

Nygårdsviken 19



Velkommen til

Nygårdsviken 19



Salgsoppgaven produsert 22. mai 2025

Laksevåg

Stor familiebolig over 3 plan med 94m² solrikt terrasseareal, hage og utsikt! Hybel (kr 10 000,- pr mnd). Parkering

Prisantydning	5 350 000,-
Omkostninger	135 100,-
Totalpris	5 485 100,-
BRA-i	199 kvm
Totalt BRA	199 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1946

Megler	Ole Martin Lorentsen
Telefon	994 24 120
E-post	o.lorentsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Nygårdsviken 19! En koselig familiebolig med flott beliggenhet i veletablert boligområde på Laksevåg trygt for barn, kort avstand til sjøen, Laksevåg senter og turområder. En perfekt bolig for etablerte som ønsker å finne sitt nye hjem!

Høydepunkter:

- Utleiedel med inntekter på 10 000,- i mnd
- Biloppstillingsplass til to biler foran boligen
- Koselige uteområder med gode solforhold
- Flott utsikt
- Varmepumpe i stuen

Området:

- 9 min til bussholdeplass
- Gangavstand til skoler og barnehager
- 16 min gange til Laksevåg Senter
- 9 min kjøretur til sentrum

Innhold:

- U.etasje: Entre/gang, studio/bod, stue, Wc, kjøkken, soverom, vaskerom, bad og 2 boder.
- 1. etasje: Entre, gang, 2 soverom, kjøkken, stue og bad.
- Loft

Arealer og innhold

BRA-i:	199 kvm
Totalt BRA:	199 kvm
TBA:	94 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 81 kvm. Entre/gang, studio/bod, stue, Wc, kjøkken, soverom, vaskerom, bad og 2 boder.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 43 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Entre, gang, 2 soverom, kjøkken, stue og bad.
Total BRA: 96 kvm.
TBA: 51 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 22 kvm. Loft med to stuer.
Total BRA: 22 kvm.

IMOTIV.NO

Nygårdsviken 19
1. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

































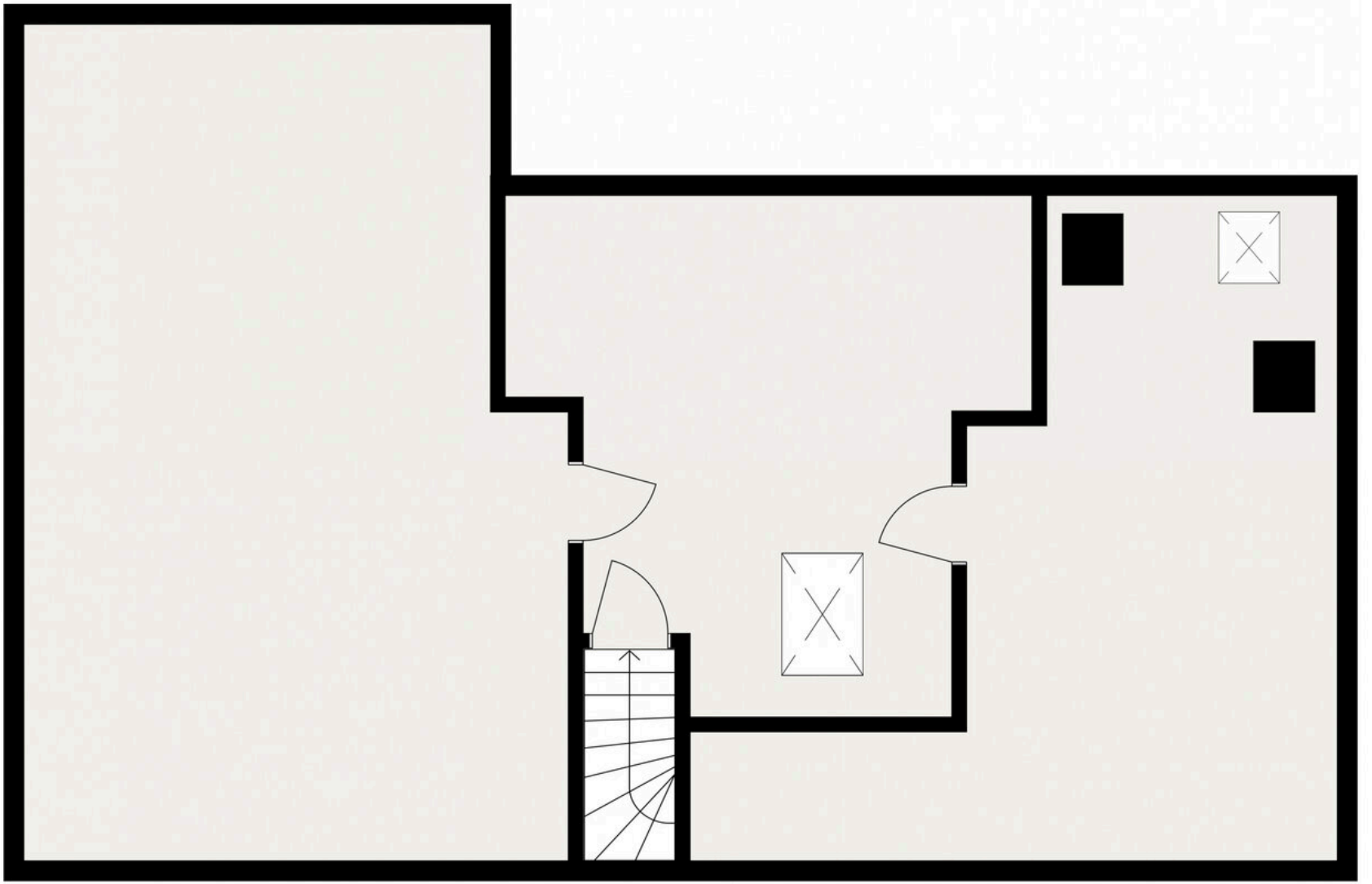




IMOTIV.NO

Nygårdsviken 19

Loft



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

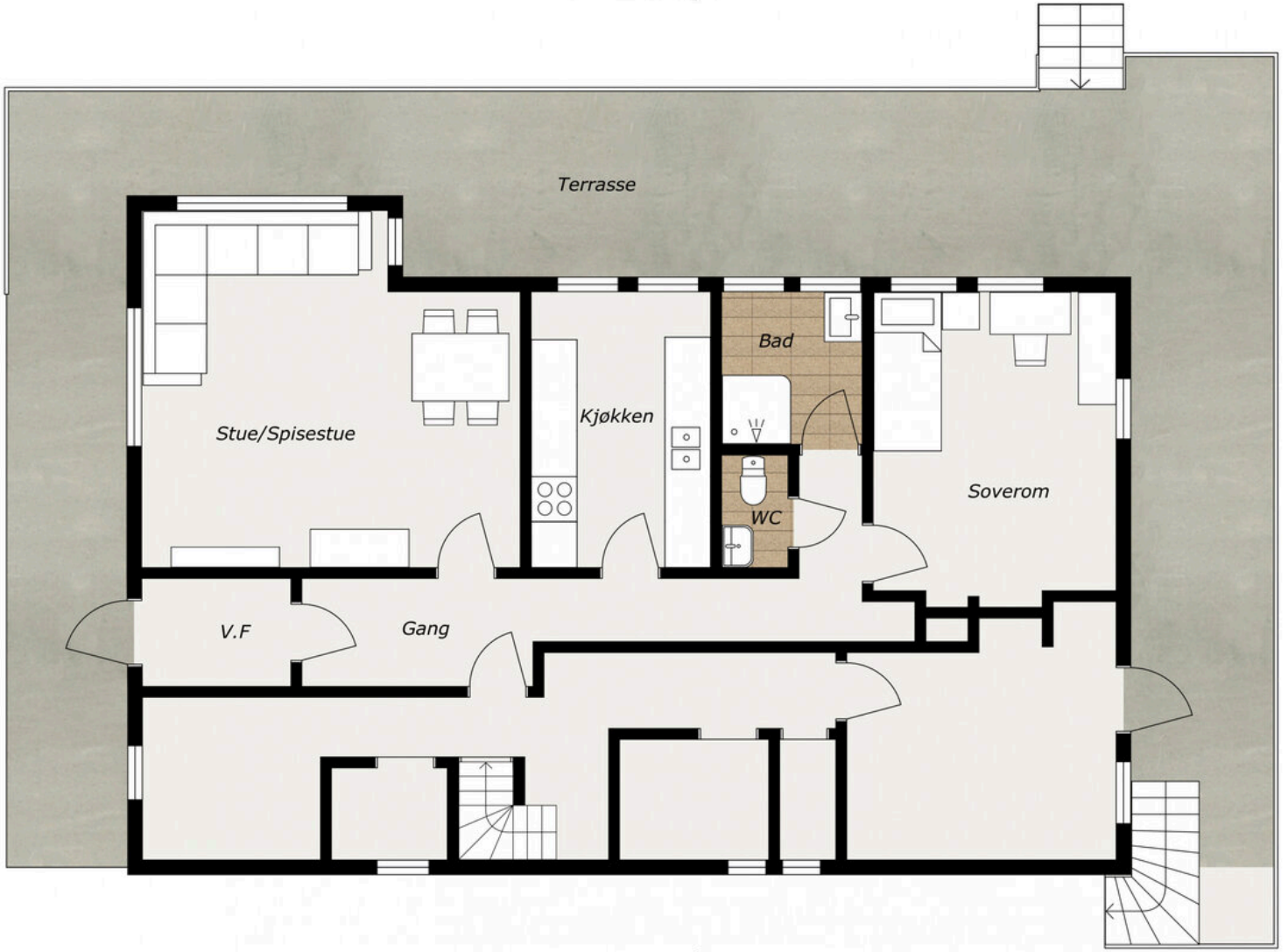
Kapittel oppset

Loft



IMOTIV.NO

Nygårdsviken 19
U. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Kapittel oppset

U-etasje og hybel








SUPERSONIC






Balki
Ubisoft


PALMOLIVE


Bryza
Bryza
lenor
gorenje


GIOTTILINE







Informasjon

Nygårdsviken 19

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0171/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Nygårdsviken 19, 5165 LAKSEVÅG
Gnr 149, bnr 285 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Atle Aaberg

Kjøpesum og omkostninger
5 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
133 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
135 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
154 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 485 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 504 300,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1946

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 199 kvm
Totalt BRA: 199 kvm
TBA: 43 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 81 kvm. Entre/gang, studio/bod, stue, Wc, kjøkken, soverom, vaskerom, bad og 2 boder.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 43 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Entre, gang, 2 soverom, kjøkken, stue og bad.
Total BRA: 96 kvm.
TBA: 51 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 22 kvm. Loft med to stuer.
Total BRA: 22 kvm.

Innhold

U.etasje: Entre/gang, studio/bod, stue, Wc, kjøkken, soverom, vaskerom, bad og 2 boder.
1. etasje: Entre, gang, 2 soverom, kjøkken, stue og bad.
Loft med to rom og bod.

Parkering

Biloppstillingsplass på eiendommens tomt.

Modernisering og påkostninger

2025:
- Lagt nye kabler på bad i hovedetasjen. Utført av Laksevåg Elektro AS.

2024/2025:
- Yttervegger er etterisolert med 50 mm og nye overflater med ny maling.

2024:
- Bad i hovedetasjen ble revet og bygget opp på nytt med nye rør, sluk, tettesjikt, membran, fliser på gulv og baderomsplater.
- Nytt sikingsskap med strømmåler, nye automat sikringer med jordfeil funksjon og kabler for hoved leilighet og loft.

2018:
- Kjellerleilighet ble pusset opp.
- Nytt eget sikringsskap med strømmåler, nye automatsikringer med jordfeil funksjon og kabler for kjellerleiligheten og dens vaskekjeller.

Diverse oppgraderinger:
- Takene i begge soverommene i hovedetasjen er etterisolert med 50 mm glava.
- Taket i entré i hovedetasje er etterisolert med 100 mm gavla.
- Hele hustaket er etterisolert med 100 mm glava.

For 1 rom og bod på loftet, alle utelys og vaskekjeller til hovedleilighet er de elektriske kablene fra 1978 eller nyere.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, arbeid utført i 2024 av Laksevåg Elektro og Rørlegger Oddvar Nybrot samt egeninnsats.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, arbeid utført i 2024 av Rørlegger Oddvar Nybrot samt egeninnsats.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, arbeid utført i 2024 av Laksevåg Elektro og Rørlegger Oddvar Nybrot samt egen innsats.

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, vedlikeholdsarbeid på terrasse utført i 2024 på egeninnsats, fassade malt i 2024 på egeninnsats.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, det foreligger samsvarserklæring. Arbeid utført i 2018 av Laksevåg Elektro, nytt sikringskap i kjeller samt elektriske kurser. Nytt sikringskap i hovedetg. samt elektriske kurser arbeid utført i 2024 av Laksevåg Elektro.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, maling og noe plating av innervegger ble utført i 2018 og 2024.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Nei

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, tilstandsrapport med arealppmåling ble utført 12.05.2025.

For øvrig se selgers egenerklæring som er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Kenneth Nielsen

Byggemåte

Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Støpt betonggulv på grunn.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Rom under terreng grunnet er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikting lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen.
- Gulv på grunn grunnet alder.
- Utvendig drenering og terrengforhold grunnet det ikke er synlig fuktsikring av grunnmuren og alder.
- Terrengforhold rundt boligen grunnet fallforhold.
- Yttervegger og utvendige fasader grunnet alder og risiko.
- Utvendig kledning grunnet det ikke er påvist luftespalte bak trepanelet og heller ikke museband.
- Etasjeskiller grunnet høydeforskjell målt i rommet er større enn referansenivået.
- Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak grunnet det ikke er luftespalter.
- Taktekking og membraner grunnet alder og normal brukslitasje.
- Utvendig beslag grunnet alder og slitasje.
- Trapper grunnet alder og bruksslitasje.
- Rekkverk og annen fallsikring grunnet høyde på rekkverk ikke samsvarer med dagens krav.
- Vinduer og dører grunnet alder.
- Ytterdører grunnet alder.
- Innvendige dører grunnet alder.
- Overflater på innvendige gulv grunnet slitasje.
- Pipe grunnet alder.
- Ventilasjon, varme og sanitær grunnet alder.

- Ventilasjon grunnet det ikke er montert avtrekksvifte på bad i hovedetasjen.
- Elektrisk oppvarming grunnet alder.
- Våtrom - Bad, membran, tettesjikt og sluk grunnet utførelse av membran/tettesjikt er ukjent.
- Overflater på innvendige gulv grunnet alder.
- Overflater innvendige vegger grunnet alder.
- Fast inventar
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner grunnet alder.
- Elektrisk oppvarming grunnet alder.
- Ventilasjon grunnet det mangler luftespalte under dør.
- Membran, tettesjikt og sluk - Bad kjeller grunnet utførelse av membran/tettesjikt er ukjent.
- Overflater på innvendige gulv - Bad, kjeller grunnet alder.
- Overflater på innvendige vegger – Bad, Kjeller grunnet alder.
- Fast inventar – Bad, Kjeller
- Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Kjeller grunnet alder.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, Kjeller grunnet alder.
- Elektrisk oppvarming – Bad, Kjeller grunnet alder.
- Ventilasjon – Bad, Kjeller grunnet manglende luftespalte.
- Ventilasjon – Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bad, Wc, kjøkken, stue, 1. etasje grunnet avtrekksventil er vurdert ikke tilfredsstillende.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Grunnforhold og fundamenter.
- Elektrisk anlegg.

For mer informasjon se boligens tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Boligen har en hybel som er del av boligen. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Hovedetasjen:
- Varmekabler i gulvstøp i vindfang og på bad.
- Varmepumpe.
- Panelovner på soverom.

Kjellerleiligheten:
- Varmekabler i gulvstøp i gang, stue og bad.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 28 732,-pr. 2025

Eiendomsskatt, renovasjon, vann og avløp.

Andre utgifter

Kostnader som påløper utover kommunale avgifter er byggforsikring, innboforsikring, strømforbruk og tv/internett.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 484 742,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 938 969,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Storebrand
Polisenr: 9727880

TV/Internett/Bredbånd

Det er opp til kjøper å tegne eget abonnement på dette.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 527 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt som er pent opparbeidet med grøntareal, beplantning, bed, interne veier og asfaltert parkering.

Adkomst

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

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Nygårdsviken 19! Den fine beliggenheten passer både for den urbane og den turglade. En kort kjøretur fra boligen ligger Laksevåg Senter med apotek, vinmonopol, sportsforretning, kles- og skobutikker, kafeer og to store dagligvarebutikker med godt utvalg. Man finner også et godt utvalg som Pizza San Marino, Sushi room og Energi treningssenter. I tillegg ligger Rema 1000 Laksevåg og MOVA treningssenter like i nærområdet. Det er kort vei til det yrene bylivet i sentrum med kollektivtransport. Her finner man noe som passer enhver smak innenfor restauranter, shopping, uteliv, fasiliteter og servicetilbud. Det tar om lag 12 minutter å kjøre inn til bykjernen. Det er også et gode kollektivtilbud i området. Nærmeste busstopp ligger 12 minutter gange fra boligen. Her går det

det buss blant annet til Åsane og Bergen busstasjon via Bergen sentrum. I tillegg går det buss med hyppige avganger fra busstoppet Lyngbø rv. 555, som ligger ca. 20 minutters gange unna.

For den turglade finnes det flere flotte turmuligheter i nærområdet, blant annet Tennebekkjernet, Lerkeskogen, Løvstakken og Damsgårdsfjellet, de sistnevnte byr på en fantastisk utsikt fra toppen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for et 1.etasjes våningshus av tre datert 25.05.1950

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen har adkomst via kommunal til privat vei.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan for Laksevåg. gnr. 149 og gnr. 150, Nygård - Nygårdsvik - Gledesnes - Regulerings- og bebyggelsesplan, ikrafttrådt 24.07.1964 regulert til boligbygg og industribygg.

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er bebyggelse og anlegg -ytre fortettingssone.

Eiendommen er underlagt kommunedelplanen for Laksevåg, Strategisk planprogram for Laksevåg, Ikrafttrådt 22.10.2019. I tillegg til kommuneplanens arealdel KPA 2027 som er under arbeid.

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 71130000
Plannavn: Laksevåg, gnr 149 bnr 4 mfl., Simonsviken næringspark.
Saksnummer: 202224304

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 149/493
Bygningsnummer: 301129456
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 15.11.2022
Saksnummer: 202226924
Det er godkjent at det kan bygges nytt garasjehus på adressen Nygårdsviken 21. Arbeidet med å bygge ny garasje pågår på nabotomten. Dette vil medføre noe støy under arbeidet og vil ta noe utsyn fra boligen.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/149/285:
18.09.1934 - Dokumentnr: 900600 - Bestemmelse om gjerde

19.05.2025 - Dokumentnr: 554472 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

18.09.1934 - Dokumentnr: 900600 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:149 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 1484365 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:149 Bnr:285

18.09.1934 - Dokumentnr: 900600 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:149 Bnr:10
Bestemmelse om veg

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

Per dags dato er hybelen utleid, leietaker er åpen for å fortsette leieforholdet for kr. 10.000,- i måneden.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 21 790,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 21 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 180,- 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 23. mai 2025

Megler

Ole Martin Lorentsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99424120

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Vedlegg

Nygårdsviken 19

Nygårdsviken 19

Nabolaget Nygårdsvik - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Holen skole (1-10 kl.)	**12 min**
565 elever, 37 klasser	0.9 km
Nygårdslien skole (1-7 kl.)	**17 min**
279 elever, 14 klasser	1.4 km
Damsgård skole (1-7 kl.)	**6 min**
403 elever, 27 klasser	2.5 km
Laksevåg videregående skole	**16 min**
850 elever, 59 klasser	1.2 km
Amalie Skram videregående skol...	**10 min**
1000 elever	6.8 km

Offentlig transport

Kringsjå	**9 min**
Linje 6, 20	0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen	**11 min**
Linje F4, L4, R40	7.2 km
Bergen Flesland	**18 min**

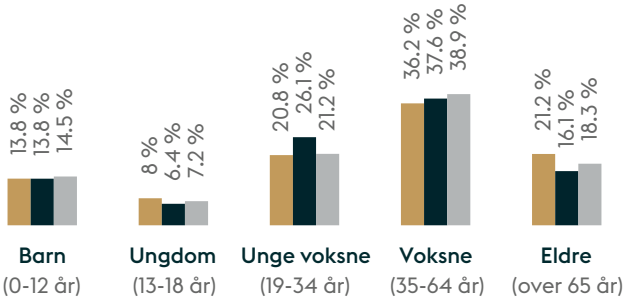
Barnehager

Nygård barnehage (1-5 år)	**9 min**
48 barn	0.6 km
Sjøsprøyten barnehage (0-5 år)	**14 min**
59 barn	1.1 km
Valheim barnehage (0-5 år)	**16 min**
128 barn	1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Nygård	**13 min**
Kiwi Laksevåg Senter	**14 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nygårdsvik	861	408
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

Sport

Gravdal idrettsplass	9 min
Nygårdsmyren idrettsplass	9 min
MOVA Laksevåg	13 min
Energi Treningssenter	14 min

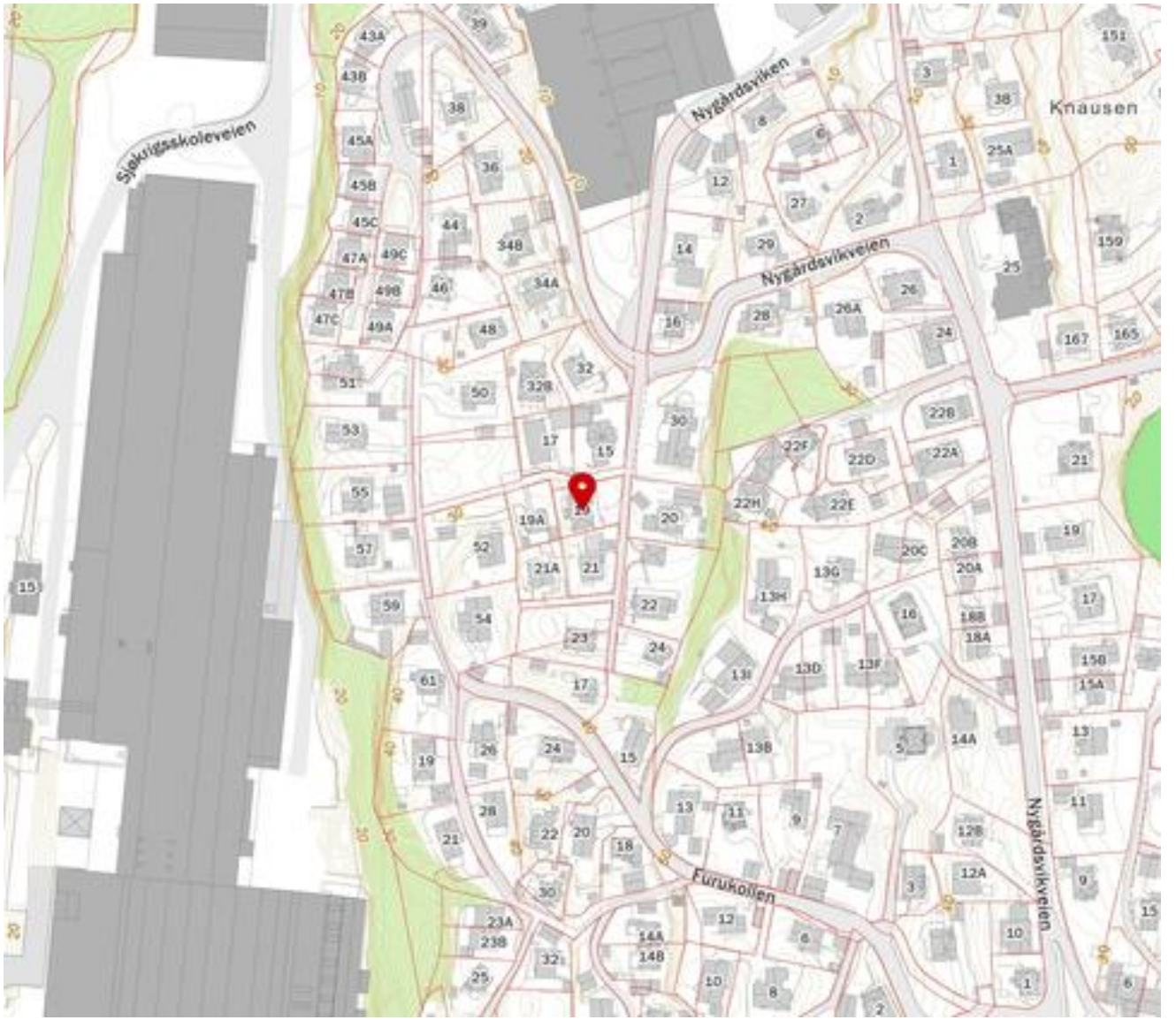
«Det er rolig strøk, kort biltur til Bergen. Gode bussforbindelser.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Gateparkering
Lett 85/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

TAKSERING NORGE

NYGÅRDSVIKEN 19, 5165 LAKSEVÅG

Gnr: 149 Bnr: 285 4601 Bergen kommune.
Enebolig

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang



Dato befaring:	12/05/2025
Utskriftsdato:	16/05/2025
Oppdragsnummer:	98768
Referansenr:	

KENNETH NIELSEN
45429562
kn@takseringnorge.no
Takstingeniør / Partner

TAKSERING NORGE

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98768

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje. Boligen har en hovedleilighet og en utleieleilighet.

Gjennomgående bolig og inneholder:

Underetasje:

- Entre/Gang: (9,0 m²)
- Stue: (16,0 m²)
- Kjøkken: (6,8 m²
- Soverom: (10,1 m²)

- Bod 1: (4,5 m²)
- Bod 2: (12,1 m²)
- Bad: (2,67 m²)
- Wc: (1,1 m²)
- Vaskerom: (3,5 m²)

Hoved etasje:

- Entre: (5,5 m²)
- Gang: (11,2 m²)
- Kjøkken: (10,3 m²)
- Stue: (29,9 m²)
- Soverom 1: (12,1 m²)
- Soverom 2: (12,6 m²)
- Bad: (3,4 m²)
- Wc: (1,1 m²)

Loft:

- Disponibelt rom 1 og 2: (22 m²)

Areal av rom er oppmålt på stedet iht. NS-3940, mindre avvik kan forekomme.

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal.

Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Underetasje / kjeller grunnmur av betong.

Hoved etasjer med yttervegger i bindingsverk, kledd med malt trepanel.

Valmet tak i trekonstruksjon, yttertak tekket med skifer og papp/shingel over inngangsparti.

Parkering på egen tomt.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1946, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Boligen er med god innvendig standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

- Nye vinduer i deler av bygget
- Bad i hoved etasje ble revet og bygget opp på nytt med nye rør, sluk, tettesjikt, membran, fliser på gulv og baderomsplater i 2024.
- Byttet deler av det elektriske anlegget i hoved etasje og satt inn nytt sikringsskap. 2024.
- Laksevåg elektro AS har lagt nye kabler på bad i hoved etasje i 2025.

TAKSERING NORGE

- Yttervegger er etterisolert med 50mm og nye oveflater med ny maling i 2024/2025
- Kjellerleilighet ble pusset opp i 2018.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Det er ikke flyttet på møbler og inventar, kun med den hensikt å undersøke gulv-, vegg- eller himlingsoverflate, med mindre det foreligger særskilte grunner til å mistenke vesentlige avvik.

Tilstandsgrad 2:

- Membran, tettesjikt og sluk (Entre/gang, studio/bod, stue, Wc, kjøkken, soverom, vaskerom, bod 1, bod 2 / Kjeller)
- Overflater på innvendige gulv (Entre/gang, studio/bod, stue, Wc, kjøkken, soverom, vaskerom, bod 1, bod 2 / Kjeller)
- Overflater på innvendige vegger (Entre/gang, studio/bod, stue, Wc, kjøkken, soverom, vaskerom, bod 1, bod 2 / Kjeller)
- Fast inventar (Entre/gang, studio/bod, stue, Wc, kjøkken, soverom, vaskerom, bod 1, bod 2 / Kjeller)
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner (Entre/gang, studio/bod, stue, Wc, kjøkken, soverom, vaskerom, bod 1, bod 2 / Kjeller)
- Elektrisk oppvarming (Entre/gang, studio/bod, stue, Wc, kjøkken, soverom, vaskerom, bod 1, bod 2 / Kjeller)
- Ventilasjon (Entre/gang, studio/bod, stue, Wc, kjøkken, soverom, vaskerom, bod 1, bod 2 / Kjeller)
- Membran, tettesjikt og sluk (Bad / Kjeller)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / Kjeller)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / Kjeller)
- Fast inventar (Bad / Kjeller)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Kjeller)
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner (Bad / Kjeller)
- Elektrisk oppvarming (Bad / Kjeller)
- Ventilasjon (Bad / Kjeller)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / Kjeller)
- Ventilasjon (Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bad, Wc, kjøkken, stue / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 1. etasje)
- Rom under terreng
- Gulv på grunn
- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Etasjeskiller
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Trapper
- Rekkverk og annen fallsikring

- Ytterdører
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Overflater på innvendige gulv
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk oppvarming

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Atle Aaberg
Takstmenn:	Kenneth Nielsen
Befaring/tilstede:	Eier: Atle Aaberg ,Takstmann: Kenneth Nielsen. Morten Wigum

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 4601 Bergen Gnr: 149 Bnr: 285
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	527
Hjemmelshaver:	Atle Aaberg
Adresse:	Nygårdsviken 19, 5165 Laksevåg

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	12/05/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	12/05/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente plantegninger er ikke mottatt.		

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår 1946

Arealer NS3940:2023 (m²)

	BRA (bruksareal)				
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	81	0	0	81	43
1. etasje	96	0	0	96	51
Loft	22	0	0	22	0
Sum bygning:	199	0	0		94
			Sum BRA:	199	

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Entre/gang, studio/bod, stue, Wc, kjøkken, soverom, vaskerom, bod 1, bod 2, Bad		
1. etasje	Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bad, Wc, kjøkken, stue		
Loft	Loftstue 1, loftstue 2		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Fordeling P-/S-rom

P-rom: 175 m². S-rom: 24 m²

Enebolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Pen stor enebolig over 3 etasjer med utleie leilighet i deler av underetasje / kjeller.
I trebygninger vil det være noe bevegelse. Det bør på generelt grunnlag påregnes noe skjevhet i eldre bygninger.
Deler av loftsetasjen er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon for elektriske arbeider nevnes på punktet "Elektrisk anlegg" lengre ned i rapporten.
Dokumentasjon er fremvist. Kvittering for rørlegger arbeid. Kvittering og bilder for elektrikker arbeid. Kvittering og bilder for membran og utførelse.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Støpt grunnmur. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Kryperom/krypkjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.
Det gjøres vurdering i forhold til følgende:
- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldende Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldende i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldende for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Deler av innside på yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater (organisk materiale), mens deler av innside på yttervegger under utvendig bakkenivå er åpen og viser

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da murvegg mur mot tilflylt vegg er åpen og synlig. Ingen tegn til fukt

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.

Tilstandsvurdering: Gulv på grunn som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon.
Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet kan innehold fuktighet.

Betonggulv i eldre boliger bør derfor males/flislegges el. lign.
Det bemerkes at siden dette er en risikokonstruksjon og at det derfor kan foreligge skjulte skader. Det anbefales å holde konstruksjonen under jevnlig tilsyn.

Fuktindikator er benyttet på betonggulv i bod og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, som kan gi en indikasjon på alder på eventuell drenering og fuktsikring. Alder på drenering er derfor ikke kjent.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

TAKSERING NORGE

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Skrående terreng bestående av fjell og jordmasser

Tilstandsvurdering: Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann.
Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.
I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder.

Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Yttervegger

Beskrivelse: Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner.
Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.

Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

TG 2 er gitt på grunn av alder og risiko.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.

Tilstandsvurdering: Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet og heller ikke museband.
Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen.

Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen.

Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 18 mm i gang og 20 mm på kjøkken.

Gulvet kan oppleves noe skjevt.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600.

TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Dersom det er forsvarlig iht. Taksering Norges HMS retningslinjer, skal yttertaket besiktiges utvendig. I disse tilfeller skal det undersøkes materialvalg, undertak, og øvrige elementer nedfelt i Forskrift til avhendingslova.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse.
Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Valmet tak i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.

Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting.
Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med skifer samt shingel og takpapp over inngangsparti.

Yttertaket er kun besiktiget fra bakkenivå og gjennom takvindu.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetiden på takstein, estimert til 30-60 år og asfaltbasert takmembran estimert til 20-30 år. Tekkingene har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

Det er ikke observert fuktmerker på loftet. Det er derfor utført stikkprøver med fuktmåler med pigger i treverk i takkonstruksjonen, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i plast med utkast på tomten.

Tilstandsvurdering: Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren.
Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur.

Takfotbeslag er noe defekt og bør skiftes.

TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje i forhold til forventet levetid på beslag, takrenner og nedløp. TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Vinkeltrapp og rekkverk i tre innvendig fra underetasje til hoved etasje og fra hovedetasje til loft.

Tilstandsvurdering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen håndløpere.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

TAKSERING NORGE

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Lukket rekkverk i tre.

Tilstandsvurdering: Ved høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk.
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 1,0 m. etter dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert ytterdør med glassfelt. Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1974

Tilstandsvurdering: Ytterdører er av eldre dato.

Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.
Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører.

Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører.

TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert ytterdør med glassfelt. I utleie leilighet.

Tilstandsvurdering: Ytterdører er av eldre dato.

Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.
Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører.

Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører.

TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1974, 1978, 1984

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.
Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer.

TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2024

Tilstandsvurdering: TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører i hovedetasje.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og bruksslitasje.
	Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
	TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører under etasje
Tilstandsvurdering:	Det er observert svelling i bunn av dørbladene.
	Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og bruksslitasje.
	TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat i underetasje.
Tilstandsvurdering:	Det er observert svelling på laminat bord på kjøkken og i gang.
	Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper samt svelling. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og bruksslitasje.
	TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Takessplater Himlingshøyder i underetasje: ca. 2,46 m målt på kjøkken. ca. 2,50 m målt i stue, ca. 2,10 m målt på studio/bod.
	Himlingshøyder i hovedetasje:
	ca. 2,42 m målt på kjøkken. ca. 2,48 m målt i stue, ca. 2,44 m målt på soverom.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje.
	TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue og på soverom.
Tilstandsvurdering:	Pipen er ikke tilknyttet ildsted. Ovnrør er ikke blendet hverken i stue eller på soverom.
	Eldre piper kan ha sprekkdannelser og skader som kan medføre lekkasjer, dårlig trekk, og kan utgjøre en risiko mtp. brann. Det anbefales pipetilsyn for å avdekke pipens tilstand. Det bør påregnes at eldre piper kan ha behov for rehabilitering.
	Pipen er fra byggeår og TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger utenfor bygningen, til eventuelt kommunalt punkt, brønn, spredegrøft o.l., er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i støpejern på bad i kjeller.
	Ledningsnett for vann i kobber, noe nytt og noe av eldre dato.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.
	I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.
	Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.
	TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Spalteventiler i noen vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i soverom i leilighet.
Tilstandsvurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at det etableres mekanisk avtrekk eller elektrisk avtrekksvifte fra våtrom for å begrense fuktpåkjenning på rommet.
	Det er ikke montert avtrekksvifte på bad i hoved etasjen. Avtrekksventil på bad i leilighet er funksjonstestet og vurdert tilfredsstillende.
	Det mangler luftespalte under dør ril våtrom, noe som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.
	TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp i vindfang og på bad i hoved etasjen. Varmekabler i gulvstøp i gang og bad nede. Varmepumpe
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter for hoved etasje, produsert i 2013, montert i underetasje.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, for under etasje produsert i 2013, montert i underetasje.

Tilstandsvurdering: TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.
Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Hovedleilighet:
Kjøkkeninnredning med fronter i høyglanset utførelse. kjøkkeninnredning fra 2024.
Kjøkken med platetopp, komfyr, integrert kjøleskap og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Tilstandsvurdering: TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasser i trekonstruksjon, med adkomst fra stue ca. 51 m².

Tilstandsvurdering: Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.

Normal brukslitasje.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap på soverom

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Opplysninger vedrørende el-tilsyn innhentes fra eier. Det gjøres ikke undersøkelser utover kravene i Forskrift til avhendingslova § 2-18.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TAKSERING NORGE

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer, montert i trappegang i kjeller for hovedetasje. Og gang for leilighet.

Tilstandsvurdering: Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres.

Det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget, i henhold til NTIFs retningslinjer. Da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne vurdere det elektriske anlegget. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. TG: IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Entre/gang, studio/bod, stue, Wc, kjøkken, soverom, vaskerom, bod 1, bod 2, Kjeller

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2018

Dokumentasjon – Entre/gang, studio/bod, stue, Wc, kjøkken, soverom, vaskerom, bod 1, bod 2, Kjeller

Beskrivelse: Dokumentasjon for utførelse av badet er ikke fremvist.

Membran, tettesjikt og sluk – Entre/gang, studio/bod, stue, Wc, kjøkken, soverom, vaskerom, bod 1, bod 2, Kjeller

Beskrivelse: Utførelse på membran/tettesjikt er ukjent, da dette ikke var mulig å se under befaringen og det ikke foreligger dokumentasjon for dette.
Sluk i støpejern uten klemring.

Tilstandsvurdering: Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendige gulv – Entre/gang, studio/bod, stue, Wc, kjøkken, soverom, vaskerom, bod 1, bod 2, Kjeller

Beskrivelse: Fliser på betong.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Det er funnet bom under flis i dusjsonen.
Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning.

Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Sement fugene på gulv i dusjsonen er noe slitt.

TG 2 er gitt på grunn av alder og brukslitasje. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Entre/gang, studio/bod, stue, Wc, kjøkken, soverom, vaskerom, bod 1, bod 2, Kjeller

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje. TG: 2

Fast inventar – Entre/gang, studio/bod, stue, Wc, kjøkken, soverom, vaskerom, bod 1, bod 2, Kjeller

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap

Tilstandsvurdering: TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Entre/gang, studio/bod, stue, Wc, kjøkken, soverom, vaskerom, bod 1, bod 2, Kjeller

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass,

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Entre/gang, studio/bod, stue, Wc, kjøkken, soverom, vaskerom, bod 1, bod 2, Kjeller

Beskrivelse: Avløpsrør i støpejern.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.

Tilstandsvurdering: Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.

Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.
Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.
Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Entre/gang, studio/bod, stue, Wc, kjøkken, soverom, vaskerom, bod 1, bod 2, Kjeller

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp i gang og på bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ventilasjon – Entre/gang, studio/bod, stue, Wc, kjøkken, soverom, vaskerom, bod 1, bod 2, Kjeller

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.
Avtrekk undersøkt med ark og fungerer tillfredstillende

Tilstandsvurdering: Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Hulltaking - Fuktundersøkelser i tilliggende konstruksjoner – Entre/gang, studio/bod, stue, Wc, kjøkken, soverom, vaskerom, bod 1, bod 2, Kjeller

Beskrivelse: Hulltaking er utført i vegg mellom Wc og bad. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

TAKSERING NORGE

Generelle opplysninger – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2018

Dokumentasjon – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Dokumentasjon for utførelse av badet er ikke fremvist.

Membran, tettesjikt og sluk – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Utførelse på membran/tettesjikt er ukjent, da dette ikke var mulig å se under befaringen og det ikke foreligger dokumentasjon for dette.
Sluk i støpejern uten klemring.

Tilstandsvurdering: Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendige gulv – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Fliser på betong.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Det er funnet bom under flis i dusjsonen.
Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning.

Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område.
Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Sement fugene på gulv i dusjsonen er noe slitt.

TG 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje. TG: 2

Fast inventar – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap

Tilstandsvurdering: TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass,

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Avløpsrør i støpejern.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.

Tilstandsvurdering: Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.

Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.
Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.
Rørоppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp i gang og på bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ventilasjon – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.
Avtrekk undersøkt med ark og fungerer tillfredstillende

Tilstandsvurdering: Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Hulltaking - Fuktundersøkelser i tilliggende konstruksjoner – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Hulltaking er utført i vegg mellom Wc og bad. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bad, Wc, kjøkken, stue, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2024

Dokumentasjon – Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bad, Wc, kjøkken, stue, 1. etasje

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
Kvittering for rørlegger arbeider og deler.
Kvittering og bilder for elektrikker arbeider og deler.
Bilder av membran.

Membran, tettesjikt og sluk – Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bad, Wc, kjøkken, stue, 1. etasje

Beskrivelse: Smøremembran på gulv/vegger med dokumentert utførelse.

Tilstandsvurdering: Det forutsettes at membran, tettesjikt og sluk er utført etter gjeldende forskrifter ved tidspunkt for rehabilitering/oppføring.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige gulv – Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bad, Wc, kjøkken, stue, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Mosaikkfliser i dusjsone.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bad, Wc, kjøkken, stue, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsplater.

Tilstandsvurdering: TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Fast inventar – Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bad, Wc, kjøkken, stue, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte malte fronter og speil over vask.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bad, Wc, kjøkken, stue, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, Dusj på gulv, servant i helstøpt plate.

Tilstandsvurdering: TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bad, Wc, kjøkken, stue, 1. etasje

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.

Tilstandsvurdering: Avløpsrør:
I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.
Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Elektrisk oppvarming – Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bad, Wc, kjøkken, stue, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Ventilasjon – Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bad, Wc, kjøkken, stue, 1. etasje

Beskrivelse: Spalteventiler i vinduer.

Tilstandsvurdering: Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Hulltaking - Fuktundersøkelser i tilliggende konstruksjoner – Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bad, Wc, kjøkken, stue, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Fuktindikator er istedenfor benyttet på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Loftstue 1, loftstue 2, Loft

Generelle opplysninger – Loftstue 1, loftstue 2, Loft

Beskrivelse: Deler av loftsetasjen er ikke måleverdig grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Overflater på innvendige gulv – Loftstue 1, loftstue 2, Loft

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling – Loftstue 1, loftstue 2, Loft

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og slitasje.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

TAKSERING NORGE

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

TAKSERING NORGE

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

TAKSERING NORGE

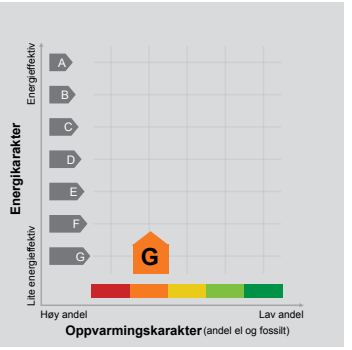
12.05.2025



Kenneth Nielsen
Takstingeniør / Partner
45429562
kn@takseringnorge.no

ENERGIATTEST

Adresse	Nygårdsvika 19
Postnummer	4158
Sted	BRU
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	245
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9332294
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-124708
Dato	22.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Varmekabler i gulvstøp i vindfang og på bad i hovedetasjen.

Varmekabler i gulvstøp i gang og bad nede.

Varmepumpe

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aaberg, Atle	9578-5999-4-1529334	2025-05-16 17:06:53

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
16. mai 2025

Oppdragsnummer
19-0171/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nygårdsviken 19, 5165 LAKSEVÅG

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Atle Aaberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. mars 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Paal Frode Aaberg

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: 9727880
Forsikret i: Storebrand

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: Arbeid utført i 2024: Laksevåg Elektro og Rørlegger Oddvar Nybrot samt egen innsats

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført i 2024: Rørlegger Oddvar Nybrot samt egen innsats

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført i 2024: Laksevåg Elektro og Rørlegger Oddvar Nybrot samt egen innsats

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Vedlikeholdsarbeid på terrasse utført i 2024: Egen innsats Fassade malt i 2024: Egen innsats

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: Arbeid utført i 2018 av Laksevåg Elektro: Nytt sikringskap i kjeller samt elektriske kurser. Arbeid utført i 2024 av Laksevåg Elektro Nytt sikringskap i hovedetg. samt elektriske kurser

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Maling og noe plating av innervegger ble utført i 2018 og 2024

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
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? Tilstandsrapport med arealppmåling ble utført 12.05.2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 19-0171/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Aaberg, Atle	**2025-05-16**

Identifikasjon

bankID Aaberg, Atle

SIGNICAT

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

Opplysninger fra

Bergen Kommune

Løpe-nr. 993.

LAKSEVÅG HELSERÅD
Jnr. 80/50

FERDIGATTEST

for eiendommen nr. "Fagerdal", gr.nr. 49, br.nr. 285.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 25-4 19 46.

fra hr. Olaf Røssland v/ark. Lahn-Johannessen approberte byggeforetagende:

Et 1. etasjes våningshus av tre.

er lovlig.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjelleren	1 kamin	komf.	1	ovne,	
1ste etasje	1 "	"	1	"	
2nen	"	"	"	"	
3dje	"	"	"	"	
Vaskekjeller	1 kokskomfyr.				

4de etasje komf. ovne
5te " " "
Lofter " " "
Dessuten

Laksevåg den 10-5- 19 47.

H. Lahn Johannessen
Laksevåg

Byggearbeidet er besiktiget i henhold til bglv. § 142, 4 og er i overensstemmelse med sundhetsvedtekten.

Laksevåg den 15. MAY. 1950 19

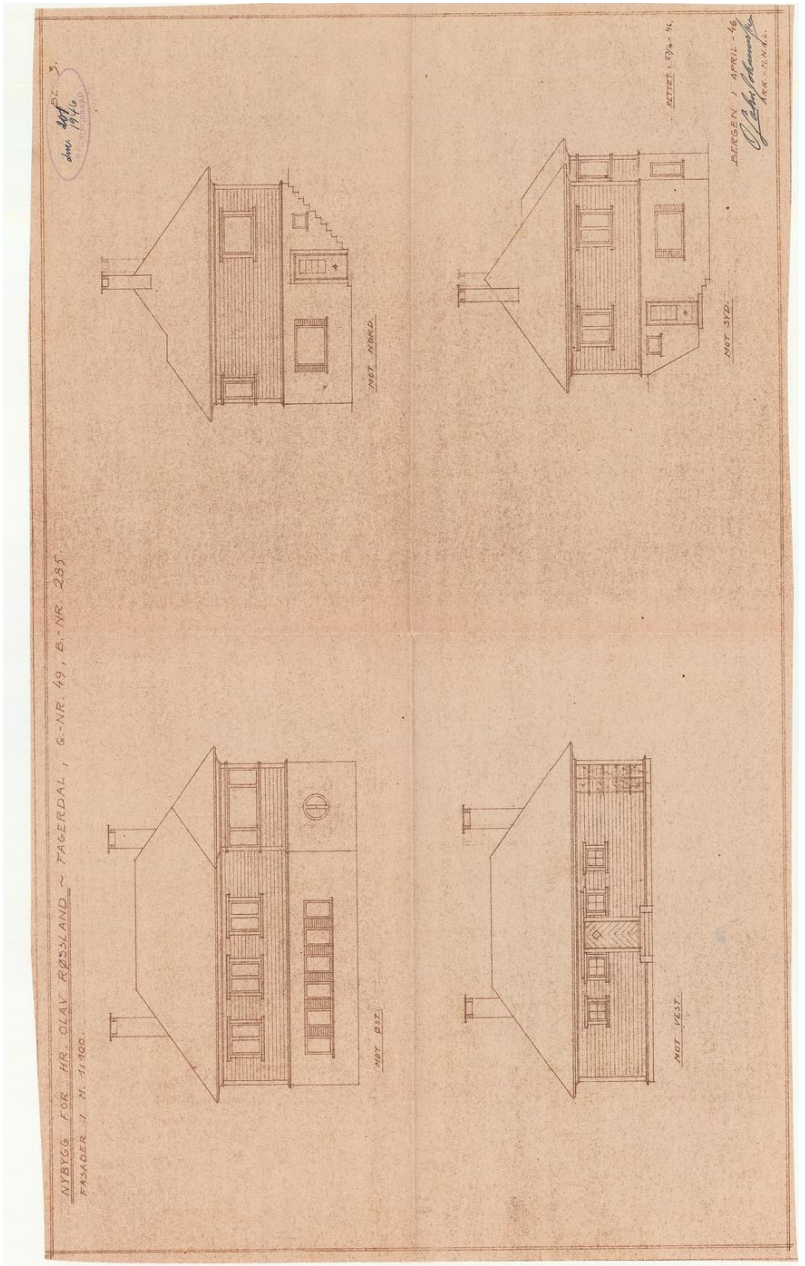
helserådets ordfører.

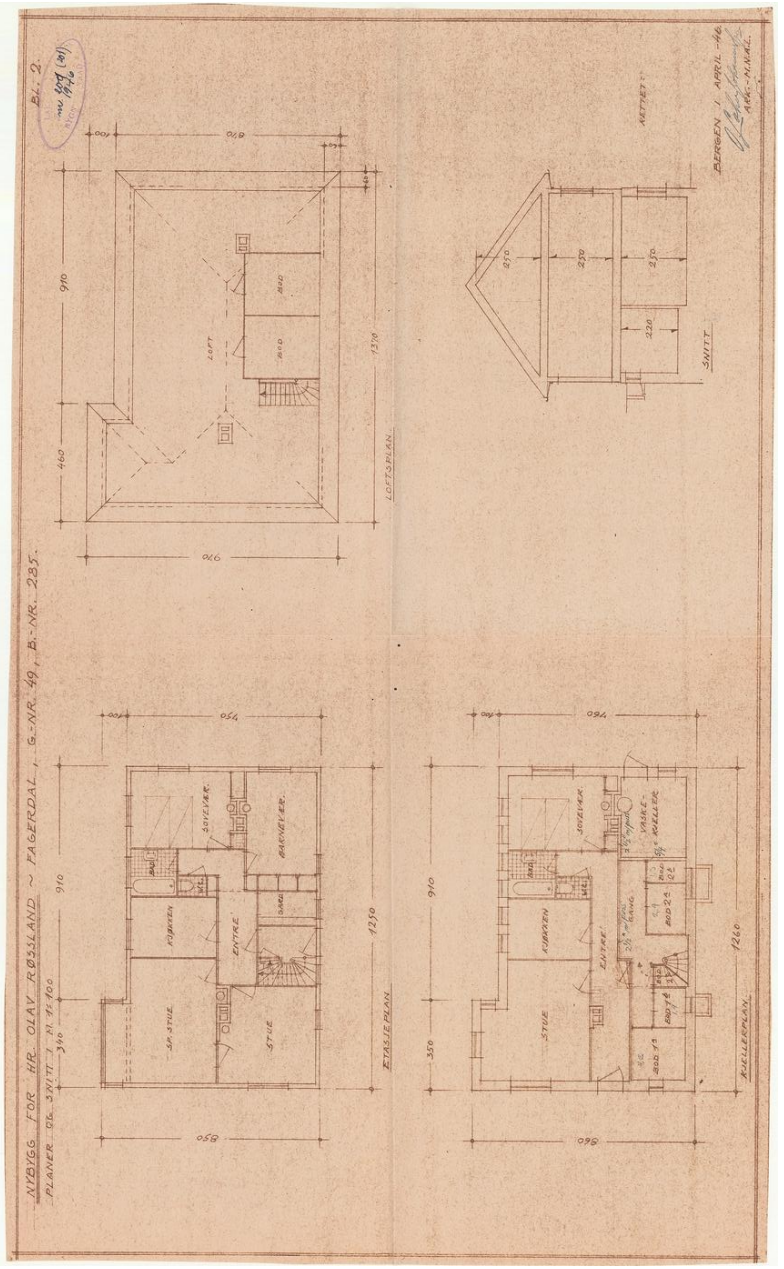
Da bygningen er i overensstemmelse med bygningsloven og sundhetsforskriftene kan den tas i bruk.

Laksevåg den 25 mai 19 50

H. Lahn Johannessen
bygningsrådets formann.

Sigurd Melvær - Boktrykkeri


NYBYGG FOR HR. OLAV RØSSLAND ~ FAGERDAL I G.-NR. 49, B.-NR. 285.
FASADER I M. 1:100.
NOT NORD.
NOT ØST.
NOT SYD.
NOT VEST.
SKITSE 1:200
BERGEN I APRIL -46
ARK.: N.N.A.L.


NYBYGG FOR HR. OLAV RØSSLAND ~ FAGERDAL I G.-NR. 49, B.-NR. 285.
PLANER OG SNITT I M. 1:100
LOFTSPLAN
ETASJEPLAN
KJELLERPLAN
SNITT
SOVEVÆR.
BARNEVÆR.
KJØKKEN
ENTRE
STUE
BAD
KJELLER
VASK
SKITSE
BERGEN I APRIL -46
ARK.: N.N.A.L.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 149/285/0/0
Utlistet 16. mai 2025

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, båndleggingar 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

Pålitelighetен 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 Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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
260605705	Grunneiendom	0	Ja	527,3 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
40260000	30	LAKSEVÅG. GNR 149 OG GNR 150, NYGÅRD - NYGÅRDSVIK - GLEDESNES, REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.07.1964		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
40260012	31	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 390, GANGVEI NYGÅRDSVIK		15.09.1970
40265102	31	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 63 MFL., NYGÅRD	190430170	25.02.1994
40265100	31	LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 63, 76, NYGÅRD, PLAN FOR UTBYGGING	190140054	19.06.1991
40260013	31	LAKSEVÅG. GNR 149, ENDRING NEDKJØRSEL, NYGÅRDSVIKVEIEN TIL INDUSTRIAREALET I NYGÅRDSVIK		27.04.1971

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	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65110000	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.10.2019	100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71130000	35	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 4 MFL., SIMONSVIKEN NÆRINGSPARK	1	202224304
61670000	35	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 119 MFL., NYGÅRDSVIKEN 1	10	201003669
64150000	35	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 4 MFL., SIMONSVIKEN NÆRINGSPARK	5	201419106

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
149/493	301129456	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	15.11.2022	202226924
149/493	139617886	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	15.11.2022	-
149/394	139616979-2	Tilbygg	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	13.06.2017	201415221

Skrevet ut 16. mai 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

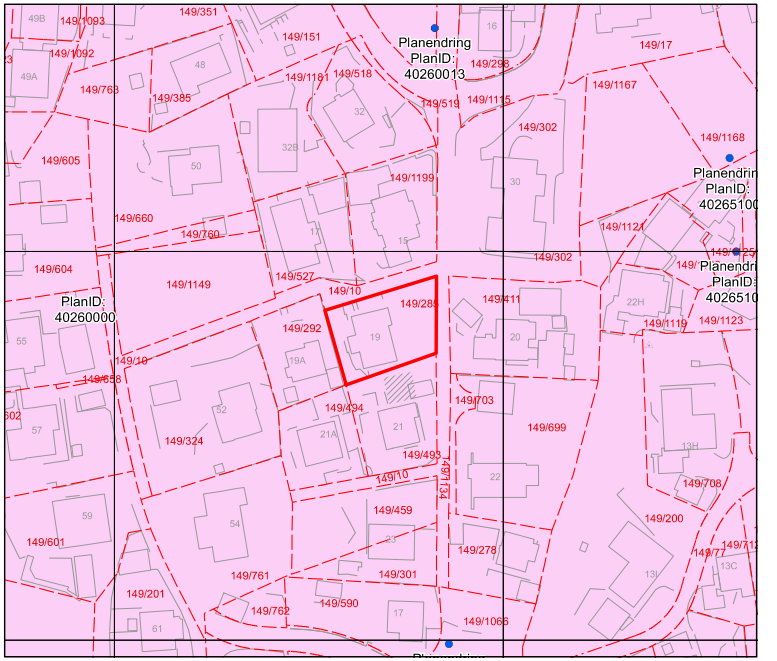
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 149/285/0/0
Dato: 16.05.2025 Adresse: Nygårdsviken 19

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:
40260000

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

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

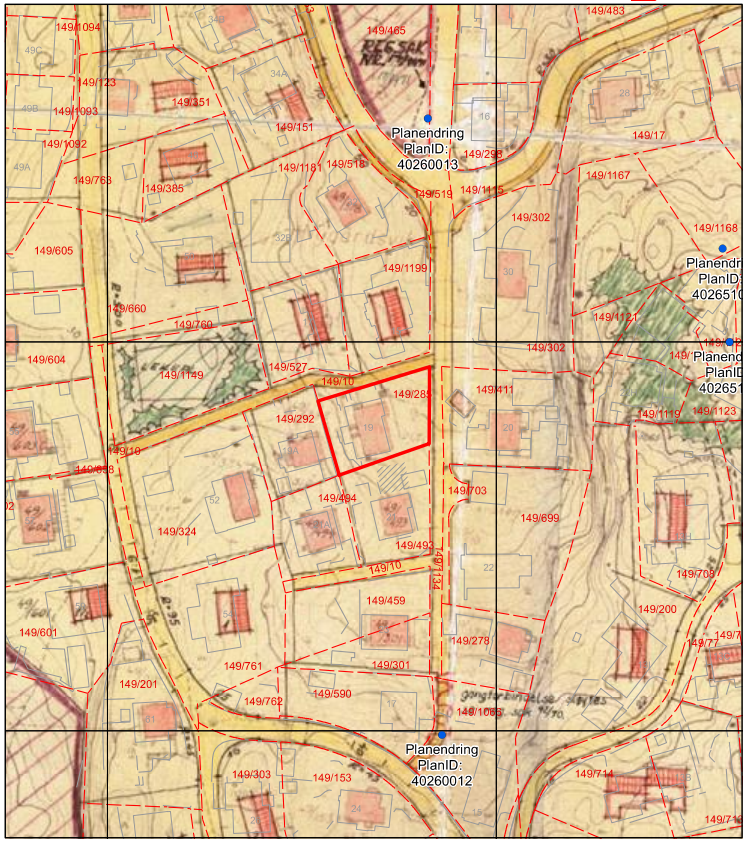
Reguleringsplan på grunnen

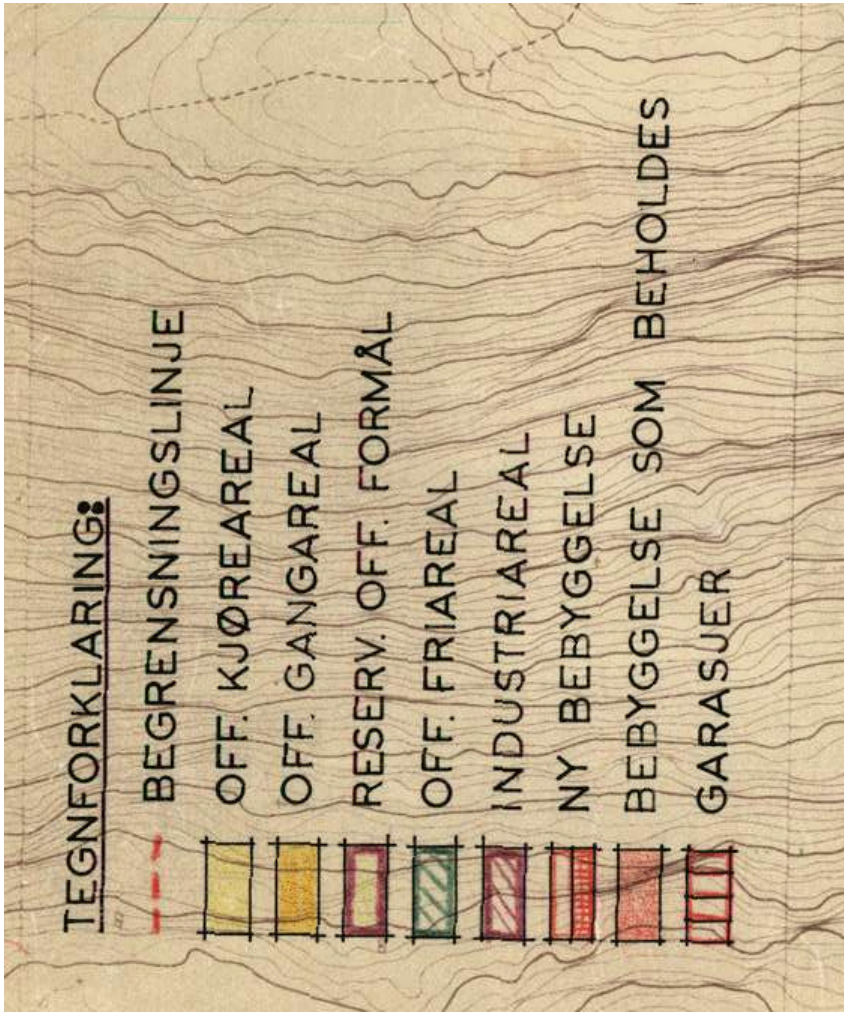
Arealplan-ID: 40260000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 149/285/0/0
Dato: 16.05.2025 Adresse: Nygårdsviken 19

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering





BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

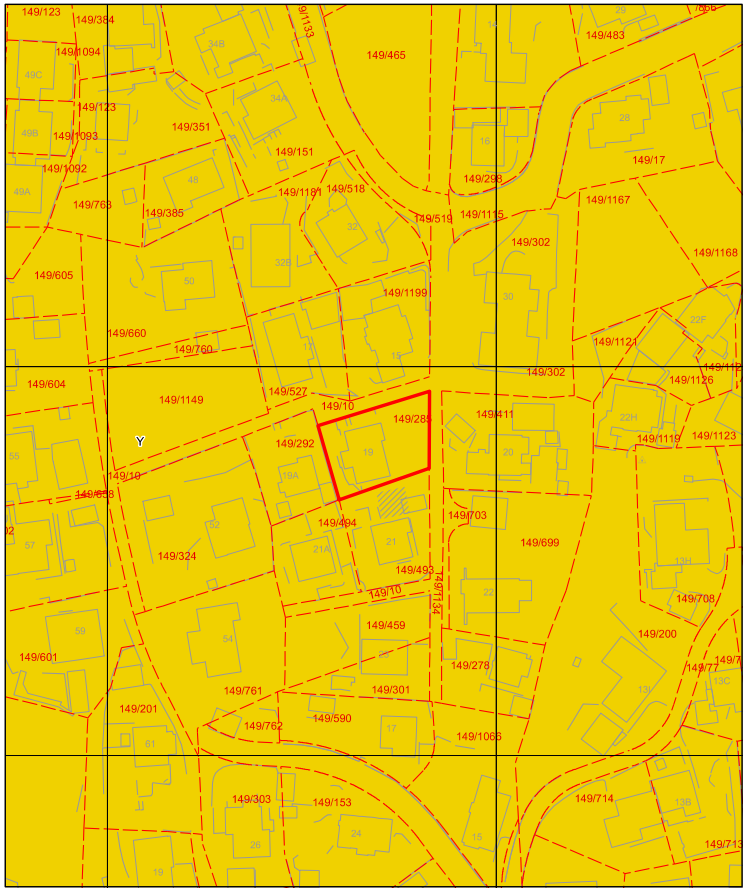
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 16.05.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 149/285/0/0
Adresse: Nygårdsviken 19

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

KPA2018 Arealformål

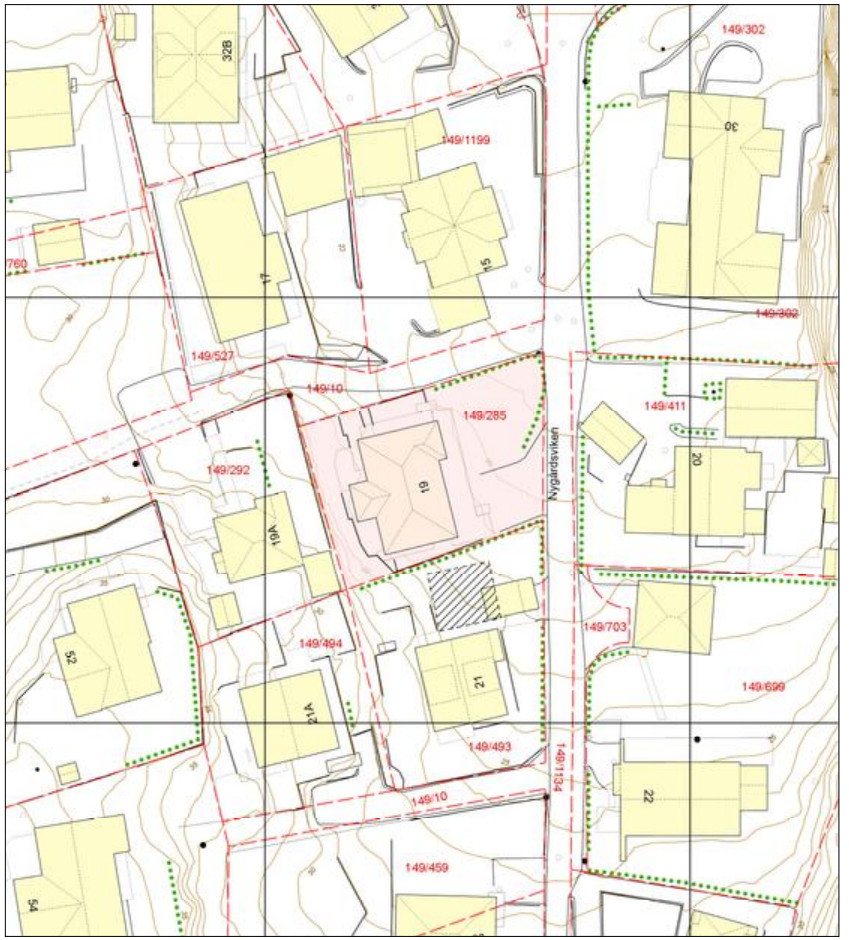
Ytre fortettingssone

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 15.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 149/285/0/0
Adresse: Nygårdsviken 19, 5165 LAKSEVÅG



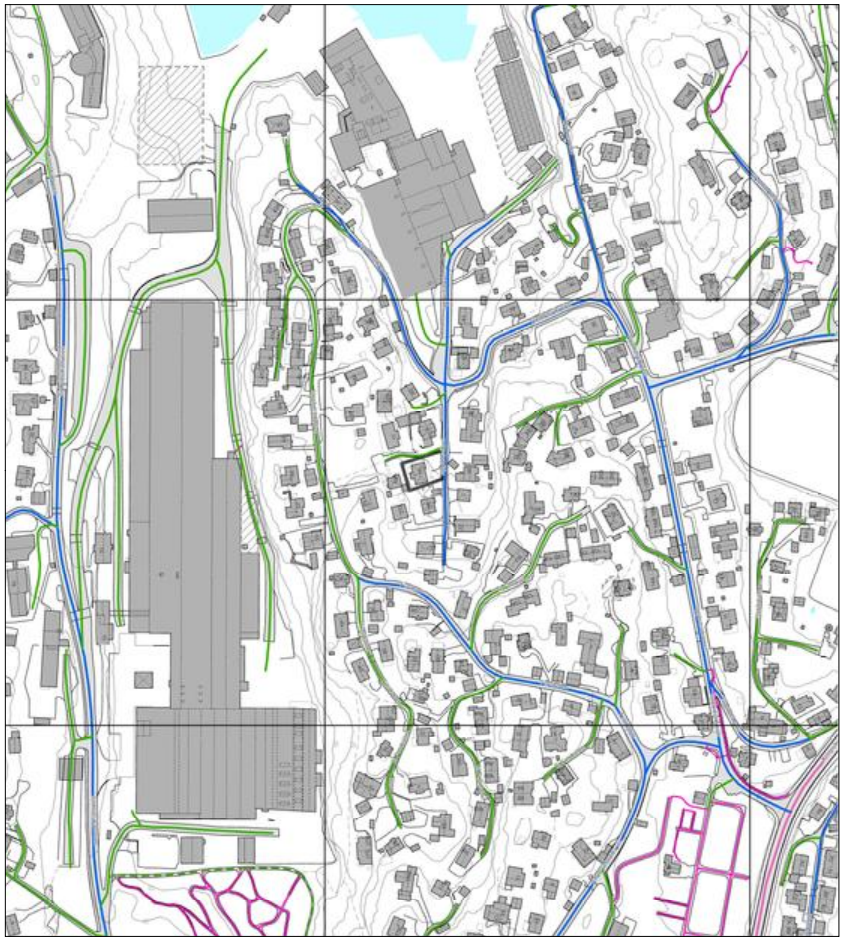
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 149/285/0/0
Adresse: Nygårdsviken 19, 5165 LAKSEVÅG

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 19-0171/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nygårdsviken 19 5165 LAKSEVÅG

Betegnelse: Gnr 149, bnr 285 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no