

Hardangervegen 120



Velkommen til

Hardangervegen 120



Salgsoppgaven produsert 13. august 2025

Fana

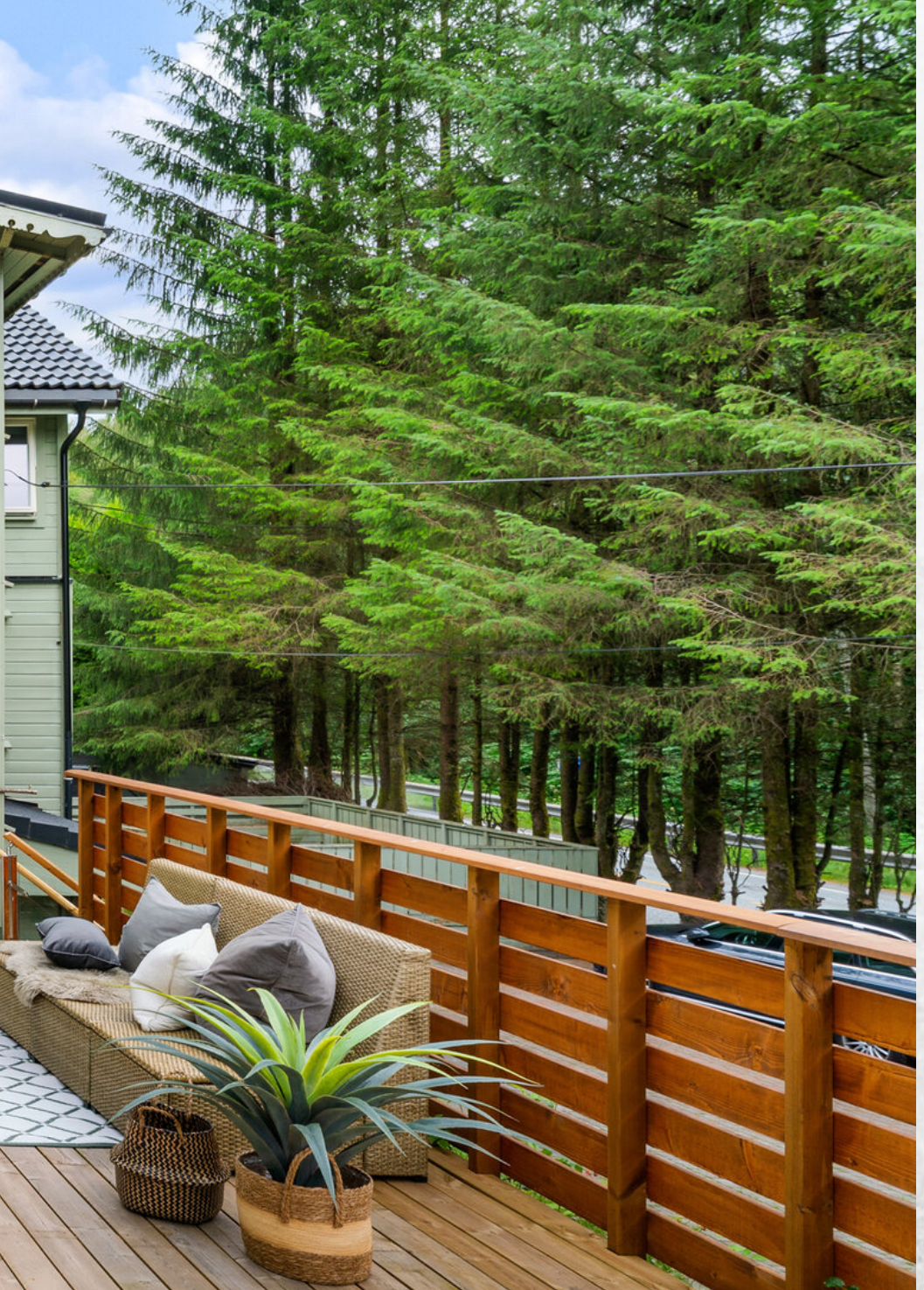
Enebolig over 2 plan m/hybel i naturskjønne omgivelser. 140m² solrikt terrasseareal & hage. Gode parkeringsmuligheter

Prisantydning	3 500 000,-
Omkostninger	88 850,-
Totalpris	3 588 850,-
BRA-i	157 kvm
Totalt BRA	174 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1924

Megler	Remie Schjelderup Henriksen
Telefon	930 86 672
E-post	r.henriksen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/Remie Schjelderup Henriksen har gleden av å presentere Hardangervegen 120 - En innholdsrik familiebolig over 2 plan med hybel og stort potensiale for videreutvikling. Boligen ligger i naturskjønne og barnevennlige omgivelser, men likevel svært sentralt med kort vei til skoler, barnehager og servicetilbud.

- Hybel med gode muligheter for utleieinntekter
- 140m² solrikt terrasseareal og herlig hage
- Praktisk og familievennlig planløsning
- Varmepumpe
- Svært gode parkeringsmuligheter på egen tomt

- Under 1 min gange til busstopp
- 4 min kjøring til Nesttun sentrum
- Kort vei til flere skoler og barnehager
- Nærhet til nydelige turmuligheter

Arealer og innhold

BRA-i:	157 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	174 kvm
TBA:	140 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Entré/hall/trapperom, bad, soverom, stue/kjøkken og bod
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 46 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré, gang/trapperom, gang/kjøkken, bad, 3 soverom og stue
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 34 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 17 kvm. 2 kjellerrom
Total BRA: 17 kvm.
TBA: 60 kvm.

Hardangervegen 120

1. Etasje



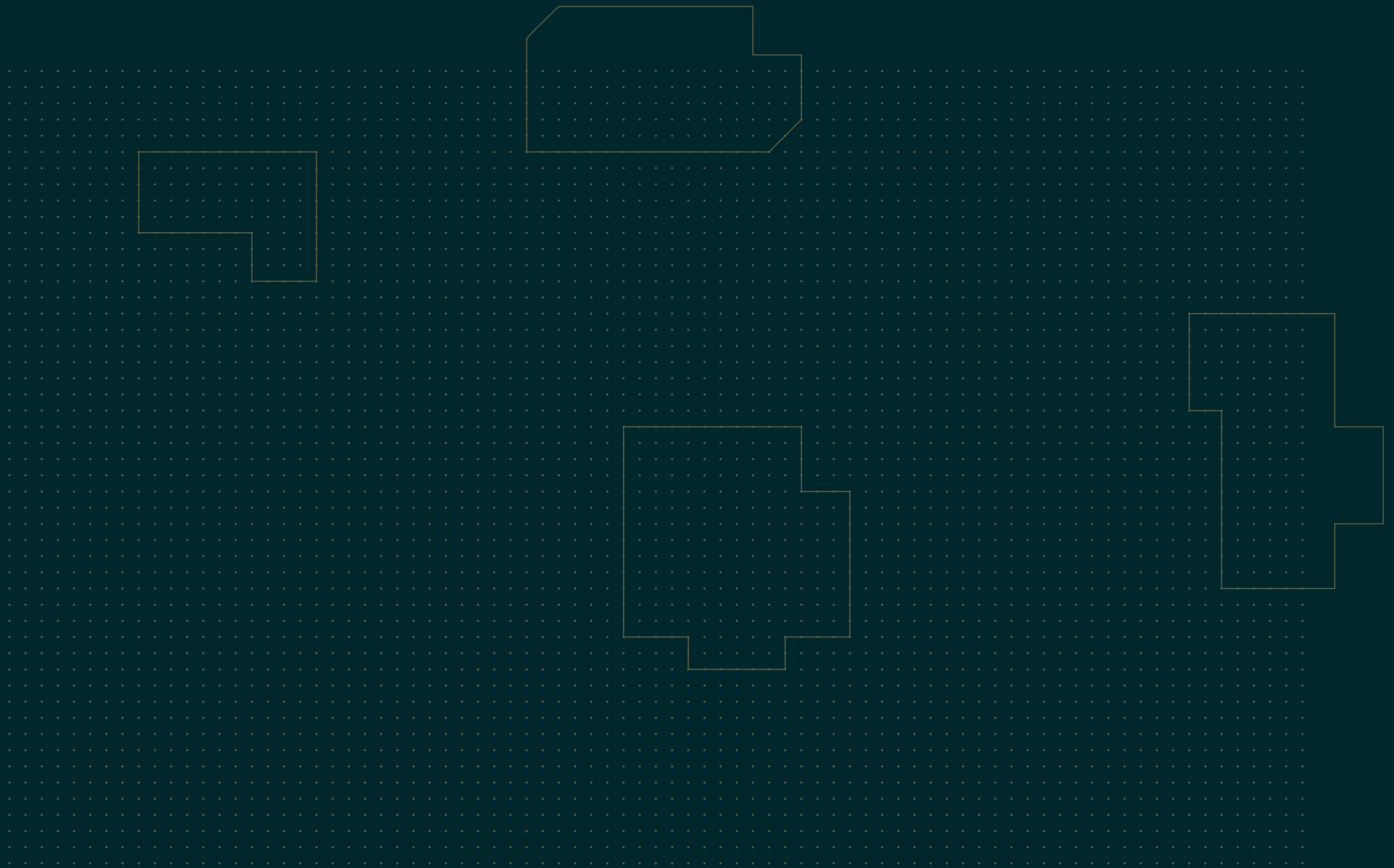
IMOTIV.NO

Hardangervegen 120

2. Etasje

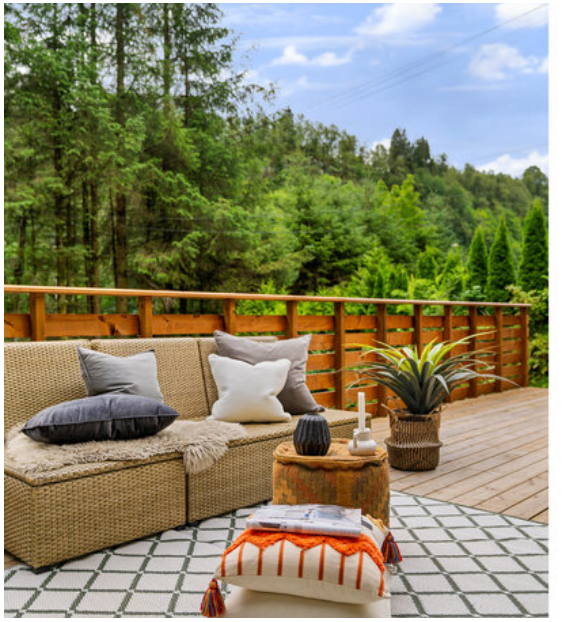


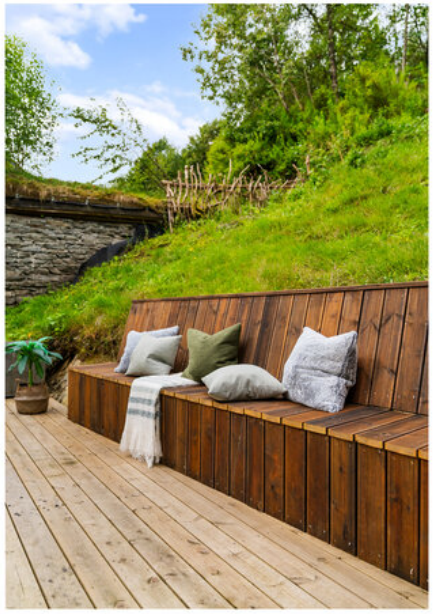
Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

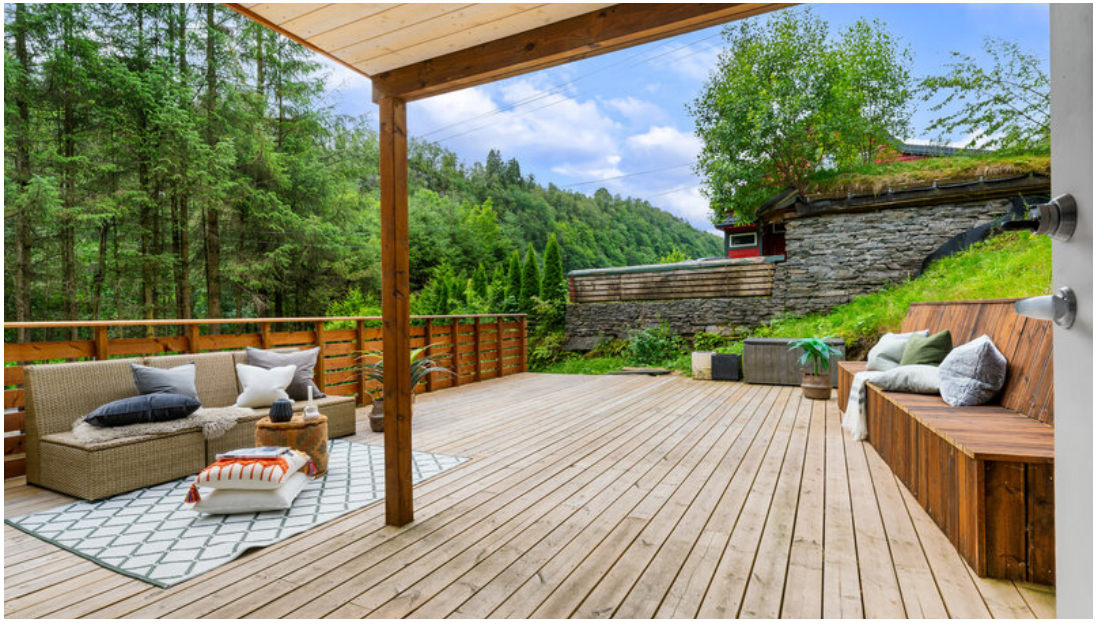


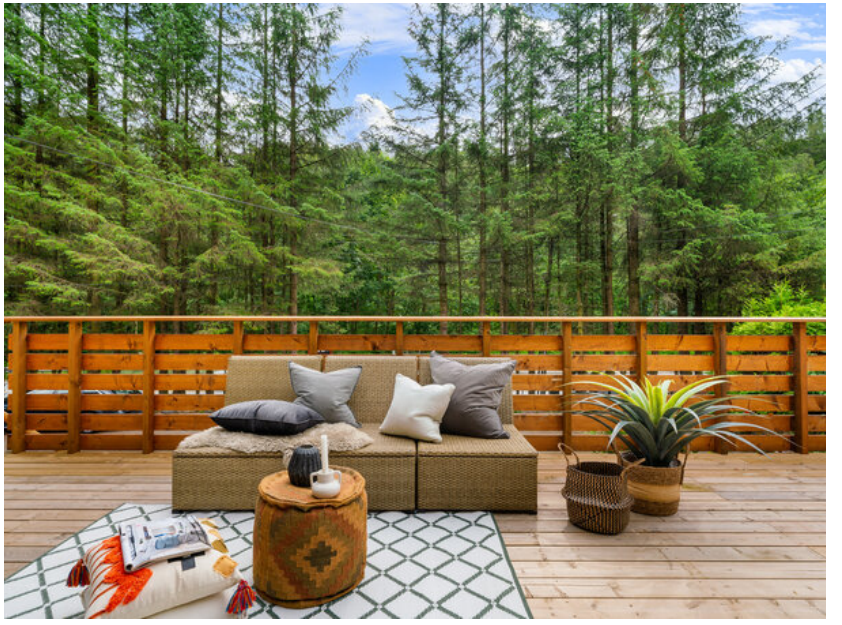

















Glacé




Glacé
































aroma
boutique


aroma
boutique



































Informasjon

Hardangervegen 120

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0383/24

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hardangervegen 120, 5226 NESTTUN
Gnr 6, bnr 151 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selgere
Gvido Murans
Agrita Murane

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 588 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 608 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1924

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 157 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 174 kvm
TBA: 60 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Entré/hall/trapperom, bad, soverom, stue/kjøkken og bod
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 46 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré, gang/trapperom, gang/kjøkken, bad, 3 soverom og stue
Total BRA: 79 kvm.

TBA: 34 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 17 kvm. 2 kjellerrom
Total BRA: 17 kvm.
TBA: 60 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Ikke målbare arealer:
Kott under trapp, ikke målbart på grunn av takhøyde.
Deler av u-etg er ikke målbart pga takhøyden. Gulvareal i u-etg er ca 30 m².

Parkering

Gode muligheter for parkering på egen tomt.

Modernisering og påkostninger

2025:
- Nytt gulv i eik på soverom i 1. etasje
- Malt inngangsparti, trapp til 2. etasje, stue, kjøkken og begge soverom i 2. etasje
- Ny balkong i 2. etasje, over hovedinngangen
- Ny balkongdør i 2. etasje
- Terrasse ferdigstilt

2024:
- Riving av gammel terrasse, start av oppsett av ny terrasse
- Oppussing av soverom i 1.etasje

2021:
- Total oppussing av stue i hybel i 2. etasje
- Byttet tak over hybeldelen
- Ny el-installasjon i hybeldel

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- 2021 - Total oppussing av stue i hybel (2. etg). 2021 - Bytte av tak over hybeldelen. 2021 - Ny el-installasjon i hybel. 2024 - Oppussing av soverom i 1. etg. 2024 - Riving av gammel terrasse foran hovedinngang, og start av oppsett av ny terrasse (ferdig stilt i 2025). 2025 - Ny terrasse foran hovedinngangen. 2025 - Ny balkong i 2. etg (over hovedinngangen) + Ny balkong dør i 2. etg. 2025 - Total renovasjon av stue i 2. etg eksl. el-installasjon. 2025 - Maling av inngangsparti, trapp til 2. etg, stue, kjøkken, begge soverom i 2.etg. 2025 - Nytt eik gulv i soverom 1. etg.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ny takrenne

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

Eventuell kommentar:
- Ny takrenne

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- Høst 2022

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv:
- Sprekker i flis i baderom 1. etg

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)
- Ja
Beskriv:
- Dårlig drenering har resultert i fuktskader i trappoppgangen. Takrennen er nå fisket.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv:
- Skade i fasade på veggen til venstre fra bakdøren til badet i 1. etg (utenfra).

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Fiks i avløp fra toalettet i 2. etg

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?
- Gammel takstrapport, tilstandsrapport og salgsoppgave fra tidligere eier

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
Beskriv:
- Vann trenger inn i boden fra fjellsiden som er nærmest hovedinngangen ved høyt nedbør

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Trond Bertelsen

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport
- Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Profilerte stålplater på

opprinnelig del. Takpapp på flat del. Renner og nedløp i sort plast/sort aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.
- Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
- Vinduer med isolerglass i trekarmer. Enkelte vinduer i kjellerdel ha enkle glass i trekarmer.
- Etasjeskille av trebjelkelag.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Taktekking
- Utvendig veggkonstruksjon
- Ytterdør kjellerrom
- Rom under terreng innvendig
- Innvendig krypkjeller
- Elektrisk anlegg
- Branntekninske forhold
- Drenering
- Terrengforhold
- Bad i 1. etasje
- Fukt i tilliggende konstruksjoner på bad 1. etasje
- Bad 2. etasje

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Nedløp og beslag
- Takkonstruksjon/loft
- Utvendige vinduer
- Utvendige dører
- Sørvest-vendt altan med utgang fra soverom
- Nordvest-vendt terrasse v/oppsiden av boligen
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Sørvest-vendt terrasse v/boligens inngangsparti
- Overflater innvendig, påpekte punkter
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Radon
- Pipe og ildsted
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Varmtvannstank
- Grunnmur og fundamenter
- Utvendige vann- og avløpsledninger
- Septiktank
- Overflater og innredning på kjøkken i 1. etasje
- Avtrekk på kjøkken i 1.etasje
- Overflater og innredning på kjøkken i 2. etasje

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Nyere takkonstruksjon
- Avtrekk, kjøkken 2. etasje

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

Innbo og løsøre

Integrerte samt frittstående 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.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektriske varmekabler i entre/hall og på bad i 1. etasje
- Varmepumpe

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 28 969 kWh ekskludert nettlei. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 8 776,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr 8 776,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for slam, tømming av septiktank og renovasjon.

Tømming av septiktank annethvert år er inkludert i kommunale avgifter hvert kvartal. Hvis man trenger ekstra tømming, må man selv kontakte et slamsugefirma, og de vil fakturere for denne tømmingen utenom de kommunale avgiftene. Skulle det bli etablert offentlig avløpsanlegg i området, kan eiendommen bli pålagt å koble seg til dette. Er eiendommen et sted der det ikke blir gitt nye tillatelser for utslipp, kan det bli gitt pålegg om å bytte ut septiktanken med et minirenseanlegg.

Eiendomsskatt

Kr 5 715,- pr. 01.01.2025

Prognose for eiendomsskatt er kr 5 715,- for inneværende år.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 320 778,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 283 111,- 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

Fremtind

Polisenr: 35258315

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 164 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.

Adkomst

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

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en usjenert og flott beliggenhet i et sentralt og attraktivt område, med kort vei til alt man skulle trenge i hverdagen. Nesttun sentrum ligger 4 minutters kjøring unna. Her finner man blant annet dagligvarebutikker, treningssenter, lege, tannlegg, bank, apotek, vinmonopol og flere hyggelige spisesteder. I tillegg til koselige butikker, kjøttforetning, fiskebutikk og flere blomsterbutikker.

Nærmeste busstopp "Helldal sør" ligger under 1 minutts gange unna, hvor linje 29, 741 og 934 går. Videre har man et meget godt kollektivtilbud på Nesttun. Her har man bybanen som tar deg raskt inn til Bergen sentrum eller andre retningen til Kokstad og store arbeidsplasser eller helt ut til Flesland. I tillegg går det mange busser fra Nesttun terminal med hyppige avganger.

Skoler og barnehager
2.5 km - Midtunbråtet Doremi barnehage
3.2 km - Kjenndalslia Kanvas-barnehage
3.0 km - Eventus Midtun barnehage
3.0 km - Midtun skole
2.8 km - Ulsmåg skole
4.3 km - Slåtthaug skole
5.5 km - Hop skole
4.2 km - Slåtthaug videregående skole

Det er flotte turmuligheter i området, enten man ønsker å rusle en rolig tur i nabolaget eller om man ønsker en fjelltur er det ikke lange kjøreturen til Løvstakken, Ulriken eller Smøråsfjellet.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Jeg kommer til å savne de gode solforholdene på hovedterrassen, den gode plassen i boligen og på selve tomten, hagen, turmulighetene, den store parkeringsplassen med plass til mange gjester, arkitekturen på selve boligen, den gode tilgangen til kollektivtransport og enkel tilkomst til alle butikker i nærområdet (Kiwi, Jysk, Coop OBS og Rema 1000 mm.)

Hva er dine favoritturer i nabolaget?
- Langs togsporene, Grimmevatnet og Dyngeland.

Hva er nærmeste kollektivtilbud?
- Under 1 minutts gange til nærmeste busstopp, men busser i begge retninger.

Hvordan er nabolaget?
- Veldig stille, rolig og trygt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger søknad eller ferdigattest for oppføring av balkong og terrasse.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Eiendommen har septiktank.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i Kommuneplanens arealdel 2018, datert 19.06.2019, avsatt til næringsbebyggelse.

Reguleringsplaner under arbeid:
- Planid: 61310000 - Fana, Gnr 43 bnr 433 mfl., Sanddalsringen Øst - berøringsgrad 100%

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 50,6%
- Støysone - veistøy, rød sone - berøringsgrad 49,4%

Kommunedelplaner under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%

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 ingen tinglyste heftelser eller rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

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

Det gjøres oppmerksom på at selger har meldt inn klage til sin boligkjøperforsikring vedr. skjulte skader på taket og hovedkonstruksjonen i hybeldelen, samt andre steder i boligen. Utfallet av saken er uvisst.

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

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som

vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 000,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Infoland - Kommunale opplysninger kr. 3 357,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 240,-
Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 128,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 17 900,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 900,-

Samlet skal selger betale kr. 125 715,- 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 13. august 2025

Ansvarlig megler

Remie Schjelderup Henriksen, Eiendomsmegler
Tlf. 93086672

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Hardangervegen 120

Tilstandsrapport

Enebolig
Hardangervegen 120, 5226 NESTTUN
BERGEN kommune
gnr. 6, bnr. 151

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 07.07.2025 **Rapportdato:** 31.07.2025 **Oppdragsnr.:** 20286-2354 **Referansenummer:** QI3690

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no
926 67 005

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hardangervegen 120, 5226 NESTTUN
Gnr 6 - Bnr 151
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Enebolig over to plan + kjellerrom. Bygget i 1924, tilbygd i 1980/over tid.
Sørøstvendt terrasse på ca 60 m² med utvendig adkomst.
Sørvestvendt terrasse på ca 46 m² v/boligens inngangsparti.
Sørvestvendt altan på 6,9 m² med utgang fra soverom.
Nordvestvendt terrasse på 27,5 m² v/oppsiden av boligen.
Hybel/utleiedel i deler av loft-etg (leilighet på 40 m²).

Eiendommen har gnr. 6 og bnr. 151 i Bergen Kommune.
Eiendommens bruksnavn er Helling. Boligen er bygget i 1924 og tilbygd i 1980/over tid. Boligen går over to plan + kjellerrom og har saltak. Boligen er registert som en tomannsbolig, vertikaldelt med to boenheter (H0101 & H0201) i eiedomsregisteret (Infoland). Boligen har vært omsatt tre ganger de senere årene. Først i 2010, så i 2013 også
i slutten av 2020 da nåværende eier kjøpte eiendommen. Salget ble først tinglyst i 2021, tinglysningsdato: 01.02.2021. Det er flere forhold vedrørende boligen & eiendommen som kan ha negativ innvirkning foreventuelle intressenter/kjøpere. Dette må taes med i helhetsvurderingen når intressenter skal vurdere boligen. Det er utført en del arbeid på boligen i regi av tidligere eiere og av nåværende eiere. Store deler av arbeidet bærer preg av ufagmessige utførelser og fagkunnskap kan ikke dokumenteres, spesielt gjelder dette arbeid som er utført av tidligere eiere men også arbeid som er utført av nåværende eier. Nåværende eier har ikke fagbrev/er faglært men han har jobbet i byggebransjen noen år nå. Det foreligger ikke samsvarserklæring på utført arbeid på el.anlegg som er utført i regi av tidligere eiere. Det er påpekt mange punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes oppgraderinger/ev. utbedringer. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1924 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Enebolig - Byggeår: 1924

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Profilerte stålplater på opprinnelig del. Takpapp på flat del. Renner og nedløp i sort plast/sort aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Ny taktekking på stuedel i 2-etg, overbygd del v/kjellerrom og liten takdel med flatt tak i 2022.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter, mit i trevirke og råte. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov.

Ytterkledning og bindingsverk i stuedel i 2-etg ble skiftet i 2022. Ytterkledning i front ble skiftet i 2011. Ellers er det variabel alder/kvalitet på ytterkledning. Fasadene ble malt i 2019. Ny ytterkledning ble malt i 2024/2025.

Vinduer og dører:
Isolerglass i trekarmer. Enkelte vinduer i kjellerdel har enkle glass i trekarmer.
Ytterdør bad: Malt tredør med felt av isolerglass.
Ytterdør u-etg: Malt tredør med felt av glass.
Ytterdør u-etg (dør 2): Hvit dørblad.
Ytterdør hoved-etg: Malt tredør med felt av cotswoldglass.
Ytterdør loft-etg: Malt tredør.
Altandør: Hvit tredør med felt av isolerglass.

To vinduer i kjellerdel ble skiftet i 2006. Kjøkkenvindu i hoved-etg ble skiftet i 1998. Syv vinduer i hoveddel ble skiftet på begynnelsen av 2000-tallet. Ellers er øvrige vinduer i boligen hovedsakelig fra tidsperioden 1979 - 1986. Ett vindu i kjellerdel er av eldre årgang. Kjøkkenvindu i hybeldel er fra 2013 (montert i 2021). To stuevinduer i 2-etg ble montert i 2022. Ytterdører er av eldre årgang, unntatt en ytterdør i u-etg (denne døren fremstår i dårlig forfatning). Hovedytterdør er fra 1991 (montert i 2025). Altandør ble montert i 2025.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, en-stavs eikeparkett, keramiske fliser.
Vegger: Malt tapet, malt strie, malt platekledning, mdf panel, spilevegg.
Himling: Malt platekledning, malt panel.

Oppgraderinger:
- Nye overflater i stue i 2-etg i 2022/2023.
- Nytt laminatgulv på ett soverom i 2-etg i 2024.
- Nytt parkettgulv på ett soverom i 1-etg i 2024.
- Oppussing av stue/kjøkken i 1-etg i 2025.

Innvendige trapper:
Plassbygde trapper med lukkede trinn. Laminat i trappetrinn og spilevegg v/trapp.

Ny laminat i trappetrinn og spilevegg v/trapp i 2025. Skadet del bak spilevegg ble fjernet og erstattet med nytt materiale samtidig.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad, furu fyllingsdører.
Dørblad med glassfelt mellom gang/kjøkken - stue i 2-etg.

Det er variabel alder/kvalitet på innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1-etg. Areal: 8,8 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, panel m/halogen spotlights i himling.

Hardangervegen 120, 5226 NESTTUN
Gnr 6 - Bnr 151
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Beskrivelse av eiendommen

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, servant med møblement.
El.avtrekksventil i vegg.

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Badet er modernisert i regi av tidligere eier, ukjent når. Dokumentasjon/faktura foreligger ikke. Badet har eldre støpejernsluk.

Bad 2-etg. Areal: 2,4 m².
Keramiske fliser/laminat på gulv, keramiske fliser/malt tapet på vegger, malt platekledning i himling. Inneholder: Servant, innredning/skap, speil, toalett, dusjvegg/skyvedør, dusjgarnityr. Avtrekksventil i himling (naturlig avtrekk).

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Badet er modernisert i regi av tidigere eier, ukjent når. Dokumentasjon/faktura foreligger ikke. Badet må anses å være utdatert.

KJØKKEN Gå til side

1-etg. Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 42,3 m². Ny kjøkkeninnredning i 2011/2012.
Laminat på gulv, malt platekledning/keramiske fliser på vegger, malt platekledning i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette sorte fronter i høyglans. To fronter i frostet glass.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator i børstet stål.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Electrolux). Fra 2024.
- Platetopp m/induksjon (Miele).
- Oppvaskmaskin (IKEA).

2-etg. Åpen gang/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 6,5 m².
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning/malt panel i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter. To fronter i frostet glass.

Hoveddel av kjøkken er fjernet i forbindelse med oppussing. Det er mulig å legge opp vann- og avløp via rør på bad.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Pex rør til varmtvannstank på bad i 2-etg. Stoppekran er plassert v/trykktank i kjellerrom.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Varmtvannstank i kjellerrom. Volum: 287 liter. Produksjonsår: 2011.
Produsent: Oso Hotwater.
Varmtvannstank på bad i 2-etg. Volum: 30 liter. Produksjonsår: 2025
Produsent: Biltema.

Ventilasjon:
Bad i 1-etg har el.avtrekksventil og bad i 2-etg har naturlig avtrekk.
Kjøkkenventilator i 1-etg har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i flere vinduer + enkelte ventiler i yttervegger og himling, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

El.anlegg:
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter, overspenningsvern.
Overbelastningsvern på 63 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 8 stk.
15 ampere. 1 stk.
10 ampere. 2 stk.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre/hall og på bad i 1-etg. Nye termostater i 2024.
Fire vegghengte panelovner.
Varmepumpe med uttak i stue/kjøkken. Produsent: Panasonic. Fra 2022.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen. Leverandør: Telenor.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt er dels opparbeidet, dels naturtomt. Tomten fremstår som gjengrodd. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med hellelagt oppholdsplass, belegningsstein, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning. Biloppstillingsplass med plass til flere biler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

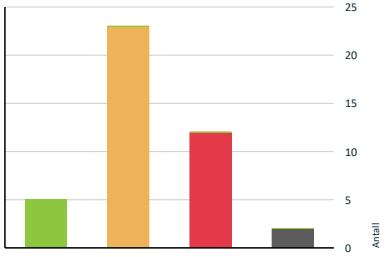
• Det foreligger ikke tegninger

Hardangervegen 120, 5226 NESTTUN
Gnr 6 - Bnr 151
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

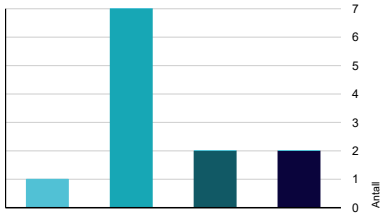
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdør kjellerrom	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1-etg > Bad (8,8 m²) > Generell	Gå til side
Våtrom > 1-etg > Bad (8,8 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Hardangervegen 120, 5226 NESTTUN
Gnr 6 - Bnr 151
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2-etg > Bad (2,4 m²) > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Nyere takkonstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 2-etg > Gang/kjøkken (6,5 m²) > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Sørvestvendt altan med utgang fra soverom	Gå til side
Utvendig > Nordvestvendt terrasse v/oppsiden av boligen.	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Sørvestvendt terrasse v/boligens inngangsparti	Gå til side
Innvendig > Overflater - påpekte punkter	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Kjøkken > 1-etg > Stue/kjøkken (42,3 m²) > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1-etg > Stue/kjøkken (42,3 m²) > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > 2-etg > Gang/kjøkken (6,5 m²) > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1924

Kommentar
Oppgitt i tidligere salgsannonse/rapport

Anvendelse
Bolig

Standard
For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Boliger har jevnlig behov for vedlikehold.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

TG 1 Nyere taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Takpapp på flat del.

Ny taktekking på stuedel i 2-etg, overbygd del v/kjellerrom og liten takdel med flatt tak i 2022.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Betongtakstein har en normal en brukstid på 30 til 60 år.
Men på vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.



Nyere taktekking på del med flatt tak.

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Profilerte stålplater på opprinnelig del. Takpapp på flat del.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Generelt:
Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Betongtakstein har en normal en brukstid på 30 til 60 år.
Men på vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er lekkasje fra eldre taktekking, spesielt på soverommet i hybeldel. Kostnadsestimat gjelder utskiftning av eldre taktekking.

Konsekvens/tiltak
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Rust i nedre del av taktekking.

Hardangervegen 120, 5226 NESTTUN
Gnr 6 - Bnr 151
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Manglende puss på pipe utvendig.



Fukt i tak på soverom i hybeldel.



Fukt i vegg i trapperom.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i sort plast/sort aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Nye renner og nedløp på hoveddel av tak v/stuedel i 2-etg i 2022 (TG 1).

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag (gjelder eldre renner, nedløp og beslag). Det mangler endelokk på takrenner på oppsiden.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snøfangere bør monteres v/ en eventuell utskiftning av taktekking. Eldre renner/nedløp bør lokal utbedres, ev. skiftes v/ behov.



Ujevnheter i takbeslag.

TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter, mit i trevirke og råte. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov.

Ytterkledning og bindingsverk i stuedel i 2-etg ble skiftet i 2022. Ytterkledning i front ble skiftet i 2011. Ellers er det variabel alder/kvalitet på ytterkledning. Fasadene ble malt i 2019. Ny ytterkledning ble malt i 2024/2025.

Kommentar:
Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Det er råte i bunnsvill i kjellerrom. Det er fukt i yttervegg pga lekkasje fra tak på eldre del. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på eldre kledningsbord (gjelder eldre kledningsbord). Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelser av veggkonstruksjon for å avdekke omfang av fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Dersom det skal foretas fasadeoppgradering må det tillages musebånd bak nederste kledningsbord og etablere god lufting mellom kledning - vindtetting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte i bunnsvill i krypkjeller.



Råte i kledningsbord.



Råte i kledningsbord.



Fukt i yttervegg på bad.

TG RJ Nyere takkonstruksjon

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer. Gjenkledd på innside, unntatt i kjellerrom.

Takkonstruksjon i stuedel i 2-etg og i overbygd del av kjellerrom ble oppført i 2022.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På generelt grunnlag: Takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres.



Nyere takkonstruksjon v/ overbygd del i kjellerrom.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer. Gjenkledd på innside.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hardangervegen 120, 5226 NESTTUN
Gnr 6 - Bnr 151
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Pga takkonstruksjonens alder og overnevnte forhold på eldre del bør det foretas ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon. Utbedringer må påregnes v/ behov. Erfaringsmessig har takkonstruksjoner fra denne tidsperioden utfordringer med bla. mit/stripet borebille, manglende isolering og manglende dampsperre/plast.

TG 1 Nyere vinduer

Isolerglass i trekarmer.

Kjøkkenvindu i hybeldel er fra 2013 (montert i 2021). To stuevinduer i 2-etg ble montert i 2022.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.



Det er ikke listverk rundt kjøkkenvindu i hybeldel. Bør monteres.

TG 2 Vinduer

Isolerglass i trekarmer. Enkelte vinduer i kjellerdel har enkle glass i trekarmer.

To vinduer i kjellerdel ble skiftet i 2006. Kjøkkenvindu i hoved-etg ble skiftet i 1998.
Syv vinduer i hoveddel ble skiftet på begynnelsen av 2000-tallet. Ellers er øvrige vinduer
i boligen hovedsakelig fra tidsperioden 1979 - 1986. Ett vindu i kjellerdel er av eldre årgang.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Lokal råte/begynnende råte ble observert i utvendig karm enkelte steder. Vindu på bad har sannsynligvis punktert isolerglass. Noen vinduer tar i karm. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (gjelder eldre vinduer). Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.



Begynnende råte i karm på vindu i entre/hall.



Det er ikke skrå vannbord over noen vinduer. Det øker faren for fuktinntrenging, spesielt på værutsatte sider. Det bør monteres beslag oppå skrående vannbord og inntil/bak kledningsbord.

TG 2 Dører

Ytterdør bad: Malt tredør med felt av isolerglass.
Ytterdør u-etg: Malt tredør med felt av glass.
Ytterdør u-etg (dør 2): Hvit dørblad.
Ytterdør hoved-etg: Malt tredør med felt av cotsworldglass.
Ytterdør loft-etg: Malt tredør.
Altandør: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Ytterdører er av eldre årgang, unntatt en ytterdør i u-etg (denne døren fremstår i dårlig forfatning). Hovedytterdør er fra 1991 (montert i 2025). Altandør ble montert i 2025 (TG 1).

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Mrk.
Mulighet for montering av altandør i stue i 2-etg. Det er ferdig tilrettelagt i yttervegg. Døren bør være ca 1,80 m høyde slik at det ikke går utover bæring på ytterveggen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Noen dører tar i karm. Ytterdør på bad virker å ha punktert isolerglass. Ytterdør i hybeldel har begynnende råte i utvendig panel. Noen dører har svelling i nedre del. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (gjelder eldre dører). Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.



Svelling i nedre del av ytterdør i u-etg.



Begynnende råte i utvendig panel på ytterdør i hybeldel.



Det er ikke skrå vannbord over altandør. Det øker faren for fuktinntrenging, spesielt på værutsatte side. Det bør monteres beslag oppå skrående vannbord og inntil/bak kledningsbord.

TG 3 Ytterdør kjellerrom

Ytterdør u-etg: Malt tredør med felt av glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Kostnadsestimat gjelder utskiftning av ytterdør i u-etg som har råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskader i nedre del av karm på ytterdør i u-etg.

TG 2 Sørvestvendt altan med utgang fra soverom

Sørvestvendt altan på 6,9 m² med utgang fra soverom.
Trebjelkelag belagt med takbelegg, lekter og terrassebord.
Rekkverk av liggende bord og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,92 m - 0,96 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen ble oppført i 2025. Altanen har liten slitasje.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Det er lite/ingen fall på beslag i overgang kledningsbord - terrassebord. Det er ikke understøttelse/plater under takbelegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Beslag med lite/ingen fall bør lokal utbedres v/ behov. Overvåk tilstanden på takbelegg oga. manglende understøttelse/plater under belegg.



Altan med utgang fra soverom.

Hardangervegen 120, 5226 NESTTUN
Gnr 6 - Bnr 151
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Lite/ingen fall på beslag v/ yttervegg.

TG 2 Nordvestvendt terrasse v/oppsiden av boligen.

Nordvestvendt terrasse på 27,5 m² v/oppsiden av boligen.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av stående bord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,97 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Det er svikt i terrassen noen steder. Utvendig trevirke og terrassebord er væroppsprukket/slitt flere steder. Lokal råte ble observert. Det er papp oppå deler av terrassebordene, noe som fører til unødvendig fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Generell oppgradering, ev. utskiftninger må påregnes.

Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Terrasse på oppsiden av boligen.



Terrasse på oppsiden av boligen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørøstvendt terrasse på ca 60 m² med utvendig adkomst.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av stående bord og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,96 m - 0,97m. Terrassen ligger på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverk.

Det er plassbygde benker v/terrasse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Terrassen bærer preg av manglende vedlikehold. Terrassebord og utvendig trevirke er væroppsprukket/slitt flere steder. Lokal råte ble observert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrassen bør vedlikeholdes. Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Terrasse med utvendig adkomst.

Tilstandsrapport



Begynnende råte i terrassebord.

TG 2 Sørvestvendt terrasse v/boligens inngangsparti

Sørvestvendt terrasse på ca 46 m² v/boligens inngangsparti, hvorav 6,5 m² er overbygd.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av liggende bord og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,01 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Terrassen ble oppført i 2023 - 2025. Det er plassbygd benk v/terrase.
Terrassen har liten slitasje.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er påvist andre avvik:

Utvendig trapp v/terrasse har uegnede materialer til utendørs bruk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig trapp v/ terrasse bør lokal utbedres v/ behov.



Terrasse v/ boligens inngangsparti.



Åpninger mellom trebord er større enn 2 cm. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat, en-stavs eikeparkett, keramiske fliser.
Vegger: Malt tapet, malt strie, malt platekledning, mdf panel, spilevegg.
Himling: Malt platekledning, malt panel.

Oppgraderinger:
- Nye overflater i stue i 2-etg i 2022/2023.
- Nytt laminatgulv på ett soverom i 2-etg i 2024.
- Nytt parkettgulv på ett soverom i 1-etg i 2024.
- Oppussing av stue/kjøkken i 1-etg i 2025.

Mrk.
Hullyd ble registrert i gulvfliser i entre/gang. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Kjellerrom er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.



Rettkant kuttet gulvlist i stue/kjøkken. Normal utførelse er å kappe gulvlistene i 45 grader i hjørner.

Hardangervegen 120, 5226 NESTTUN
Gnr 6 - Bnr 151
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - påpekte punkter

Gulv: Laminat, en-stavs eikeparkett, keramiske fliser.
Vegger: Malt tapet, malt strie, malt platekledning, mdf panel, spilevegg.
Himling: Malt platekledning, malt panel.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre overflater bærer preg av elde/slitasje. Det er ujevne overflater noen steder. Det er gjenstående arbeid noen steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generell oppgradering av eldre overflater må påregnes. Gjenstående arbeider bør fullføres.



Ujevnheter i himling pga. fukt.



Ujevnheter i vegg pga. fukt.



Gliper i laminat i gang/kjøkken i 2-etg.



Ujevnheter i vegg pga. fukt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 30 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Gulv i stue/kjøkken i 1-etg og gulv i stue i 2-etg ble avrettet i forbindelse med oppussing.

Mrk.
Det er knirk i gulv noen steder.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at trinnlyd etc. vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Etasjeskiller med bjelkelag av heltre bjelker intervall på 40-80 år før tiltak bør iverksettes. Tiltak: Reparasjon. Utskiftning av ødelagte deler.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist andre avvik:

Det ble målt forhøyede fuktverdier i bjelker noen steder i kjellerdel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Bjelker med forhøyede fuktverdier bør undersøkes nærmere og ev. lokal utbedres/skiftes v/ behov.

Tilstandsrapport



Bilder viser skjevheter i gulv på soverom i 1-etg.



Bilder viser skjevheter i gulv på soverom i 1-etg.



Forhøyede fuktverdier i bjelke i kjellerrom.



Forhøyede fuktverdier i bjelke i kjellerrom.

TG 2 Radon

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

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Feieluke er plassert i kjellerrom og i entre/gang.

En pipe ble fjernet i 2022. Denne pipen er ikke fjernet i kjellerdel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe er delvis gjenkledd. Poenget med synlige sider er å kunne føre tilsyn og sjekke etter riss/sprekker i pipe. Kostnadsestimat gjelder å gjøre pipevanger tilgjengelig/synlige.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipevanger bør gjøres tilgjengelig, spesielt om dette blir kommentert/påpekt av feier. Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hardangervegen 120, 5226 NESTTUN
Gnr 6 - Bnr 151
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Overflater i rom under terreng er beskrevet i punkt «Overflater».

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, delvis gjenkledd på innside.

Gulv mot grunn:
Uisolert betonggulv direkte på grunn.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble registrert fuktverdier i betonggulv på tilfeldig valgte punkter. Erfaringsmessig kan et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen p.g.a manglende fuktsperre under gulvstøp forekomme.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt. Sted for hulltaking: Under trapp.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 85,1 % ved en temperatur på 14,5 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Pga alder kan ikke utelukkes at det er feil/mangler andre steder i påførede kjellervegger. Påførede kjellervegger fra denne tidsperioden har høy skadefrekvens.
Kun demontering/åpning av påført kjellervegg kan avdekke feil/mangler og gi fullstendig tilstandsvurdering på trevirke og mur.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Det er mus ekskrementer noen steder, bl.a. i rom under trapp. Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelser av rom under terreng for å avdekke omfang av fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det bør foretas tiltak av skadedyrkontroll for å fjerne og forhindre aktivitet av mus i boligen.

Nærmere undersøkelser og utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Måling av relativ luftfuktighet.



Fuktskade og mus ekskrementer under trapp.



Fukt og råteskader i kjellerrom.



Stående vann i kjellerrom.

TG 3 Krypkjeller

Tilstandsrapport

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller har tilgang via luke i yttervegg.

Risikokonstruksjon:
Krypkjeller er en risikokonstruksjon som jevnlig bør besiktiges å kontrolleres. Det er viktig å unngå fuktinnsig i krypkjeller ettersom et fuktig miljø vil kunne føre til mugg, sopp og råteskader i trevirke. Dersom det er høy luftfuktighet i krypkjeller så bør man forsøke å hindre fuktinnsig og eventuelt montere en luftavfukter for å holde luftfuktigheten på ett akseptabelt nivå. På sommerstid så kan varm temperatur utvendig føre til kondens når varmluft møter kald luft i krypkjeller. Det er derfor viktig å inspisere krypkjeller når det er varmt ute for å se om kondens er ett problem. Hvis det er kondensproblemer så bør man eventuelt stenge ventiler i grunnmur på sommerstid for å hindre skader. Dersom det er problemer med kondens/fukt i krypkjeller kan montering av isolasjon/vintermatte mot grunn gjøre at kondens/fuktproblemer blir mindre.

Vurdering av avvik:
• Det er i krypkjeller konstatert omfattende fukt-/råteskader.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelser av krypkjeller for å avdekke omfang av fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser og utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Krypkjeller bak boligen.


Mit og fukt i bjelke i krypkjeller.


Fuktig miljø i krypkjeller.

TG 2 **Innvendige trapper**

Plassbygde trapper med lukkede trinn. Laminat i trappetrinn og spilevegg v/trapp.

Ny laminat i trappetrinn og spilevegg v/trapp i 2025. Skadet del bak spilevegg ble fjernet og erstattet med nytt materiale samtidig. Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.


Innvendig trapp i boligen.


Spilevegg v/ innvendig trapp.

TG 2 **Innvendige dører**

Hardangervegen 120, 5226 NESTTUN
Gnr 6 - Bnr 151
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Formpressete slette dørblad, furu fyllingsdører.
Dørblad med glassfelt mellom gang/kjøkken - stue i 2-etg.

Det er variabel alder/kvalitet på innerdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noen innerdører tar i karm/terskel. Eldre innerdører bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Noen innerdører bør justeres. Generell oppgradering av eldre innerdører må påregnes for å lukke avviket.


Svelling i nedre del av innerdør i 2-etg.


Sår/skade i innerdør i 2-etg.

VÅTROM

1-ETG > BAD (8,8 M²)

TG 3 **Generell**

Bad 1-etg. Areal: 8,8 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, panel m/halogen spotlights i himling. Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, servant med møblement.
El.avtrekksventil i vegg.

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Badet er modernisert i regi av tidligere eier, ukjent når. Dokumentasjon/faktura foreligger ikke. Badet har eldre støpejernsluk.

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet var i bruk da boligen var bebodd, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjiikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

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

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: Over 300 000


Eldre støpejernsluk i dusjsone.

Tilstandsrapport



Sprekker i veggfliser.

1-ETG > BAD (8,8 M²)

TG 3 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt, men bakside av vegg på bad ble besiktiget i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er råteskader i skillevegg mellom bad - krypkjeller. Kostnadsestimat gjelder utbedring av skillevegg mellom bad - krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skillevegg mellom bad -krypkjeller må lokal utbedres/skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sopp- og råteskader i vegg mellom bad - krypkjeller.



Sopp- og råteskader i vegg mellom bad - krypkjeller.

2-ETG > BAD (2,4 M²)

TG 3 **Generell**

Bad 2-etg. Areal: 2,4 m².
Keramiske fliser/laminat på gulv, keramiske fliser/malt tapet på vegger, malt platekledning i himling. Inneholder: Servant, innredning/skap, speil, toalett, dusjvegg/skyvedør, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling (naturlig avtrekk).

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Badet er modernisert i regi av tidigere eier, ukjent når.
Dokumentasjon/faktura foreligger ikke. Badet må anses å være utdatert.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet var i bruk da boligen var bebodd, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjiikt/sluklløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

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

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Plastsluk i dusjsone.



Svertesopp i silikonfuger i dusjsone.

Hardangervegen 120, 5226 NESTTUN
Gnr 6 - Bnr 151
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Laminat på gulv utenfor dusjsone (ukurant løsning).

2-ETG > BAD (2,4 M²)

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt, men inspeksjonsluke i vegg bak dusj er benyttet for inspeksjon.

Ingen tegn til aktiv lekkasje på bakside av dusjvegg på befaringsdagen.



Synlig del av vegg bak inspeksjonsluke.

KJØKKEN

1-ETG > STUE/KJØKKEN (42,3 M²)

TG 2 **Overflater og innredning**

1-etg. Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 42,3 m². Ny kjøkkeninnredning i 2011/2012.
Laminat på gulv, malt platekledning/keramiske fliser på vegger, malt platekledning i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette sorte fronter i høyglans. To fronter i frostet glass.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator i børstet stål.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Electrolux). Fra 2024.
- Platetopp m/induksjon (Miele).
- Oppvaskmaskin (IKEA).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Noen hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Benkeplate har fuktutsvelling flere steder. Det er sår/merker i benkeplate og i noen fronter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Benkeplate med fuktutsvelling og skapfronter med sår/merker må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



KJØKKEN: Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.
Riss/krakelering i kjøkkenvask.
Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.

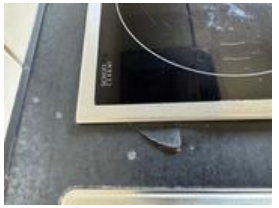


Røropplegg under vask.



Fuktutsvelling på underside av benkeplate.

Tilstandsrapport



Sår/skade i benkeplate v/ platetopp.

1-ETG > STUE/KJØKKEN (42,3 M²)

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator i børstet stål med kullfilter. Fra 2011/2012.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator (uttak gjennom yttervegg).



Kjøkkenventilator.

2-ETG > GANG/KJØKKEN (6,5 M²)

TG 2 Overflater og innredning

2-etg. Åpen gang/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 6,5 m².
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning/malt panel i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter. To fronter i frostet glass.

Hoveddel av kjøkken er fjernet i forbindelse med oppussing. Det er mulig å legge opp vann- og avløp via rør på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er flere gjenstående arbeider på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøkkenet må ferdigstilles for å lukke avviket.



Uferdig arbeider på gang/kjøkken.



Uferdig arbeider på gang/kjøkken.



Uferdig arbeider på gang/kjøkken.

2-ETG > GANG/KJØKKEN (6,5 M²)

TG RJ Avtrekk

Det er ikke ventilator på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hardangervegen 120, 5226 NESTTUN
Gnr 6 - Bnr 151
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vannforsyningsrør av kobber. Pex rør til varmtvannstank på bad i 2-etg. Stoppekran er plassert v/trykktank i kjellerrom.

Vannrørene er av eldre årgang.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Irr:
Irr (også kalt verdigris) er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobbertak, kobberrør, statuer eller andre ting laget av kobber eller kobberlegeringer. Ingen tegn til lekkasje fra kobberrør som har irr.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Trykktank i kjellerrom. Stoppekran v/ trykktank.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/støpejern.

Avløpsrørene er av eldre årgang.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



Eldre avløpsrør i kjellerrom.



Eldre avløpsrør i kjellerrom.

TG 1 Ventilasjon

Bad i 1-etg har el.avtrekksventil og bad i 2-etg har naturlig avtrekk. Kjøkkenventilator i 1-etg har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i flere vinduer + enkelte ventiler i yttervegger og himling, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank i kjellerrom. Volum: 287 liter. Produksjonsår: 2011. Produsent: Oso Hotwater.
Varmtvannstank på bad i 2-etg. Volum: 30 liter. Produksjonsår: 2025. Produsent: Biltema.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Stikkontakt må skiftes til fast el-tilkobling for å lukke avviket.



Varmtvannstank i kjellerrom.



Varmtvannstank på bad i 2-etg.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i bod.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter, overspenningsvern.
Overbelastningsvern på 63 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 8 stk.
15 ampere. 1 stk.
10 ampere. 2 stk.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre/hall og på bad i 1-etg. Nye termostater i 2024.
Fire vegghengte panelovner.
Varmepumpe med uttak i stue/kjøkken. Produsent: Panasonic. Fra 2022.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen. Leverandør: Telenor.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Opplysninger fra eier: Ukjent.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Opplysninger fra eier: Ukjent hva som er gjort før min boperiode. El.arbeid i min boperiode er utført av firma.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Opplysninger fra eier: Jeg har ikke mottatt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført av tidligere eier. El.arbeid i stue i 2-etg ble utført av MB Elektro AS.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Opplysninger fra eier.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplysninger fra eier: Men kurs 4 virker ikke.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Hardangervegen 120, 5226 NESTTUN
Gnr 6 - Bnr 151
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.

    Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som ble utført i regi av tidligere eier.

    Vedr. manglende samsvarserklæring:
    Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.

El.anlegg får automatisk TG 3 når det er delvis løse el.ledninger (bla. observert i krypkjeller). Kostnadsestimat gjelder generell gjennomgang/kontroll av el.anlegg. Det anbefales en el-kontroll av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets tilstand og tiltak. Kontrollen koster rundt 10.000,- og kostnader for eventuelle utbedringer vil bli endelig avklart når det foreligger en el-rapport på anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap i bod.



Inntaksikring på 80 ampere bak inspeksjonsluke i stue i 2-etg.



Varmepumpe med uttak i stue/kjøkken.



Løse el.ledninger i krypkjeller.

TG 3 Brannetekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannetekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannetekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannetekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Boligen har ikke røykvarslere og pulverapparat.

Kommentar:
Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. brannteknisk forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

Kostnadsestimat gjelder innkjøp og montering av røykvarlsere og pulverapperat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av drenering. På eldre boliger er det ofte vanskelig/ eller tilnærmet umulig å fjerne fuktinnsig. Det bør vurderes å lage en dreneringsmur på oppsiden av boligen slik at fuktpåvirkning inntil boligen blir betydelig mindre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Drenering må undersøkes nærmere og utbedres.

Det bør monteres rotor avfukter i kjellerrom og krypkjeller for å senke luftfuktigheten.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Stående vann i kjellerrom som følge av fuktinnsig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Grunnmur i plasstøpt betong.
Grunnmur er oppført i murkonstruksjoner (natursteinsmur). Forsterket med betong i nedre del noen steder.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er påvist andre avvik:

Det er synlig armeringsjern/betongskader i deler av kjellerom. Skjevheter i etasjeskille kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligen har sannsynligvis satt seg over tid. Grunnmur som har sprekkdannelser bør lokal utbedres og forsterkes.



Synlige armeringsjern/betongskade i nedre del av grunnmur i kjellerrom.

Hardangervegen 120, 5226 NESTTUN
Gnr 6 - Bnr 151
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Sprekk grunnmur i kjellerrom.



Sprekk i grunnmur i krypkjeller.

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke synlig knotteplast/fuktsikring inntil grunnmuren. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.

Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelser av terrengforhold for å avdekke hva som er riktig tiltak for å minimere fuktinnsig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning (egen brønn). Avløp til septiktank.
Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Utvendige vann-avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
• Det er påvist andre avvik:

Vannkvalitet er ikke dokumentert/testet. Brønn er ikke lokalisert.

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

Vannkvalitet bør dokumenteres/testes. Brønn bør lokaliseres.

TG 2 Septiktank

Septiktank av ukjent type. Septiktank har ukjent alder.

Septiktank tømmes av kommunen årlig og eiendommen blir fakturert kvartalsvis på kommunale avgifter for dette. Dersom det blir lagt/ligger offentlig avløp i området, kan eiendommen regne med å få pålegg om å koble seg til det.

Vurdering av avvik:
• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av septiktank. Tiltak bør utføres v/ behov.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

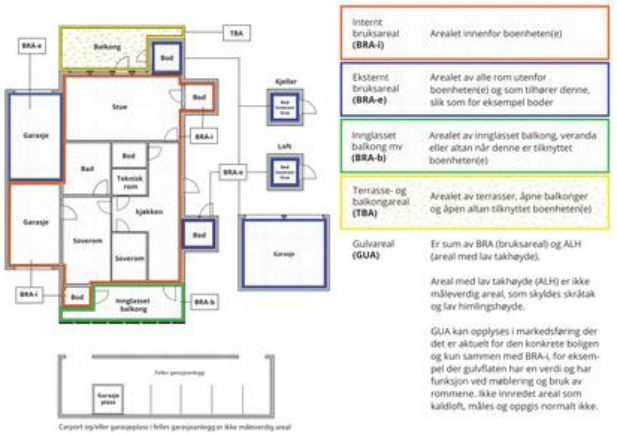
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Hardangervegen 120, 5226 NESTTUN
Gnr 6 - Bnr 151
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
U-etg		17		17	60
1-etg	78			78	46
2-etg	79			79	34
SUM	**157**	**17**			**140**
SUM BRA	**174**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Kjellerrom (14 m²), Kjellerrom 2 (3 m² målbar del)	
1-etg	Entré/hall/trapperom (12,5 m²), Bad (8,8 m²), Soverom (9,1 m²), Stue/kjøkken (42,3 m²), Bod (1,7 m²), Kott under trapp (ikke målbart pga takhøyde)		
2-etg	Entré (1,3 m²), Gang/trapperom (7,2 m²), Gang/kjøkken (6,5 m²), Bad (2,4 m²), Soverom (16,8 m²), Soverom 2 (12,7 m²), Soverom 3 (6,4 m²), Stue (24 m²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,6 m² av bruksarealet i 1-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,1 m² av bruksarealet i 2-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

U-etg:
Deler av u-etg er ikke målbart pga takhøyden. Gulvareal i u-etg er ca 30 m².

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk.
Takhøyden i stue/kjøkken i 1-etg er: 2,28 m - 2,30 m.

Soverom.
Soverom i hybel/utleidel har ett volum på 13,6 m³. Normalt volum på soverom er fra 15 m³ og oppover.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
AREALOPPMÅLING FORBEHOLD: På grunn av byggets /leilighetens /etasjens utforming er det en viss usikkerhet i arealmålingen. Derfor kan det være noe avvik i arealoppmåling i dette tilfellet. Dvs. at arealavvik kan overstige kravet i den nye avhendingsloven, Forbehold tas vedr. dette. Areal er oppgitt på alle rommene. Det gjøres oppmerksom på at rommene som er vanskeligst å måle har ca. areal og det kan dermed være noe arealavvik på nevnte rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: El.arbeid i forbindelse med ny stuedel ble utført av MB Elektro AS.
Øvrig oppussingsarbeid er utført som egeninnsats. Konstruksjonsarbeid er utført med faghjelp.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: AVVIK TAKHØYDE:
Takhøyden i deler av u-etg er under 2,20 m.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er ikke framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

Hardangervegen 120, 5226 NESTTUN
Gnr 6 - Bnr 151
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	155	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Gvido Murans	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	6	151	0	0	1163.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hardangervegen 120

Hjemmelshaver
Agrita Murane & Gvido Murans

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggenhet på Brattland/Helldal i Bergen Kommune.
Fra boligen er det utsikt over nærområde/nabolaget.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger.

Kort vei til Nesttun Sentrum med de fleste fasiliteter/servicetilbud, samt dagligvarebutikk i gangavstand.
Fine turmuligheter med bla turområder i Sædalen, Totland og Nattlandsfjellet.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud i svært kort avstand som bla Kringlebotn Idrettshall og ballbinge på Kringlebotn skole, samt Kringlebotn ballbane (fotball kunstgressbane). I litt lenger avstand finnes tilbud som Slåtthaug Idrettsanlegg, Nesttun Idrettspark, samt skoler som Midtun Skole, Ulsmåg Skole, Slåtthaug ungdomskole, Slåtthaug Videregående Skole, Sædalen Skole og Hop Ungdomskole.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum. Ca 5,5 km til holdeplass for bybanen på Nesttun.

Mrk.
Det er trafikkstøy fra Hardangervegen som passerer v/eiendommen.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning (egen brønn).

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til septiktank.

Regulering

Iendommen omfattes av kommuneplan (65270000).
Planid: 65270000.
Saksnr: 201418880.
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.
Type plan: Kommuneplanens arealdel.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 19.06.2019.

Arealformål i kommuneplanen
PlanID Arealstatus Arealformål Beskrivelse Områdenavn Dekningsgrad
65270000 1 - Nåværende 1300 - Næringsvirksomhet Næringsbebyggelse I/L11 100,0 %.
65270000 1 - Nåværende 1001 - Bebyggelse og anlegg Øvrig byggesone ØB < 0,1 % (0,0 m²).

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige
forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av
meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomt er dels opparbeidet, dels naturtomt. Tomten fremstår som gjengrodd.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med hellelagt
oppholdsplass, belegningsstein, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning.
Biloppstillingsplass med plass til flere biler.

Lekehytte/hønsehus fra 2023 er ikke nærmere beskrevet i denne rapport.

Mrk.
Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter.
En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser
grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være
tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles
også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Ingen servitutter registrert.

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av
grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Hardangervegen 120, 5226 NESTTUN
Gnr 6 - Bnr 151
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
El.spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Tidligere tilstandsrapport fra 2020		Lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater			Innhentet		Nei
Tidligere finn salgsannonser		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Hardangervegen 120, 5226 NESTTUN
Gnr 6 - Bnr 151
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Hardangervegen 120, 5226 NESTTUN
Gnr 6 - Bnr 151
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QI3690

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



Bilde i forbindelse med bygging av nye yttervegger og tak i stuedel i 2-etg.



Bilde i forbindelse med bygging av nye yttervegger og tak i stuedel i 2-etg.



Bilde i forbindelse med bygging av nye yttervegger og tak i stuedel i 2-etg.



Bilde i forbindelse med bygging av nye yttervegger og tak i stuedel i 2-etg.



Bilde i forbindelse med bygging av nye yttervegger og tak i stuedel i 2-etg.



Bilde i forbindelse med bygging av nye yttervegger og tak i stuedel i 2-etg.

Hardangervegen 120, 5226 NESTTUN
Gnr 6 - Bnr 151
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN



Bilde i forbindelse med bygging av nye yttervegger og tak i stuedel i 2-etg.



Bilde i forbindelse med bygging av nye yttervegger og tak i stuedel i 2-etg.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Murans, Gvido	9578-5999-4-4472723	2025-06-30 22:10:42
Murane, Agrita	9578-5999-4-4472713	2025-06-30 22:10:39

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
30. jun. 2025

Oppdragsnummer
32-0383/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hardangervegen 120, 5226 NESTTUN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Gvido Murans, Agrita Murane

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. januar 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 35258315
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ingen komentar

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021 - Total oppussing av STUE i hybel (2. etg). 2021 - Bytte av TAK over hybeldelen. 2021 - Ny EL-INSTALLASJON i hybel. 2024 - Oppussing av SOVEROM i 1. etg. 2024 - Riving av gammel TERASSE foran hovedinngang, og start av oppsett av ny TERRASSE (ferdig stilt i 2025). 2025 - Ny TERRASSE foran hovedinngangen. 2025 - Ny BALKONG i 2. etg (over hovedinngangen) + Ny BALKONG dør i 2. etg. 2025 - Total renovasjon av STUE i 2. etg eksl. EL-INSTALLASJON. 2025 - Maling av INNGANGSPARTI, TRAPP til 2. etg, STUE, KJØKKEN, begge SOVEROM i 2.etg. 2025 - Nytt eik gulv i SOVEROM 1. etg.

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

Eventuell kommentar: Ny takrenne

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: MB elektro Org. nr.: 923 238 425 Dato: 30.9.22

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Høst 2022

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

Eventuell kommentar: ingen Kometar

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

Eventuell kommentar: Ingen komentar

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

Eventuell kommentar: ingen komentar

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

Beskriv: Fra fjellet

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

Eventuell kommentar: Ingen Komentar

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

Eventuell kommentar: ingen komentar

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

Eventuell kommentar: ingen komentar

Feil og mangler

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

Beskriv: Sprekker i flis i baderom 1. etg

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

Eventuell kommentar: Ingen komentar

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)
Ja

Beskriv: Dårlig drenering har resultert i fuktskader i trappoppgangen. Takrennen er nå fisket.

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

Beskriv: Skade i fasade på veggen til venstre fra bakdøren til badet i 1. etg (utenfra).

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

Eventuell kommentar: Ingen komentar

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

Eventuell kommentar: ingen

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

Eventuell kommentar: Fiks i avløp fra toalettet i 2. etg

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Gammel takstrapport, tilstandsrapport og salgsoppgave fra tidligire eier

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?
Ja

Beskriv: Vann trenger inn i boden fra fjellsiden som er nærmest hovedinngangen ved høyt nedbør

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0383/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Murane, Agrita	**2025-06-30**	**Murans, Gvido**	**2025-06-30**

Identifikasjon

bankID Murane, Agrita

Identifikasjon

bankID Murans, Gvido

Signicat

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

Hardangervegen 120

Nabolaget Brattland/Helldal/Sædalssvingene - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Midtun skole (1-7 kl.) 386 elever, 32 klasser	**3 min** 3 km
Ulsmåg skole (1-7 kl.) 557 elever, 37 klasser	**4 min** 2.8 km
Kringlebotn skole (1-7 kl.) 251 elever, 18 klasser	**4 min** 3 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 408 elever, 34 klasser	**7 min** 4.3 km
Hop skole (8-10 kl.) 426 elever, 34 klasser	**8 min** 5.5 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	**6 min** 4.2 km
Rudolf Steinerskolen vgs. 90 elever, 3 klasser	**11 min** 8.4 km

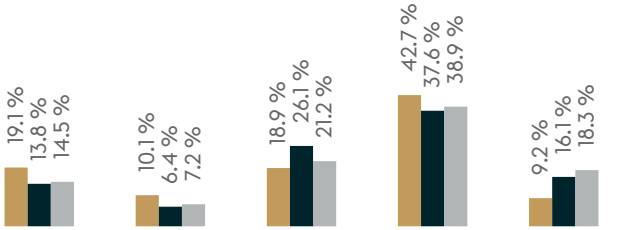
Offentlig transport

Nesttun sentrum Linje 1	**4 min** 3.2 km
Bergen Linje F4, L4, R40	**16 min** 12.4 km
Helldal sør Linje 29, 741, 934	**0 km**
Bergen Flesland	**15 min**

Barnehager

Midtunbråtet Doremi barnehage ... 65 barn	**3 min** 2.5 km
Kjenndalslia Kanvas-barnehage ... 62 barn	**5 min** 3.2 km
Eventus Midtun barnehage (0-5 ... 97 barn	**5 min** 3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brattland/Helldal/Sædalss.	1.855	687
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Midtungården Sameie ballbinge	3 min
Midtun skole	3 min
Spenst Nesttun	3 min
NEXT Midtun	3 min

«Fine turmuligheter, splitter ny skole og idrettsanlegg, butikk, nye veier»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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 2024

Informasjon fra

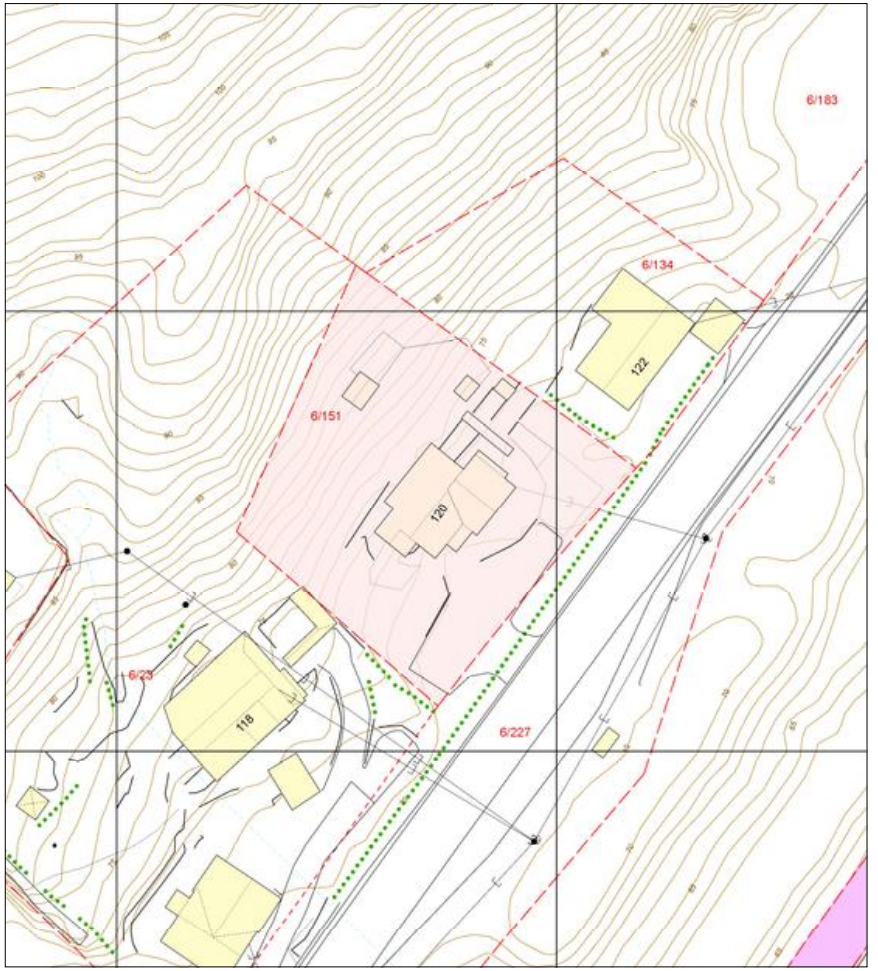
Kommunen

BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 6/151/0/0
Dato: 30.06.2025 Adresse: Hardangervegen 120, 5226 NESTTUN

N



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

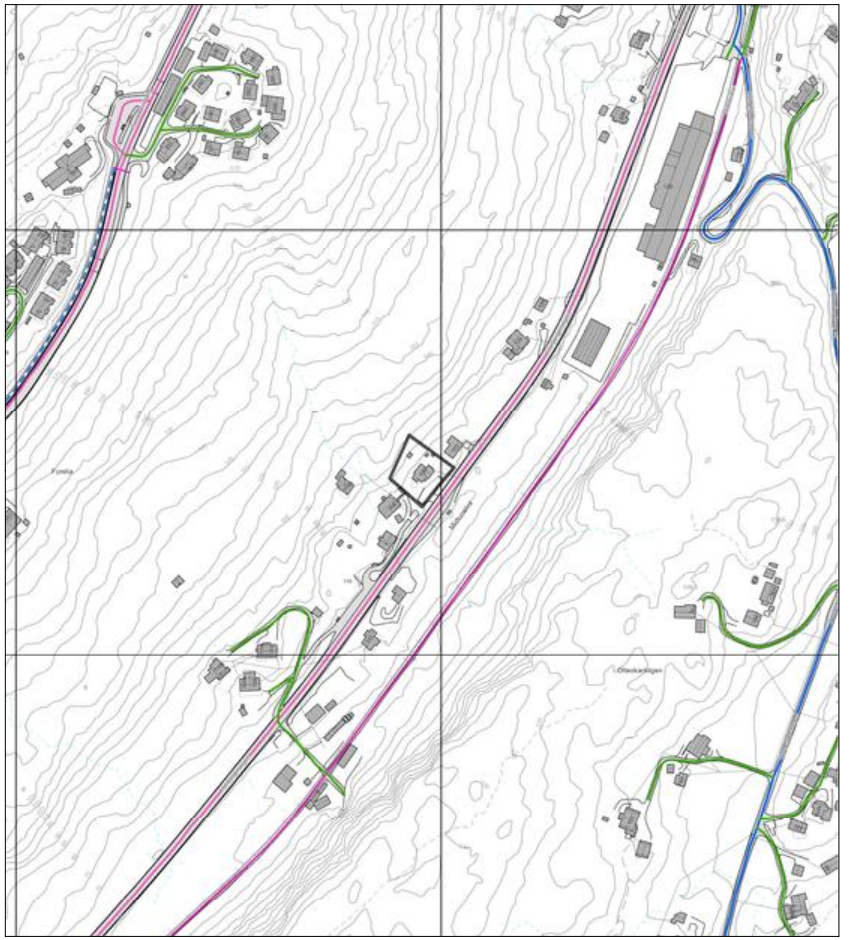
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 30.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 6/151/0/0
Adresse: Hardangervegen 120, 5226 NESTTUN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 6/151/0/0
Utlistet 01. juli 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, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Pålideligheten 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
258513256	Grunneiendom	0	Ja	1 164,1 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 under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
61310000	34	FANA. GNR 43 BNR 433 MFL., SANDDALSRINGEN ØST	202220432	100,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1300 - Næringsvirksomhet	Næringsbebyggelse	I/L11	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	50,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	49,4 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

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
60460000	34	FANA. GNR 52 BNR 1 OG 19 OG GNR 53 BNR 2 OG 4, DYNGELANDSÅSEN BOLIGOMRÅDE	5	200700454
8420000	30	FANA. GNR 43 BNR 6, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 6	3	190611327

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 01. juli 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

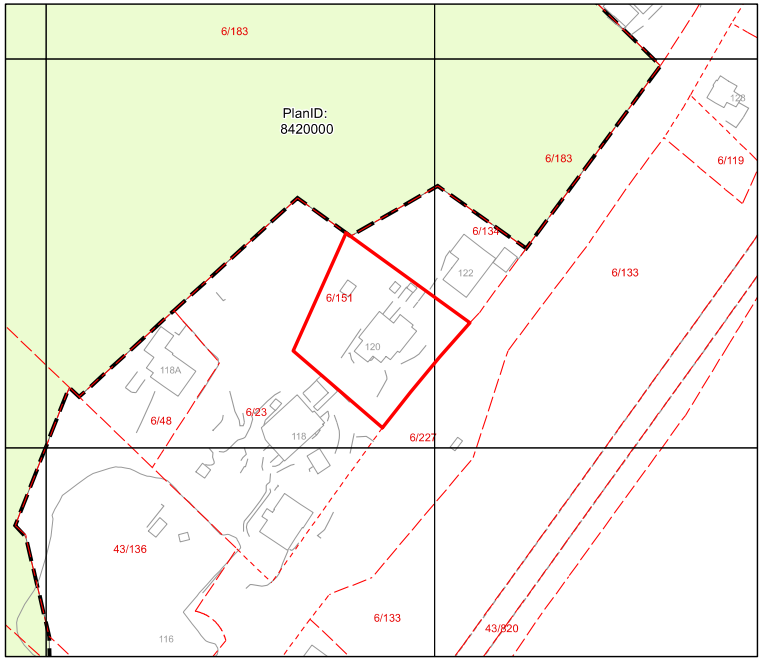
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 6/151/0/0
Dato: 01.07.2025 Adresse: Hardangervegen 120

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:
8420000

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

Eiendomsmarkering

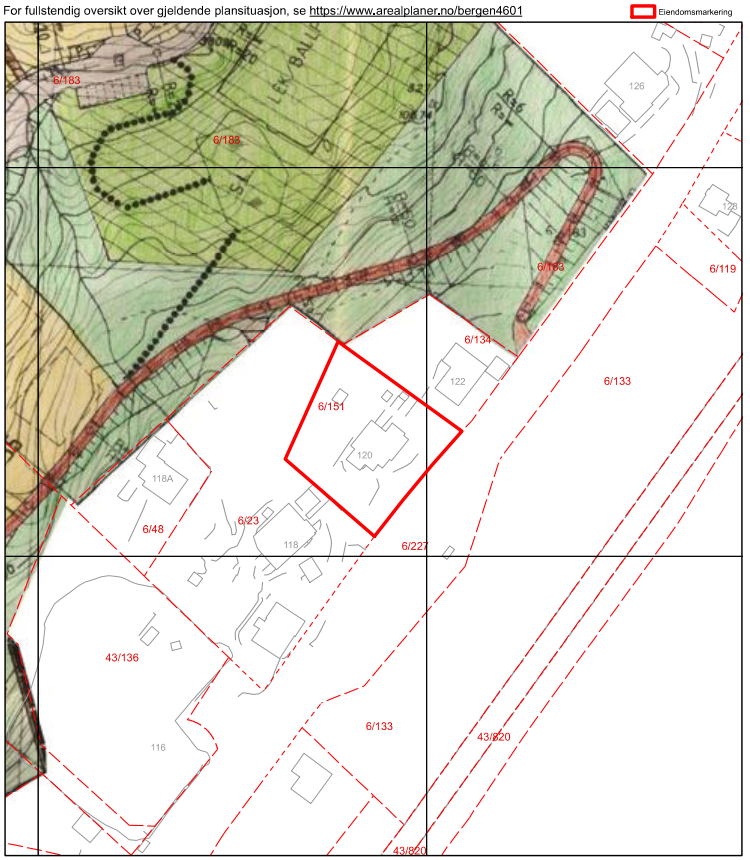


BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 8420000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 6/151/0/0
Dato: 01.07.2025 Adresse: Hardangervegen 120

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





BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

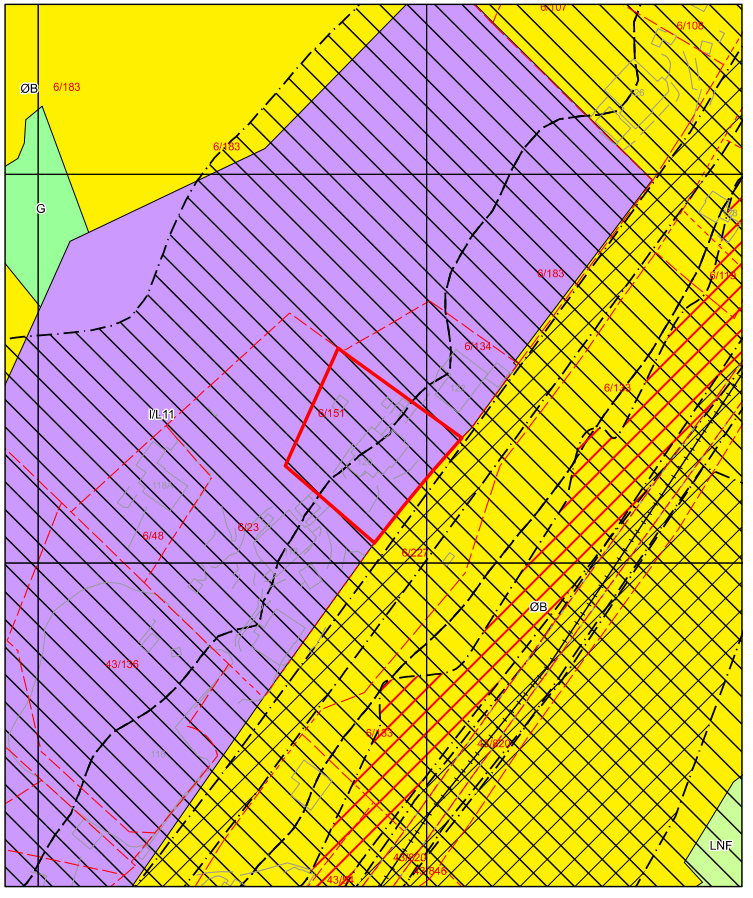
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 01.07.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 6/151/0/0
Adresse: Hardangervegen 120

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

Eiendomsmarkering (1)

N



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

- Jernbane
- Angitthensyn kulturmiljø
- Angitthensyn naturmiljø
- Faresone
- Støysone gul
- Støysone rød

KPA2018 Arealformål

- Øvrig byggesone
- Næringsbebyggelse
- Grønnstruktur
- LNF

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.
Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

900 20 945

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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0383/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hardangervegen 120 5226 NESTTUN

Betegnelse: Gnr 6, bnr 151 (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