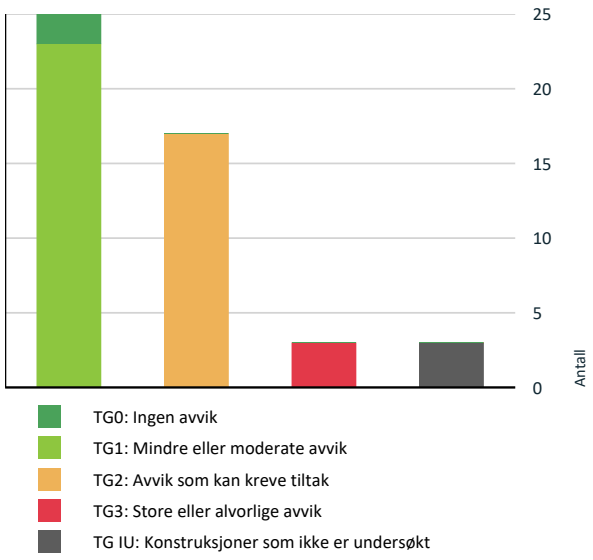
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert opp mot siste godkjente bygningstegninger.
Relevante opplysninger vil fremlegges av meglerforetaket og eier ved salg.

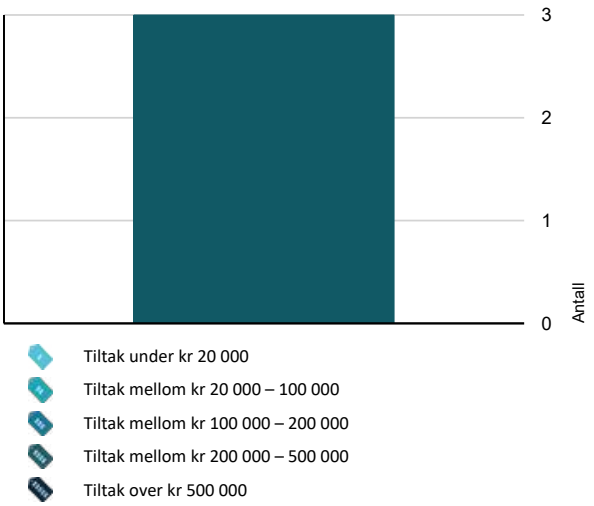
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier/ oppdragsgiver må selv lese igjennom denne rapport før den tas i bruk.
Straks melde fra dersom det oppdages ukorrekte eller feilaktige opplysninger, eller dersom det mangler relevante opplysninger som du mener må tilføyes eller belyses bedre.

Det vises til tilsendt ordrebekreftelse fra takstmann før befaring, med sjekkliste for hva som var forventet av klargjøring før befaring.
Undertegnede har ikke omøblert for å komme til å inspisere bygningsdeler.

Oppdragsgiver ønsker tilstandsrapport for bolig med formål om salg av eiendommen. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert.

I dette oppdragets avtalevilkår mellom utførende takserings foretak og kunde er det satt økonomiske ansvarsbegrensninger for
rapportens innhold og eventuelle feil/avvik/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.
Eventuelle feil, mangler, avvik eller reklamasjoner, fra selger eller kjøper, skal rapporteres til undertegnede ved oppdagelse, ihht hvtj-loven § 22.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Takst er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant ved befaring, samt fremlagte dokumenter.

MANDAT:
Levering av tilstandsrapport er begrenset til undersøkelser ihht forskrift for tryggere bolighandel.

REFERANSENIVÅ -
Boligen blir vurdert etter byggeårets lovverk med gjeldende forskrifter. (referansenivået for bygningen)
Dette gjelder også for bad og våtrom dersom det ikke foreligger komplett våtromsdokumentasjon med synliggjort ansvarsrett fra alle utførende og prosjekterende håndverksfag i tiltaket og ferdigattest på arbeidet.

EGENSKAPER -
Vær oppmerksom på at en rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon kan være dårligere for eldre bygninger i forhold til dagens bygningskrav.

ANNET -
Dersom planskisser utarbeidet av takstingeniøren ved levering av takstoppdraget:
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Se videre i rapporten for detaljer om oppbygging, kvaliteter og tilstand.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad 4,44 m2 > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Bad 3,18 m2 > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom 6,55 m2 > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad 3,18 m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom 6,55 m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Kledning på gavler mot naboer Gå til side

Elde og slitasje

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Balkongdør 1.etasje Gå til side

Bygningsdel har passert mer enn 50% av forventet brukstid.
Vær klar over at gamle dører ikke har samme tetthet eller isolasjonsverdi som dører som leveres i dag.

Utvendig > Skyve balkongdør 2.etg Gå til side

Bygningsdel har passert mer enn 50% av forventet brukstid.
Vær klar over at gamle dører ikke har samme tetthet eller isolasjonsverdi som dører som leveres i dag.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Tilstandsgrad er også satt pga trappens alder.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Innerdører har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke montert topplist ved avslutning av knotteplast over terreng.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 4,44 m2 > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 4,44 m2 > Overflater, vegger og himling Gå til side
Tilstandsgrad er gitt pga alder.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 4,44 m2 > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 4,44 m2 > Ventilasjon Gå til side
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Gå til side

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1980

Kommentar
EDR/ eiendomsregisterets matrikkelopplysning.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se rapportens innhold for informasjon om vedlikehold, reparasjoner og oppgraderingsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking er oljeimpregnerte trefiberplater og diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall og plast.



Takrenner



Snøfangere

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er saltak med sperrekonstruksjon og sutakplater. Det er tett kaldtloft og kombinert kaldt loft og skråhimling.



Takkonstruksjon av trevirke med sutaksplater.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.
Normalt og godt vedlikeholdt av dagens eier.

Tilstandsrapport



Normalt vedlikehold er utført på overflater.

TG 2 Kledning på gavler mot naboer

Beskrivelse

Gavlene mot naboer er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

• Må påregnes vedlikehold i samarbeid med naboer. Opplyst av eier at dette er under planlegging.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



Vinduer fra byggeår

TG 1 Kjellervinduer

Beskrivelse

Kjellervinduene er av PVC og har 2-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Kjellervinduer er fra 2020.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Elektronisk dørlås.
Hovedytterdøren er av teak og har 2-lags glass sidefelt.



Boligens inngangsparti.

TG 1 Kjellerdør

Beskrivelse

Kjellerdøren er en PVC kjellerdør.



Innadslående kjellerdør i pvc.

TG 2 Balkongdør 1.etasje

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balkongdøren i 1. etasje er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Bygningsdel har passert mer enn 50% av forventet brukstid.
Vær klar over at gamle dører ikke har samme tetthet eller isolasjonsverdi som dører som leveres i dag.

Konsekvens/tiltak
• Tilstandsgrad er gitt pga alder.
Bygningsdel fungerer med dagens avvik.
Smøre opp låser og bevegelige deler.



Balkongdør fra byggeår.

TG 2 Skyve balkongdør 2.etg

Beskrivelse

Det er skyvebalkongdør i aluminium med 2-lags glass.
Fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Bygningsdel har passert mer enn 50% av forventet brukstid.
Vær klar over at gamle dører ikke har samme tetthet eller isolasjonsverdi som dører som leveres i dag.

Konsekvens/tiltak
• Tilstandsgrad er gitt pga alder.
Bygningsdel fungerer med dagens avvik.



Fra byggeår

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan av tre på 15,24 m2.



Altan har avrenningskassetter mellom bjelker (dryppsikring)

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.
Platting og hage med tilkomst fra soverom i 1.etasje.
Terrassebord av tre lagt på tilfarere av tre på terreng.
Oppmålt areal: 20,34 m2

TG 1 Skifer platting

Beskrivelse

Det er en skifer platting på terreng inntil boligens inngangsparti.
Oppmålt areal: ca 23 m2



Skifer platting ved inngangsparti.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er av plassbygget betong.
Trapper utvendig er av trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Trapp ved terrasse.



Trapp ved inngangsparti.



Trapp til kjeller har ikke montert håndlist på vegg.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, laminat, flis, betong og belegg.



Avslutning mot dør til kjellerstue mangler feielist.TG2



Sprekk i flis ved ildsted i kjellerstue. TG2

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel, malte plater, malt strie og betongvegg.
Himlingene er utført med malte plater og trepanel.

TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
I eldre etasjeskillere av trevirke må det forventes at det kan forekomme retningsavvik og knirk.
Dette er ikke uvanlig.

Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.

Radon

Beskrivelse

Radonmåling er ikke fremlagt, ikke krav til dette ved byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Boligen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhetsgrad iflg. NVE Radon aktsomhetskart.
Det anbefales likevel alltid å få utført radonmåling dersom slik måling ikke er utført.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og peisovn.



Vedovn i kjellerstue



Peisovn i stue.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er utført med laminat, betong og belegg. Veggene er innvendig utforede vegger på grunnmur og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt pga utslag og fare for boring i el-kabler ved Scanning av vegg i hobbyrom. Deler synlig saltutslag på murvegg i bod.

Saltutslag:
Saltutslag forveksles ofte med soppangrep, men fenomenet skyldes at vannløselige salter i murverk løses opp og transporteres med fuktighet til overflate av murverket. Når vannet fordamper, utkrystalliseres saltene i forskjellige former og farger.

Skader:
Saltutslag kan føre til at maling og puss sprenges løs fra veggen pga krystalliseringsenergien som frigjøres da saltene feller ut.
Dette gir ingen alvorlige, men eventuelt kosmetiske skader.
Det er normalt ikke nødvendig å gjøre andre tiltak enn å rengjøre overflater etter saltutslag, men forekomsten indikerer en fukttransport som kan føre til et fuktproblem hvis man bygger inn en slik vegg eller lagrer gjenstander mot slike overflater.

Fuktsøk på overflater i hobbyrom ga ingen negative utslag.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.



Synlig saltutslag i innvendig bod i kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad er også satt pga trappens alder.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tilstandsgrad er satt pga alder og forskriftsmangler pga sikkerhet.

Barnesikringslister kan eventuelt bestilles hos din nærmeste byggevareleverandør og ettermonteres under eksisterende trinn. Dette vil i de fleste tilfeller gjøre til at dagens forskriftskrav til åpninger mellom trinnene imøtekommes og at sikkerhet ivaretas.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Tilstandsgrad er også satt pga alder.



Åpninger mellom trinn



Åpninger mellom rekkverksspiler.



Det er ikke montert håndlister på vegg i trappeløpet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i kjeller er av malte, glatte dører.Fra byggeår. Boligens innerdører ellers er av malte profilerte og formpressede lett dørblad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

• Innerdører har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Enkelte dører må justeres.

• Enkelte dører må påregnes justering eller utskiftninger/ vedlikehold av deler som låsekasse/vridere etc.



Innerdører fra byggeår.



Innerdører malte og profilerte dørblad. Enkelte dører må påregnes justering, tar borti karm.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eier har gitt følgende informasjon i sin egenerklæring:

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

Ja

Beskriv: Det blir av og til fanget mus i fellene som husrekken har plassert rundt husene og i garasjene. Observert enkelte sølvkre på baderom i kjeller og toalettrom 1etg.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak
• Opplysninger om fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 4,44 M2

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Antatt oppusset omkring 2000-2005.
Våtrommets oppbygging er av eldre type og fra før 1997.
Våtrom som er bygget før dette årstall har sannsynligvis ikke vanntett membransjikt i våtsoner. Det vil derfor være en forhøyet risiko med tanke på vannlekkasjer eller utettheter.
Rommet står derfor ovenfor et oppussingsbehov for å imøtekomme dagens funksjonskrav til vanntett utførelse.

1. ETASJE > BAD 4,44 M2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for utførelse av membran i våtrom er ikke fremvist.
Type, utførelse og egenskaper for membraner kan variere og er derfor ikke mulig å vurdere ved visuell besiktigelse.
Det er for dette våtrommet IKKE fremlagt tilstrekkelig våtroms dokumentasjon for alle faggrupper som synliggjør hvilke foretak som har hatt ansvar for oppbygging og utførelse. Alle relevante faggrupper er IKKE synliggjort eller er diffuse/ ukjent.

Det kan også være utført udokumentert egeninnsats eller utførelse ved vennetjenester etc.
Våtrommet er derfor kontrollert opp mot forskriftskrav som var gjeldende ved boligens byggeår.
Det er lagt til grunn at dette er utført som oppussing og vedlikehold.

Generelt:
Det er viktig at tilgjengelig dokumentasjon følger boligen ved salg.
Relevante dokumenter og fdv-dokumentasjon kan eventuelt lastes opp på
http:\\boligmappa.no for lagring som da vil følge aktuelle bolig.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Fremskaffe våtromsdokumentasjon dersom mulig.
Det er vanlig at nye baderom dokumenteres av utførende foretak og utsteder våtromsdokumentasjon som viser oppbygging og materialvalg med bilder og FDV dokumenter.
Faktura fra utførende foretak er også ønskelig.

1. ETASJE > BAD 4,44 M2

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad er gitt pga alder.

Konsekvens/tiltak
• Tilstandsgrad er satt pga alder og usikker gjenstående levetid.

1. ETASJE > BAD 4,44 M2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 4 mm/meter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport



Fall er kontrollert med elektronisk vater.

1. ETASJE > BAD 4,44 M2

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er mer enn 30 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

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

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre sluk uten klemring.

1. ETASJE > BAD 4,44 M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, speilskap og badekar.

1. ETASJE > BAD 4,44 M2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Det anbefales alltid å ettermontere mekanisk ventilasjon i våtrom. God ventilering med mekanisk avtrekk og tilluft med god luftgjennomstrømning i rom som produserer mye fukt er fornuftig.

1. ETASJE > BAD 4,44 M2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i garderobe. Måleresultatet var 10, grønn sone/tørr.

Tilstandsrapport



Fuktmåling ved hulltaking ble utført med Protimeter MMS3 uten registrerte avvik. Grønn sone/ tørr.

KJELLER > BAD 3,18 M2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Malte fliser på gulv, sluk fra byggeår.
Malte fliser på vegger. Malt panel i takhimling.
Baderomsmøbel med heldekkende servant og speilskap.
Standard gulvmontert toalett.
Lukket dusjkabinett.
Elektrisk avtrekksvifte og tilluftsspalte ved dør.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk i gulv er fra byggeår.

KJELLER > BAD 3,18 M2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Tilstøtende vegger og innredning er ikke egnet for hullboring.
Fuktsøk ble utført med Protimeter MMS3 på tilgjengelige overflater uten negative avvik .

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJELLER > VASKEROM 6,55 M2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommets oppbygging er av eldre type og fra før 1997.
Våtrom som er bygget før dette årstall har sannsynligvis ikke vanntett membransjikt i våtsoner. Det vil derfor være en forhøyet risiko med tanke på vannlekkasjer eller utettheter.
Rommet står derfor ovenfor et oppussingsbehov for å imøtekomme dagens funksjonskrav til vanntett utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Malt betonggulv med sluk fra byggeår.
Malte murvegger. Ubehandlet faspanel i takhimling.
Diverse skapinnredning, utslagsvask.
Boligens bereder er plassert her.
Boligens stengekran er plassert i rommet.
Fordelerskap for rør i rør er plassert her.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk i gulv er fra byggeår.

KJELLER > VASKEROM 6,55 M2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende rom da dette ikke er fysisk mulig. Rom vender mot nabo og øvrige vegger av mur/betong.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN 16,03 M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompositt. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, microbølgeovn og vannstoppsystem.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN 16,03 M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM 1,12 M2

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Malte vegger og takhimling.
Laminatgulv.

1. ETASJE > TOALETTROM 1,12 M2

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Lite møbel med heldekkende vask.
Gulvmontert toalett.
Speilskap.

1. ETASJE > TOALETTROM 1,12 M2

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.



Rør i rør fordelerskap

Tilstandsrapport



Diverse kobberrør.



Stengekran

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Avløpsrør fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Avtrekk fra kjøkken og enkelte våtrom, tilluft via ventiler i vinduer, klaffventiler eller vindu i luftestilling.

TG 0 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.



Utedel ved kjellertrapp



Innedel plassert i gang 1.etg.

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.
Smartbereder fra OSO

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er utvendig spylekran tilgjengelig på eiendommen.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Generell informasjon om el-anlegg i bolig:
Det gjøres oppmerksom på at vanlig vedlikehold av boligens elektriske anlegg er eiers ansvar, samt å påse at dette er i forskriftsmessig stand.
Periodisk kontroll av anlegget er alltid fornuftig å få periodisk kontrollert av en autorisert fagmann.
Øvrige installasjoner er ikke kontrollert da dette krever fagkompetanse og godkjent autorisasjon.

Boligens sikringsskap inneholder følgende:

Hovedbryter/ kombivern 50A.
16 kurser med automatsikringer.
Jordfeilautomater.
Strømmåler finnes i skap. Ny type med aut. avlesning.
Kursfortegnelse finnes i skap.



Boligens sikringsskap er plassert ved entre.



Kursfortegnelse finnes i skapet

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler finnes i hver etasje. Brannslukningsapparat finnes i boligen. Det er huseiers ansvar å holde varsling- og slukkemidler i orden til enhver tid.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling. Grunnundersøkelser er ikke innhentet eller vurdert utover visuelle observasjoner ved befaring.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenerende masser med sprengsteinsfylling, fra 1980.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke montert topplist ved avslutning av knotteplast over terreng.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Kantlist må monteres for å unngå at vann kommer bak knotteplast og fukter veggen.
- Montere kantlist ved avslutning over terreng.

Tilstandsrapport



Kantlist må monteres ved avslutning av knotteplast over terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, og det er støpt plate mot grunn.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ABS plastrør fra 1980 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type fra 1980 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Vann og avløpsledninger i grunn er ikke kontrollert.
Dette pga at de ligger nedgravd under bakken.
Tilstandsgrad er satt pga alder.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Eier opplyser i sin egenerklæring pkt: 9
Arbeid som er utført: Gravd opp og fjernet ubrukt oljetank. Fjernet gamle kobberrør fra oljetank og inn til kjeller. Juni 2021.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Tilstandsgrad er også satt pga alder.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje/ parkering

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ikke opplyst.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygning har felles vedlikeholdsansvar i real sameiet. Konf. eier.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	51			51	14
1. Etasje	56			56	43
Kjeller	55			55	
SUM	**162**				**57**
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Kjøkken 16,03 m2, stue m/ trapp 35,04 m2		
1. Etasje	Entré 2,09 m2, garderobe 3,81 m2, gang 8,35 m2, toalettrom 1,12 m2, soverom 2/ 11,11 m2, soverom 3/ 8,25 m2, soverom 1/ 11,13 m2, trapperom 3,89 m2, bad 4,44 m2		
Kjeller	Hall m/trapp 10,95 m2, mellomgang 2,48 m2, bad 3,18 m2, vaskerom 6,55 m2, bod 1/ 4,13 m2, bod 2/ 3,79 m2, hobbyrom 20,80 m2		

Kommentar

Bruksarealer (BRA) er oppmålt med avstandslaser og fordelt med benevnelse etter gjeldende måleregler.
Det gjøres oppmerksom på at fordeling av arealer ikke har sammenheng med om rommene er godkjent av bygningsmyndighet eller ikke.
Oppmålt ihht gjeldende måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Hovedsakelig som bygget

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se eiers egenerklæring

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje 20,84 m2	

Kommentar

Bruksarealer (BRA) er oppmålt med avstandslaser og fordelt med benevnelse etter gjeldende måleregler.
Det gjøres oppmerksom på at fordeling av arealer ikke har sammenheng med om rommene er godkjent av bygningsmyndighet eller ikke.
Oppmålt ihht gjeldende måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert opp mot siste godkjente bygningstegninger.
Relevante opplysninger vil fremlegges av meglerforetaket og eier ved salg.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2026	Roy Kristian Nordanger	Takstingeniør
	Olav Arthur Ertesvåg Eimhjellen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	206	254		0	256.3 m²	Eiendomsregisteret (EDR)/ AMBITA/ Kartverket.	Eiet

Adresse

Herlaugsbakkane 8

Hjemmelshaver

Eimhjellen Anneli Ertesvåg, Eimhjellen Olav Arthur Ertesvåg

Kommentar

Økonomiske opplysninger som berører denne boligen vil fremlegges av meglerforetaket ved salg.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Flaktveit i Åsane.
Gangavstand til bussholdeplass like ved, idrettsanlegg, treningsenter, butikker, skoler og de fleste servicetilbud finnes i bydelen Åsane.
Det er gode bussforbindelser i bydelen med hovedterminal/ knutepunkt ved Åsane senter.
Kort gangavstand til Ulvedalen Torg.
Eiendommen har gode solforhold. Utsikt til nærområdene.
Fine turterreng i området. Eks. Liafjellet, Hjortland og Hjortlandsdalen som har turløyper inn til byfjellene.
Se for øvrig kommunens nettside for mer informasjon om bydelen. https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/bydelene/asane
Noen ca. avstander fra boligen:
* Gullgruven (handlesenter) 2 km
* Åsane senter 3 km
* Bergen sentrum 12 km
* Indre Arna 14 km
Øvrige opplysninger om boligens nærområde, servicetilbud og annet vil fremlegges og belyses i prospekt fra meglerforetaket.

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei med privat stikkvei til eiendommen.
Parkering i egen garasje i felles garasjerekke.
Øvrig parkering på oppmerkede plasser eller etter stedets skilting og trafikkbestemmelser.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.
For detaljert reguleringsplan se https://www.arealplaner.no/bergen4601/ eller kontakt Bergen Kommune.
Det er ikke innhentet øvrig informasjon vedr. reguleringer eller planer for området.

Om tomten

Eiet tomt, opparbeidet.
Øvrige tomteforhold:
Fellesarealer i tilknytning til realsameiet 206/134 som denne eiendommen eier ideell 1/7 andel av.

Tinglyste/andre forhold

Se eiendommens grunnboksutskrift.
Øvrige opplysninger som er relevant for avhending av fast eiendom vil fremlegges av meglerforetaket.

Kommuneplan

Gjeldende kommunale arealplan:

Plan ID 65270000
BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
Kommuneplanens arealdel.
Endelig vedtatt arealplan 19.06.2019.
For mer informasjon om eiendommens reguleringsforhold se kommunens nettsider eller kontakt kommunens planavdeling.
https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/planer
Øvrige opplysninger som vedrører avhending av fast eiendom vil fremlegges av meglerforetaket ved salg.

Mandat

Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig i forbindelse med boligsalg og undersøkelser ihht forskrift "tryggere bolighandel".

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tilsvarende småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7998976			

Kommentar
Forsikringsselskap er opplyst i eiers egenerklæring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.09.2026	Oppdragsbekreftelse for takstoppdrag er sendt til rekvirent pr epost.	Fremvist		Nei
Egenerklæring	10.09.2026	Egenerklæring er fremlagt av eier.	Fremvist		Ja
Brukstillat./ferdigatt.	15.11.1978	Opplysning er innhentet fra kommunalt arkiv.	Innhentet		Nei
Grunnbokutskrift	07.09.2026	Innhentet av takstmann.	Innhentet		Nei
Norges Eiendommer	10.09.2026	Matrikkelopplysninger er innhentet av takstmann.	Innhentet		Nei
Tegninger	23.04.1980	Opplysning er fremvist fra kommunalt arkiv.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	Rapport er sendt til eier/ rekvirent for korrekturlesing og godkjenning.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anneli Ertesvåg Eimhjellen	9578-5999-4-2203417	2026-09-10 06:47:38
Olav Arthur Ertesvåg Eimhjellen	9578-5999-4-1945794	2026-09-10 06:46:07

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
10. sep. 2026

Oppdragsnummer
19-0339/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Herlaugsbakkane 8, 5135 FLAKTVEIT

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Olav Arthur Ertesvåg Eimhjellen, Anneli Ertesvåg Eimhjellen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. juli 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7998976
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med en vannlekasje november 2022 så har VVS Eksperten Askøy AS rehabilitert toalettrom og etablert nytt rør-i-rør til WC og servant og ned til vaskerom. Installert nytt WC og baderomsmøbler. Det ble lagt nye gulvfliser og malt vegger. Varmvannstank ble skiftet høsten 2022 (VVS Eksperten Askøy AS). Egeninnsats: satt inn dusjkabinett på kjellerbad, byttet servantskap, overskap og WC på kjellerbad. Byttet blandebatteri på vaskerom og på bad 1etg. Byttet servantskap og speilskap på baderom 1etg.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Radøy takservice. Skiftet undertakbelegg, takstein, montert stigetrinn og beslag til pipe med pipehette. Juni 2013. Montert snøfangere på tak. Østensen Eftf AS, September 2025. Forrige eier byttet fra peis til rentbrennende ovn i stuen. Har ikke informasjon om hvilket firma eller når arbeidet ble utført. (før 2012)

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Partner AS, byttet innmat i sikringsskap til jordfeilautomater, oppgradert hovedsikringer (3x50A), 3 nye kurser til kjøkken. August 2015 Service Elektrikeren AS, installert elbil-lader i garasje, montering av overspenningsvern. Nye stikkontakter i stue, til fryseboks, i hovedsoverom, utvendig ved lampe foran huset. Februar 2017 Service Elektrikeren AS, Omtrekking av kabling i gang og barnesoverom, nye brytere, stikkontakter og lampe soverom. Montert ny termostat baderom. September 2020 Service Elektrikeren AS, montering av regulator på ESWA i kjellerstue. juni 2014. Service Elektrikeren AS, fremlegging og tilkobling av varmepumpe, oktober 2013.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 25 januar 2017

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Service Elektrikeren AS, installert elbil-lader i garasje, EcoLite ladestasjon med jordfeilbryter type B. brukt eksisterende kurs, montert overspenningsvern i sikringsskap.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Eksperten Askøy AS, montert ny VV bereder med OSO charge strømstyring. Montert fordelerskap for rør i rør, koblet opp rør-i-rør til toalettrom. november 2022 Montera AS, lagt opp vann/avløpt på kjøkken, vask/blandebatteri og opplegg for 2 oppvaskmaskiner på kjøkken. august 2015

---

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Gravd opp og fjernet ubrukt oljetank. Fjernet gamle kobberrør fra oljetank og inn til kjeller. Juni 2021.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Riss i flis på vegg, baderom i kjeller. Vannlekkasje i vegg bak toalettrom 1etg, vann rant ned i isolasjon i tak på vaskerom. Baderom nede har hatt mørke flekker på vegg som kan ha vært mugg før baderomsvifte ble byttet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har ikke brukt ovn i kjeller de siste årene, den bør kontrolleres før den tas i bruk.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært lekkasje inn over vindu til soverom. Vann har trengt inn ved beslag foran skyvedør på balkong ved kraftig regnvær kombinert med kraftig vind. Tettet skjøt i beslag med sikaflex høsten 2019

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?

Ja

Beskriv: Brudd i rør inne i vegg for vanntilførsel til WC. Bak WC i 1etg. Se tidligere beskrivelse.

---

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

Ja

Beskriv: Det blir av og til fanget mus i fellene som husrekken har plassert rundt husene og i garasjene. Observert enkelte sølvkre på baderom i kjeller og toalettrom 1etg.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ny varmepumpe installert vinter/vår 2026.

---

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

Ja

Beskriv: Touchpanel på ovner og induksjonstopp på kjøkken registrerer av og til ikke finger med en gang den blir skrudd på.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? "Verdi og lånetakst" av H Skage AS utført 08.05.2012 ifbm boligsalg fra tidligere til nåværende eier.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Midlertidig brukstillatelse er datert 29.05.1980

---

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?

Ja

Beskriv: Det er blitt foreslått på husrekkemøte denne høsten å starte sparing på 750,- kroner pr måned/husstand for å ha penger til å asfaltere parkeringsplassen om noen år frem i tid.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ubrukt oljetank ble fjernet juni 2021.

---

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

Ja

Beskriv: Bordkledningen begynner å bli eldre og husrekken har i felleskap blitt enig om å hente inn tilbud på å få sjekket og/eller bytte bordkledning i saksingen mellom husene.

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: 19-0339/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Olav Arthur Ertesvåg Eimhjellen	**2026-09-10**	**Anneli Ertesvåg Eimhjellen**	**2026-09-10**

Identifikasjon

Olav Arthur Ertesvåg Eimhjellen

Identifikasjon

Anneli Ertesvåg Eimhjellen

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Herlaugsbakkane 8, 5135 FLAKTVEIT**	
Dato for energimerking **12.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-349321**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139684052**
Gårdsnummer **206**	Bruksnummer **254**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **162,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **162,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **165,30**

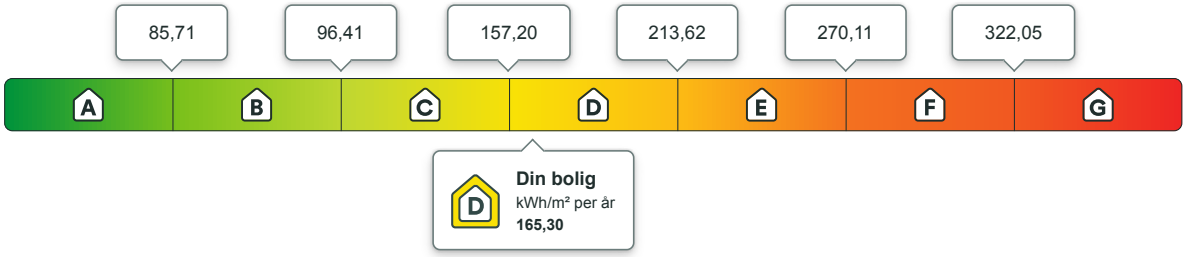
Herlaugsbakkane 8, 5135 FLAKTVEIT

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
27 407,15	**159,20**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Herlaugsbakkane 8, 5135 FLAKTVEIT

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Herlaugsbakkane 8, 5135 FLAKTVEIT

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

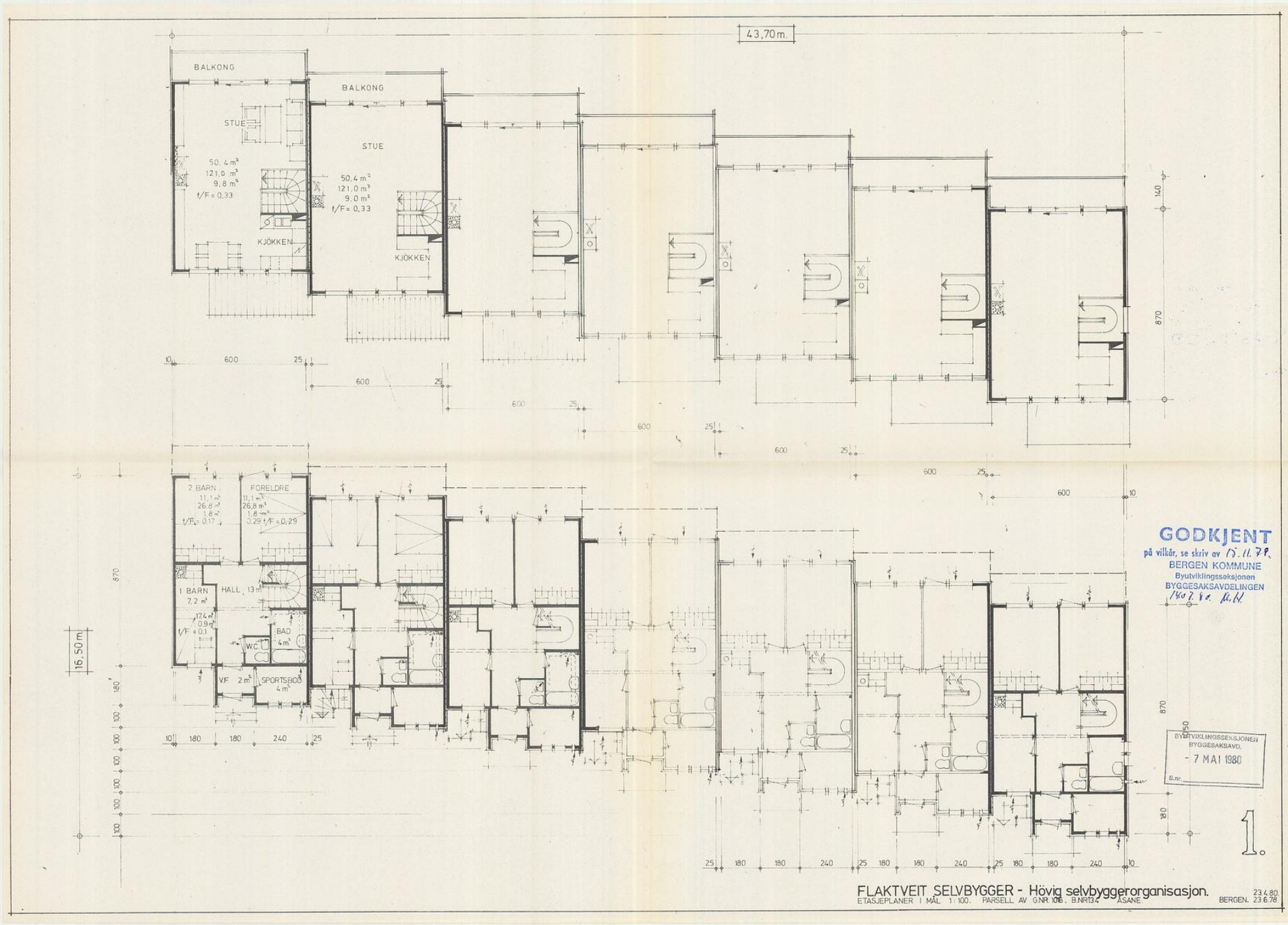
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

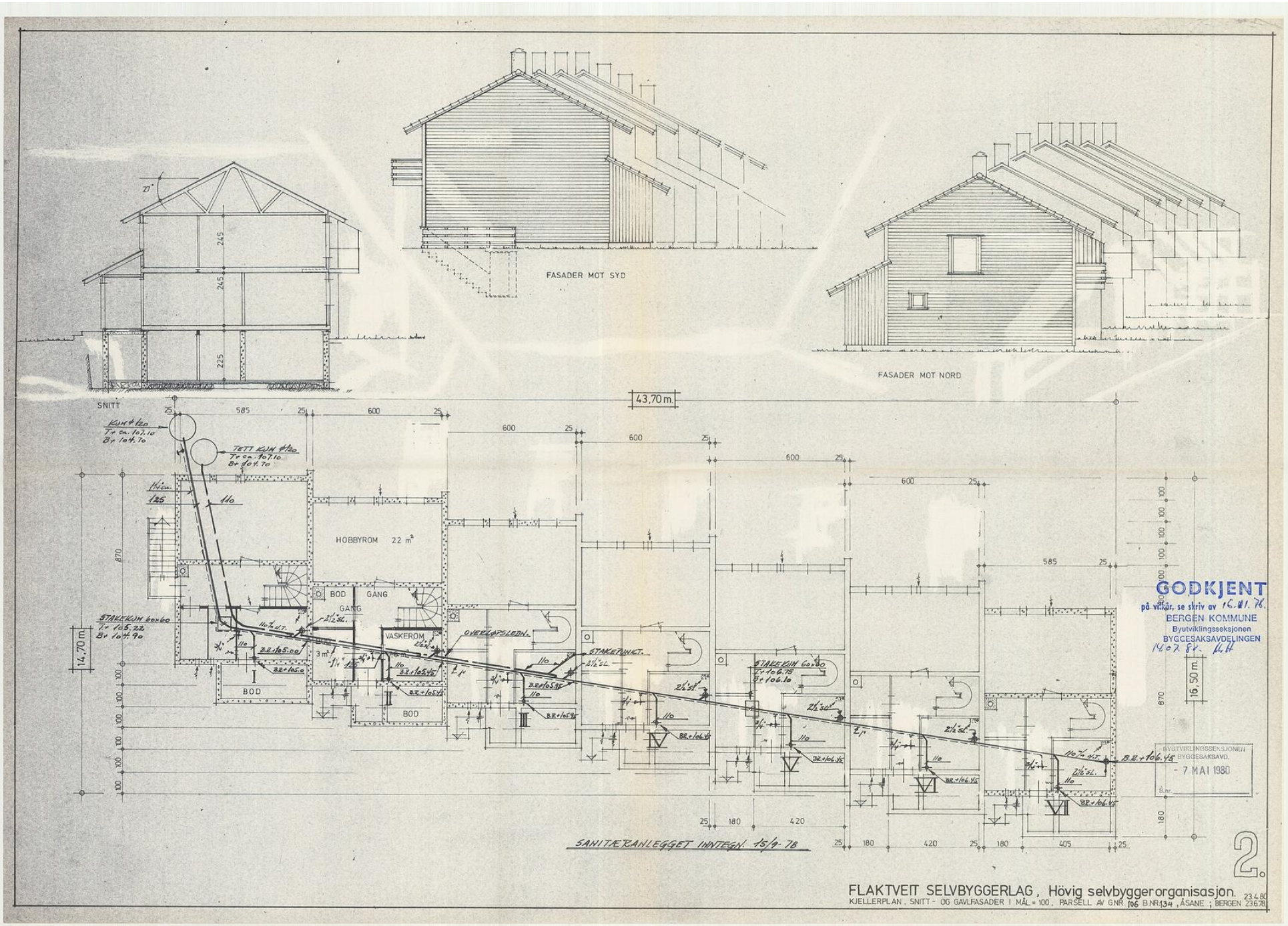
Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

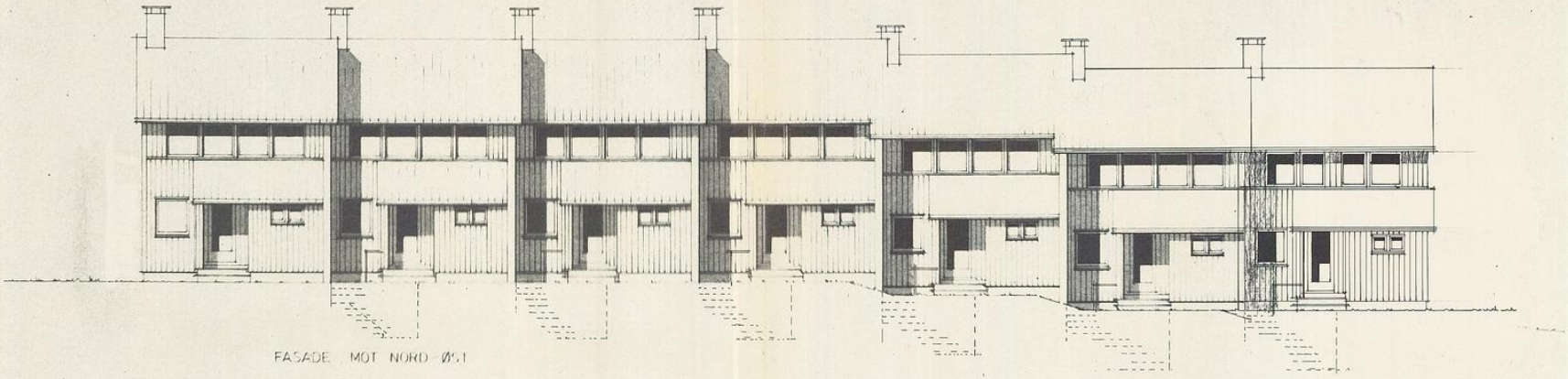
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

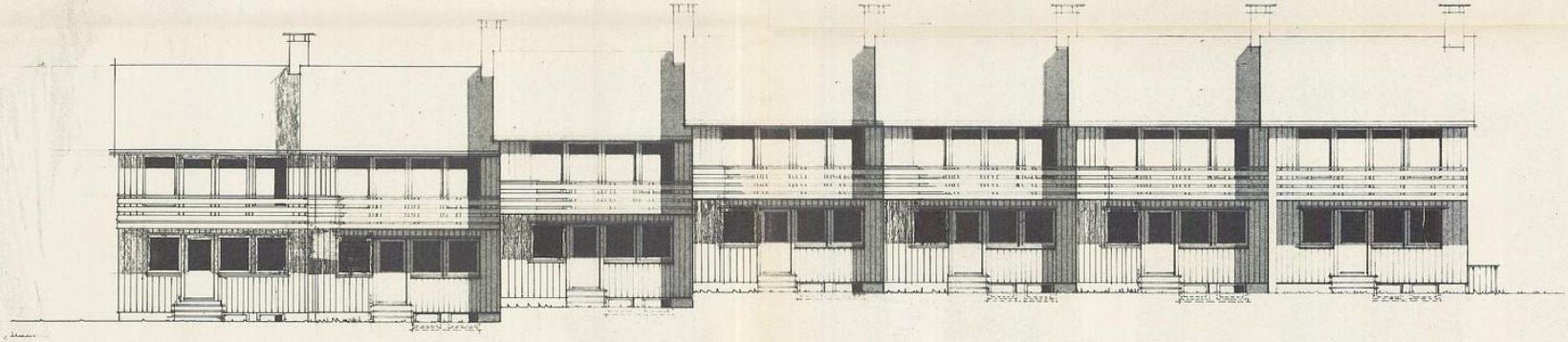
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.


43,70 m.
BALKONG
BALKONG
STUE
STUE
50.4 m²
121.0 m³
9.8 m²
f/F = 0,33
50.4 m²
121.0 m³
9.0 m³
f/F = 0,33
KJØKKEN
KJØKKEN
2 BARN
11.1 m²
26.8 m³
1.8 m²
f/F = 0.17
FORELDRE
11.1 m²
26.8 m³
1.8 m²
0.29 f/F = 0.29
1 BARN
7.2 m²
17.4 m³
0.9 m²
f/F = 0.1
HALL 13 m²
BAD
4 m²
WC
VF 2 m²
SPORTSBOD
4 m²
16.50 m
GODKJENT
på vilkår, se skriv av 15.11.79.
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
- 7 MAI 1980
S.nr.
1.
FLAKTVEIT SELVBYGGER - Høvig selvbyggerorganisasjon.
ETASJEPLANER I MÅL 1:100. PARSELL AV GNR 106, BNR 134 ÅSANE
23.4.80.
BERGEN. 23.6.78.


FASADER MOT SYD
FASADER MOT NORD
SNITT
43,70 m.
HOBBYROM 22 m²
BOD
GANG
VASKEROM
3 m²
BOD
BOD
SANITÆRANLEGGET INNTEGN. 15/9-78
GODKJENT
på vilkår, se skriv av 16.11.78.
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN
14.07.81. LH
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
- 7 MAI 1980
FLAKTVEIT SELVBYGGERLAG, Hövig selvbyggerorganisasjon. 23.4.80
KJELLERPLAN, SNITT - OG GAVLFASADER I MÅL = 100, PARSELL AV GNR 106 B.NR 134, ÅSANE; BERGEN 23.6.78



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SYD-VEST

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 15.11.78.
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN
14.07.80.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
- 7 MAI 1980
S.nr.

FLAKTVEIT SELVBYGGERLAG, Hövig selvbyggerorganisasjon.
fasader i mål = 1:100, Parsell av gnr. 106, b.nr. 134, Åsane.
Bergen, 23.6.78. 23.4.80.

3.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 206/254/0/0
Utlistet 07. september 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
261788426	Grunneiendom	0	Ja	256,3 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
4280001	31	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT II, REGULERINGSENDRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.07.1978		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
4300001	31	ÅSANE. GNR 206 BNR 98, FLAKTVEIT FELT X		05.07.1978
4160001	31	ÅSANE. FLAKTVEIT, BEKKJARKROKANE, FORTAU	190001875	05.09.1984
4160001	31	ÅSANE. FLAKTVEIT, BEKKJARKROKANE, FORTAU	190001875	05.09.1984
4280002	31	ÅSANE. FLAKTVEIT II, ENDRET VEIUTFORMING		01.12.1978
4280002	31	ÅSANE. FLAKTVEIT II, ENDRET VEIUTFORMING		01.12.1978
4160001	31	ÅSANE. FLAKTVEIT, BEKKJARKROKANE, FORTAU	190001875	05.09.1984
4160001	31	ÅSANE. FLAKTVEIT, BEKKJARKROKANE, FORTAU	190001875	05.09.1984

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 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	70,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	2,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
4160000	30	ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT, DEL AV SAMLEVEG B	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
4300000	30	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT X OG XI	3	-
4280000	30	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT II	3	-
4290002	31	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT III OG IV	3	-
5260100	30	ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT FELT VI OG IX, SKOLETOMT	3	190000845
4290000	30	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT III OG IV	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
206/55	300695500	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	23.07.2018	201815674

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 07. september 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

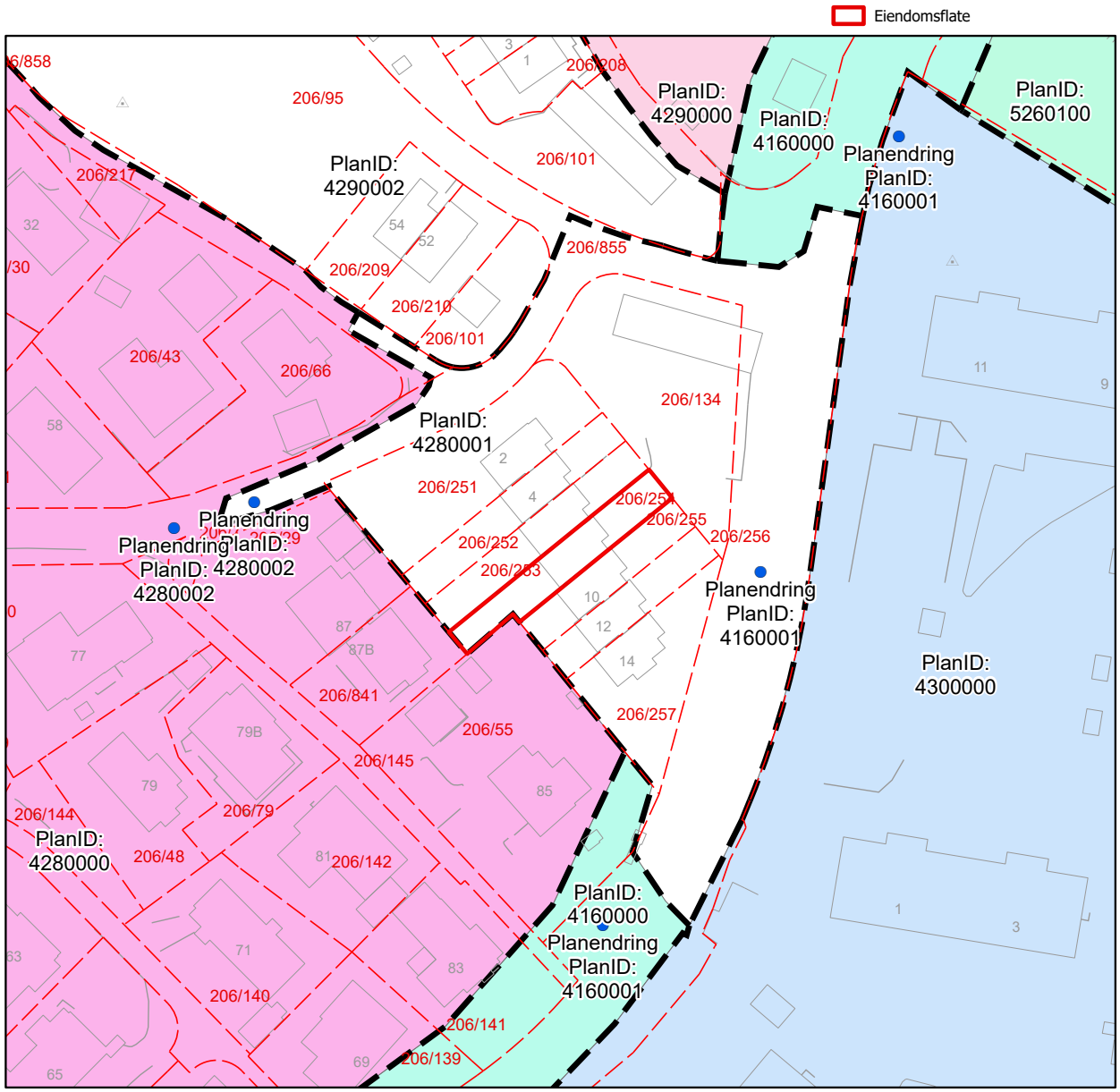
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/254/0/0
Dato: 07.09.2026 Adresse: Herlaugsbakkane 8

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 4280001,4280000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

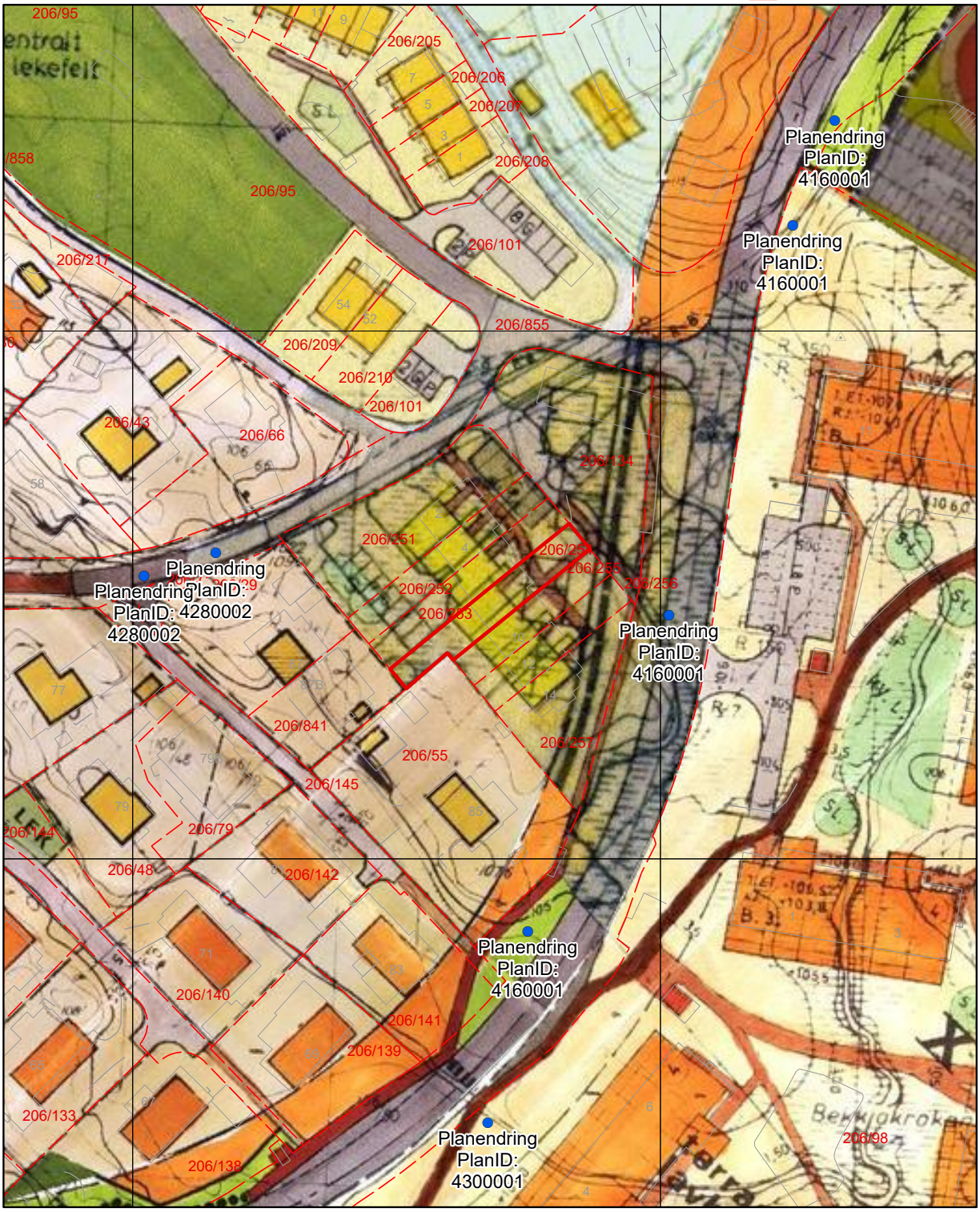
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/254/0/0
Dato: 07.09.2026 Adresse: Herlaugsbakkane 8

N

PlanID(er): 4280001,4280000

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

Eiendomsflate




planens begrensningslinje
formålsgrense
byggegrense
tomtegrense
BYGGEOMRÅDE for bolig
TRAFIKKOMRÅDER
kjörevei . off.
kjörevei . felles
gangvei . off.
gangvei . felles
gangsti . off.
FRIOMRÅDE
ANDRE BESTEMMELSER
småhus
eksist. beb.
fellesareal
garasje - felles
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REC.
12 JAN. 1977
Arkiv. 5044
Saksb.
R-5.428.00-01
55/78
ÅSANE , FLAKTVEIT FELT II
Forslag til reguleringsplan
Planl. ejh
Tegn. bkl.
Dato 1-11-76
Rev. 4-2-77
BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen
Mål: 1 : 1000
Arkiv nr.
Tegn. nr.

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

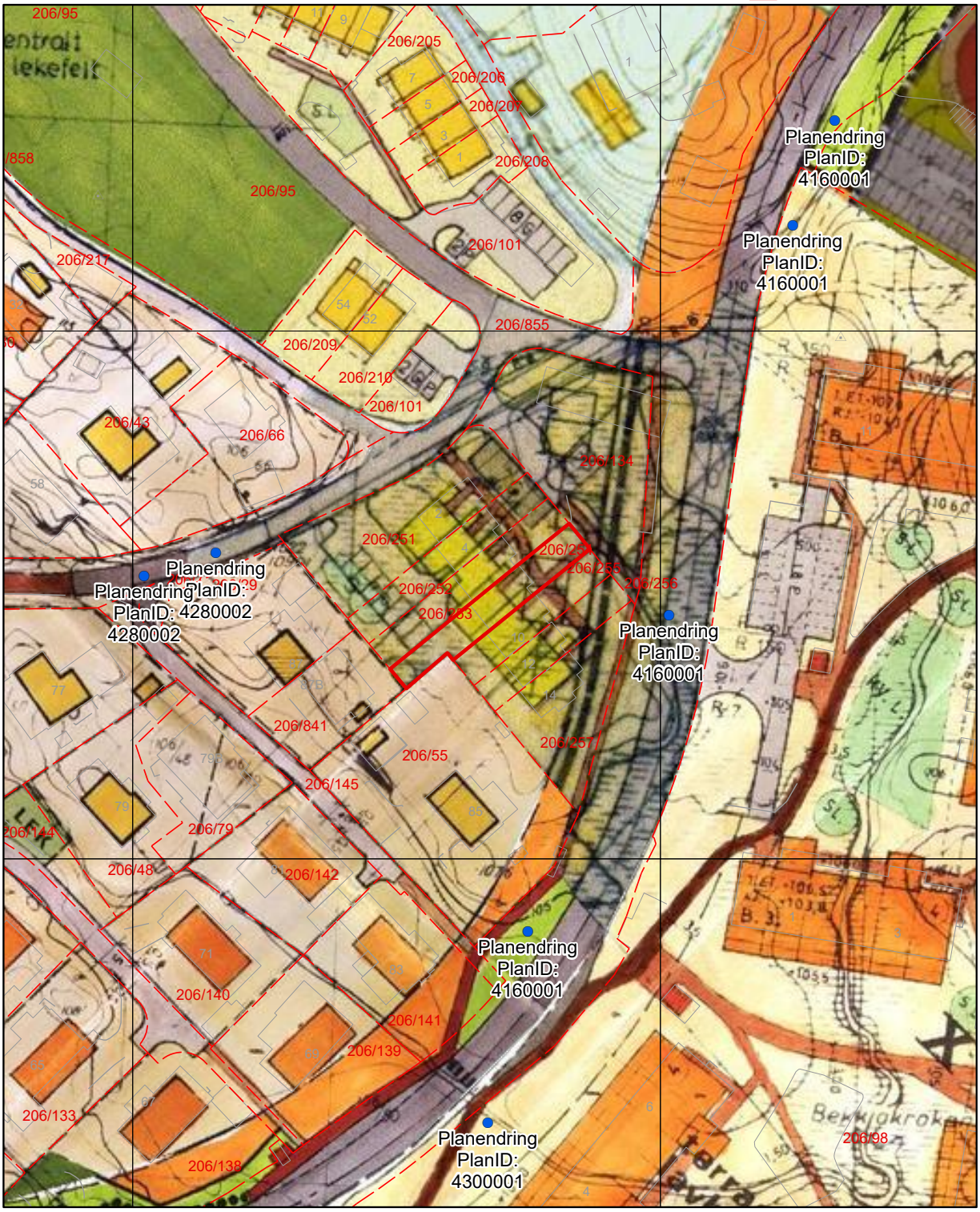
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/254/0/0
Dato: 07.09.2026 Adresse: Herlaugsbakkane 8

N

PlanID(er): 4280001,4280000

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

Eiendomsflate



R. 5. 428. 00. 00



ÅSANE, FLAKTVEIT FELT II

Forslag til reguleringsplan

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål: 1 : 1000		Planl. ejh	
Arkiv nr. F5 428	Tegn. nr.	Tegn. RS bkl	
		Dato 1-11-76	
		Rev. 4-2-77	

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

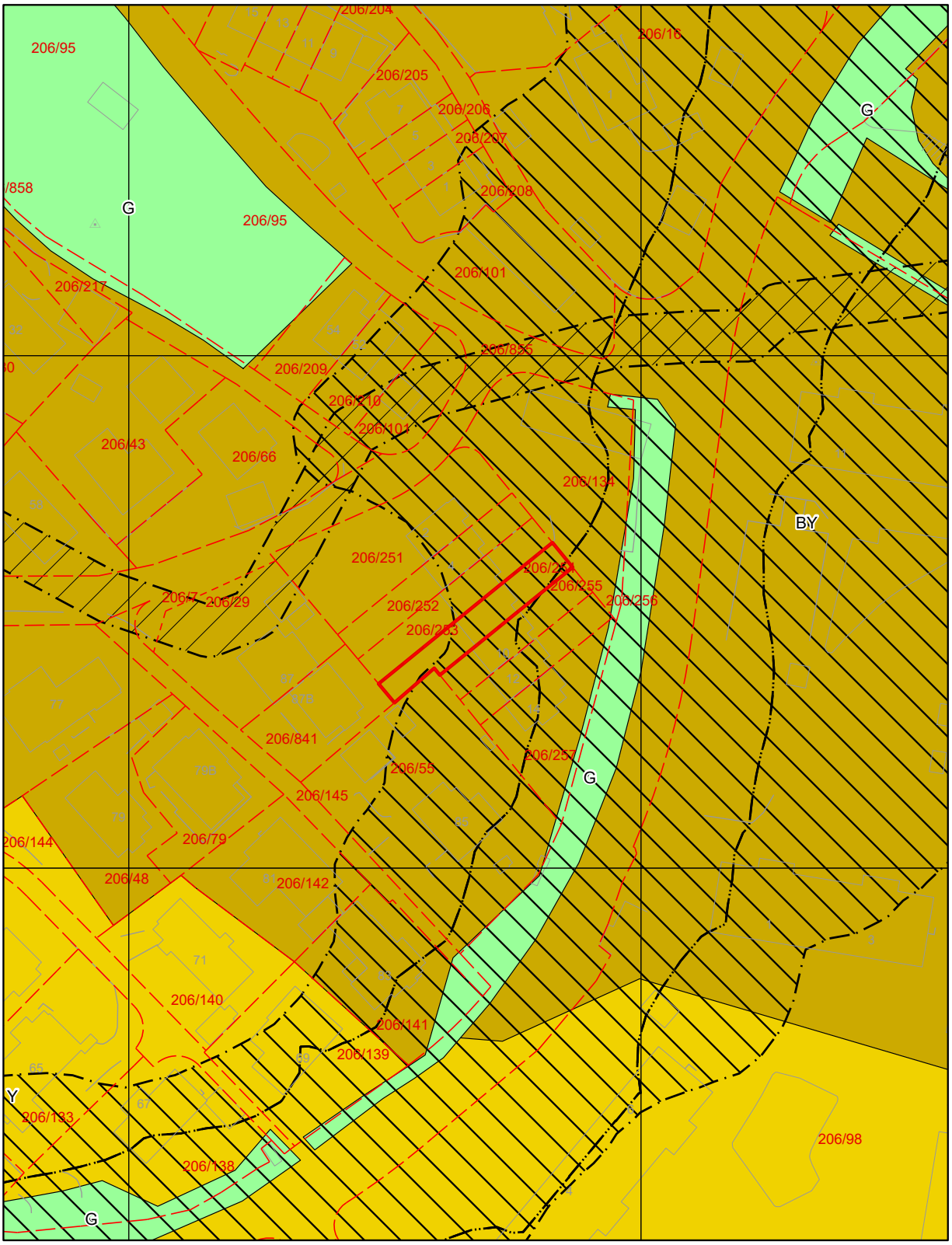
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 07.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 206/254/0/0
Adresse: Herlaugsbakkane 8

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

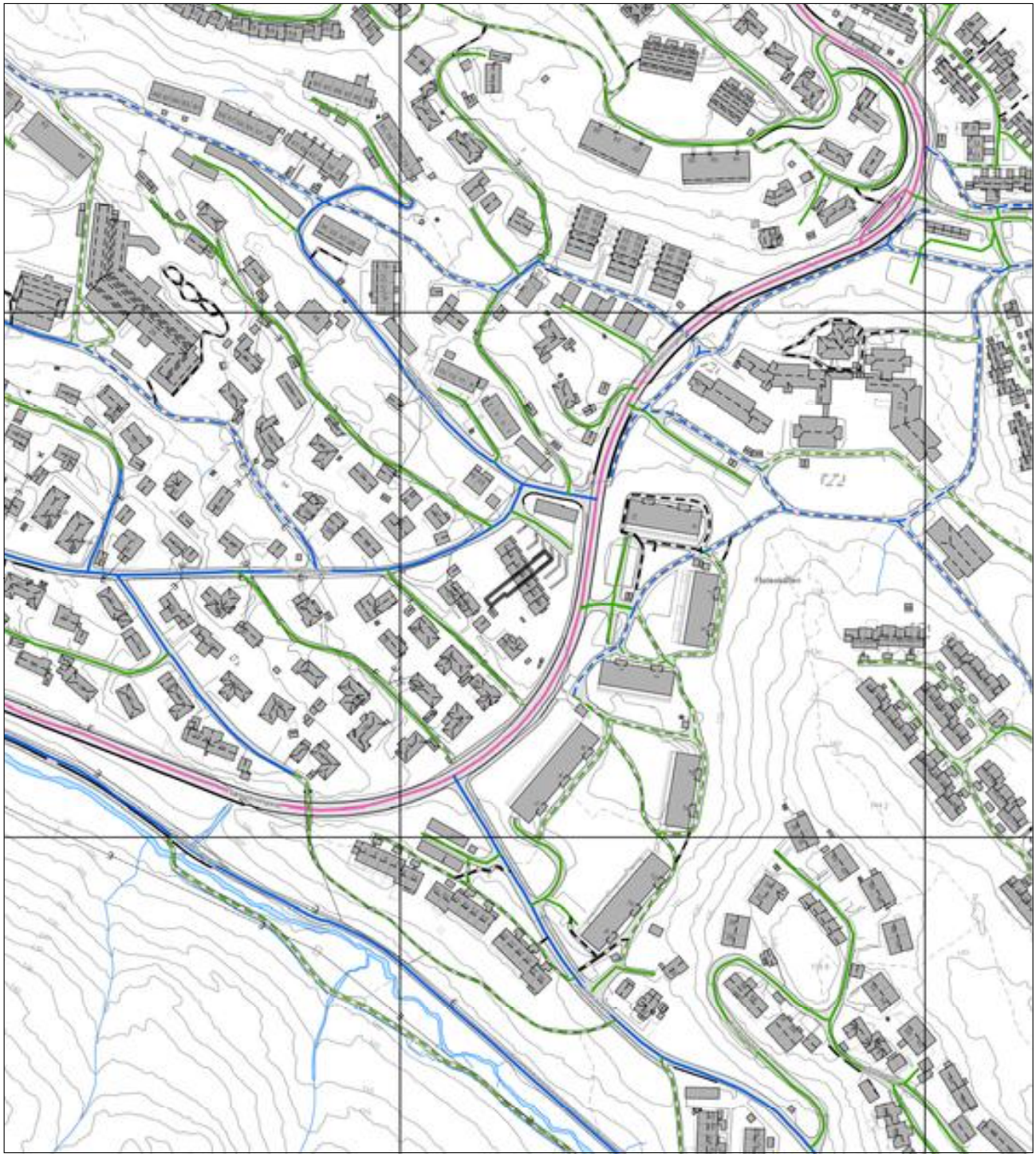
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 06.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/254/0/0
Adresse: Herlaugsbakkane 8, 5135 FLAKTVEIT

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

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 06.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/254/0/0
Adresse: Herlaugsbakkane 8, 5135 FLAKTVEIT

N

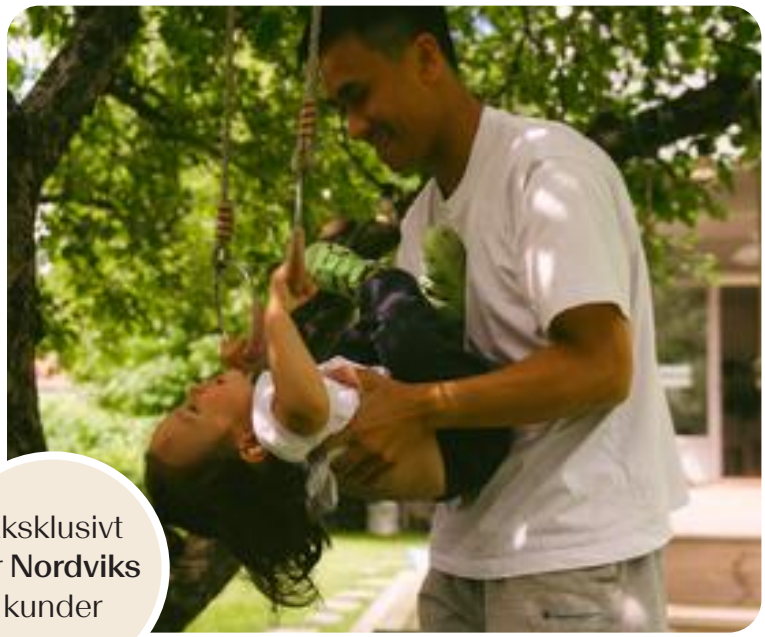


Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0339/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: HERLAUGSBAKKANE 8 5135 FLAKTVEIT
Matrikkel: Gnr 206, bnr 254 (ideell andel 1/1) / Gnr 206, bnr 134 (ideell andel 1/7) 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:

Ken Martin Wigand

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen
k.wigand@nordvikbolig.no
480 89 995