NORDVIK

Midtunhaugen 141

2 soverom | 88 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Midtunhaugen 141

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
64	Vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.09.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende og pen 3-roms selveierleilighet. Sentralt og familievennlig område, fantastisk utsikt, gode solforhold!

Prisantydning	**4 690 000,-**
Omkostninger	**118 340,-**
Totalpris	**4 808 340,-**
BRA-i	**88 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1992**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen Midtunhaugen 141! En romslig 3-roms leilighet på hele 88 m², sentralt på Midtun. Her bor du i et attraktivt og trygt boligområde med kort vei til turmuligheter, fritidstilbud, kollektivtransport og bykjernen. Nyt en lettvint hverdag i nydelige omgivelser med alt du måtte trenge innen kort rekkevidde!

- Nytt tak fra 2025 med 5 års garanti
- Meget gode solforhold med sol gjennom hele dagen
- Disponerer ekstern bod på 4,4 m²
- God planløsning m/store rom og soverom
- Stort balkong- og terrasseareal

Området:

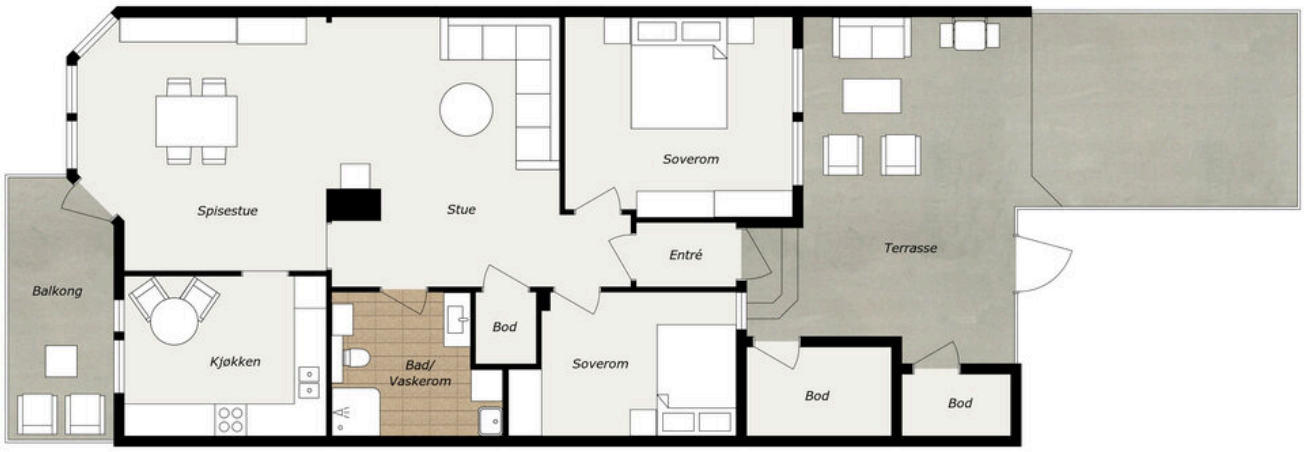
- 7 min gange til busstopp
- 9 min gange til Spenst Nesttun, 13 min til Next Midttun
- 13 min gange til bybanen
- 7 min kjøring til AMFI Nesttun
- Kort vei til skoler og barnehage

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 92 kvm

IMOTIV.NO

Midtunhaugen 141



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.




























SALT


ATMOSPHERE
SAMSUNG




















141



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
48-0127/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Midtunhaugen 141, 5224 NESTTUN
Gnr 43, bnr 775, snr 2 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Brian Hatlenes

Kjøpesum og omkostninger
4 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
117 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
118 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
131 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 808 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 821 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1992

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 88 kvm
Totalt BRA: 88 kvm
TBA: 34 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Entré: 1,8m², Soverom 1: 14,1m², Soverom 2: 8,4m², Stue: 39,7m², Bod: 1,5m², Bad: 6,9m², Kjøkken: 11,3m²
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 34 kvm. Terrasse og balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Selger opplyser at han disponerer en ekstern bod på 4,4m². Det foreligger byggetegninger for boden, men den er ikke spesifikt tatt med i seksjoneringobegjæringen.

Hjemmelshaver informerer om at leiligheten disponerer en ekstern bod utenfor inngangsparti på ca 4,4m² og platting foran inngangsparti på ca 25,3m². Ytterste del av platting mot gangvei, ca 14m² er oppgitt som fellesområde.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

Parkering
Selger har benyttet parkering på felles parkeringsplass gnr. 43 bnr. 696 , eid av Bergen Kommune. Det ikke er dokumentert noen eksklusiv eller tinglyst parkeringsrett.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser følgende moderniseringer og påkostninger:
2026:
- Lagt nytt gulv på kjøkken, stue, gjestesoverom
- Nye sokkellister, vinduslister og dørlister i hele boligen
- Malt overflater i de fleste rom
- Byttet ut dørhåndtak på gjestesoverom, hovedsoverom, innebod og bad

2025:
- Lagt nytt tak, gjennomført av Tak og Pris (5 års garanti)

2023:
- Nye vinduer i stue og kjøkken
- Foliert kjøkken

2022:
- Pusset opp hovedsoverom (åpnet opp rommet, lagt nytt gulv og malt)

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra 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:
- Nytt tak ferdigstilt 17. desember 2025. Gjennomført av Tak og Pris AS, med 5 års garanti.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Sprekk i muren til steinplatting foran inngangsparti, ved grusvei/sti på baksiden. Denne har ifølge naboer vært slik i mange år, og ikke blitt noe større.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll utført av lokalt eltilsyn eller utvidet elkontroll de siste fem årene. Bygningssakkyndig opplyser at det ikke er kontrollerbart om det foreligger samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999. Det er kun foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, og kontroll av el-fagkyndig anbefales.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Benjamin Holmar Salte

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmuren er oppført i betong
- Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med bordkledning
- Taket har saltaksform tekket med betongstein
- Etasjeskille er et trebjelkelag

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3 (TG3):
- Etasjeskille og gulv på grunn

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG2):
- Balkong, terrasse og platting
- Vinduer og dører
- Overflater og innredning på kjøkken
- Vannledninger
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Overflate gulv på bad
- Membran, tetsjikt og sluk på bad
- Sanitærutstyr på bad
- Dokumentasjon på bad

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Kombiskap
- Ovn
- Oppvaskmaskin

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Sølv lysekrone
- Glasskuler utenfor baderom
- Speil i stuen
- Taklampe i stuen

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Peisovn i stue
- Elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger opplyser også at han har også brukt ca. kr. 1 500,- på ved.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Inkluderer: Det betales ingen faste felleskostnader i måneden til sameiet, men en årskontingent til Midtunhaugen Velforening.

Sameiet har felles byggforsikring, denne fordeles etter brøk og betales når fakturaen kommer.

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

Kommunale avgifter
Kr 8 906,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 8 906,- for inneværende år, i dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Velavgift
Kr 2 800,- pr. år
Boligen er tilknyttet Midtunhaugen Velforening, org.nr. 992 820 381.

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

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

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

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

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

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 6 546,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 339,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 5 608,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr. 5 608,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 038 286,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 153 142,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i

skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Om sameiet
Sameiet er løst organisert og ikke registrert i Brønnøysund. Sameiet består av 3 seksjoner. Velforeningen Midtunhaugen har vedtekter og regnskap.

Sameiets forsikring
KLP
Polisenr. 108341947

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 283 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal for eierseksjonssameiet. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Eventuelle bruksretter til øvrige fellesarealer i Midtunhaugen følger av særskilte rettigheter og medlemskapet i Midtunhaugen Velforening.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Midtunhaugen 141!

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

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

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

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Først og fremst vil jeg savne den utrolig gode utsikten! Hyggelig og rolig nabolag, med umiddelbar nærhet til storbyen. Alt man har behov for har man også i nærheten, alt fra apotek til matbutikker.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Imøtekommende naboer, som det er lett å slå av en prat med. Samtidig et veldig rolig nabolag, bestående av folk i alle aldre, fra førstegangskjøpere til pensjonister.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- 10 minutter gange til Nesttun sentrum, hvor man har tilgang til bybanen, busstasjon og senter med et bredt utvalg av butikker. Kun noen få minutters gange til både barnehage og barneskole. På Midtun er det både treningssenter, apotek, blomsterforretning og diverse daglivareforretninger.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Myrdalsvatnet, totlandsfjellet og birkelandvatnet.

Offentlige forhold

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

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

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning avviker fra byggemeldte og godkjente byggetegninger. Følgende tiltak er ikke å anse som bruksendring og er

ikke søknadspliktig:
- Soverom er endret til kjøkken
- Kjøkken er endret til soverom

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er underlagt reguleringsplan Fana. Gnr 43 bnr 696, Midtunhaugen, ikrafttrådt 25.08.1988, men det fremkommer ikke hva eiendommen er regulert til. Eiendommen er imidlertid avsatt til byfortettingssone i Kommuneplanens arealdel 2018, ikrafttrådt 19.06.2019.

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

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

4601/43/775/2:
Tinglyst 14.04.1992 - Dokumentnr: 9119 - Bestemmelse om veg
A 495
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler gjensidig bruksrett til opparbeidede adkomstveier.

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

Tinglyst 14.04.1992 - Dokumentnr: 9096 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 4/11
A 495

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder

uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp

ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 115 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. september 2026

Ansvarlig megler
Isak Bruarøy, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47352016

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

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

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

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

Midtunhaugen 141

Nabolaget Midtun - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

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

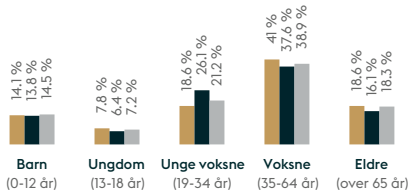
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Bybane

Sport

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Midtunhaugen 141
5224 NESTTUN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1992
BRA:	92 m^2
BRA-i:	88 m^2
Rapportdato:	18.8.2026 (Gyldig til 18.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	10	1	1

Benjamin Holmar Salte
Takstmann
Holmar Takst & Eiendom AS

post@holmartakst.no
40241908

Midtunhaugen 141
5224 Nesttun

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av eldre dato og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	- TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	- TG2 settes pga tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt
Vinduer og dører	- TG2 settes pga soveromsvindu er eldre enn 35 år med usikker levetid
Kjøkken - Overflater og innredning	- TG2 settes på grunn av stedvis slitasje og skader på kjøkkeninnredningen.
Vannledninger	-TG2 settes pga vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder	- TG2 settes pga bereder er ikke lekkasjesikret - TG2 settes pga bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	- TG2 settes på grunn av alder og type ventilasjon i leiligheten.
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- TG2 settes pga misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge - TG2 settes pga vann blir stående på gulv etter bruk - TG2 settes pga utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- TG2 settes pga ukjent alder og manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- TG2 settes pga fuktskade/svellinger i baderomsinnredning - TG2 settes pga ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne - TG2 settes pga manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- TG2 settes pga dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- TGIU settes pga hulltaking ikke kunne utføres i bruksvannsutsatt sone. Kontrollpunktet ligger i ikke-fuktutsatt område.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Soverom 2 har et begrenset vindusareal i forhold til rommets størrelse. Vinduets glassareal er ca. 0,47 m², mens rommets gulvareal er ca. 8,4 m². Vinduet tilfredsstiller ikke den forenklede veiledende 10 %-regelen for dagslysareal. Det er ikke utført beregning av dagslysfaktor, og rommets dagslysforhold er derfor ikke vurdert opp mot øvrige dokumentasjonsmetoder.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Radon

Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.8.2026

Rapportdato
18.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Brian Hatlenes**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Benjamin Holmar Salte**	Telefon:	**40241908**
Firma:	**Holmar Takst & Eiendom AS**	Epost:	**post@holmartakst.no**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Nedre Bjørkåsen 5, 5228 Nesttun**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Søderberg & Partners**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrersvenn, fagskoleingeinør og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmesternes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Midtunhaugen 141, 5224 Nesttun**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**43**	Bruksnr:	**775**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**2**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1992** - Kilde: Propcloud						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet i boligens 1. etasje. Fra stuen er det utgang til balkong.

BYGGEMÅTE:
Grunnmuren er oppført i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med bordkledning.
Taket har saltaksform tekket med betongstein.
Etasjeskille er et trebjelkelag.

OVERFLATER:
Gulv: Bad har fliser, resterende rom har laminat.

Vegger: Bad har fliser, resterende rom har slette malte overflater.
Tak: Tak-ess plater ved entré, ellers slette malte overflater.

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

OPPVARMING:
Varmekabler på bad, peisovn i stue, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

EL. ANLEGG:
Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:
Boligen har sluk av plast og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

OPPGRADERINGER ETTER BYGGEÅR:
Hjemmelshaver informerer om at følgende er utført i nyere tid:
- Diverse overflater
- Ventilasjon fra bad og kjøkken
- Skiftet vinduer

OPPSUMMERING:
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. Boligen er opprinnelig fra 1992 og 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. Skjevheter i bygningen (etasjeskillere, vegger etc) er å anse som naturlig gitt boligens alder og må derfor påregnes.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**92**	**88** Romfordeling: Entré: 1,8m². Soverom 1: 14,1m². Soverom 2: 8,4m². Stue: 39,7m². Bod: 1,5m². Bad: 6,9m². Kjøkken: 11,3m². Takhøyde stue: 2,35m	**4** Romfordeling: Ekstern bod: 4,4m².	**0**	**34**
Totalt m²	**92**	**88**	**4**	**0**	**34**

Kommentar til arealberegning

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

Hjemmelshaver informerer om at leiligheten disponerer en ekstern bod utenfor inngangsparti på ca 4,4m² og platting foran inngangsparti på ca 25,3m². Ytterste del av platting mot gangvei, ca 14m², er oppgitt som fellesområde. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	**Balkong, Platting**

Balkong:
Balkong med utgang fra stue på ca 9,2 m².
Rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 0,89m.
Balkongdekket er tekket med banemembran med terrassebord oppå.

Platting:
Platting foran inngangsparti på ca 25,3 m².
Plattingen er dekket med terrassebord.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Banemembran, Annet**

Kontroll av konstruksjonen under terrassebordene var ikke mulig å gjennomføre, da denne er skjult av terrassebordene og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Ingen avvik ble registrert ved de synlige delene.

Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Nei**
Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**

Underliggende tekking er ikke kontrollert på grunn av skjult konstruksjon.

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Underliggende konstruksjon og tekking er skjult av terrassebordene og kunne derfor ikke kontrolleres, men det ble ikke registrert avvik ved de synlige delene.
Tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer:
Stue og kjøkken: Vindu med 2-lags isolerglass, merket med dato 2023.
Soverom 1: Vindu med 3-lags isolerglass, merket med dato 2010.
Soverom 2: Vindu med 2-lags isolerglass, merket med dato 1989.

Ytterdører:
Balkongdør i stue av treverk med felt av 2-lags isolerglass, merket med dato 2021.
Entredør av malt treverk, alder ukjent.

Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av dørene og noen tilfeldig utvalgte vinduer. Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være svært vanskelig å observere.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer skiftet ca år 2010 og 2023, balkongdør skiftet ca år 2021.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Beskrivelse:
Vindu på soverom 2 er eldre enn 35 år og har dermed usikker levetid.

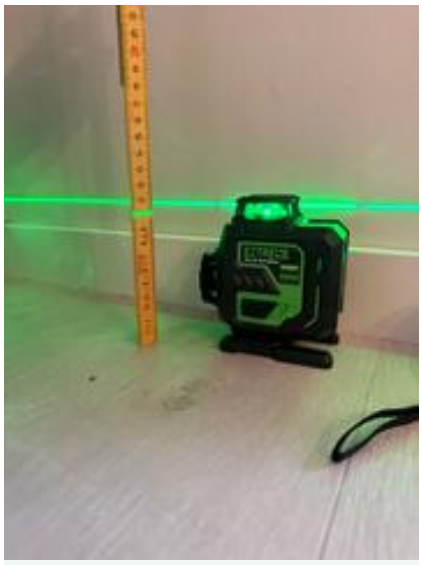
Oppsummering **TG-2**

Vindu på soverom 2 er eldre enn 35 år og har dermed usikker restlevetid. Erfaringsmessig må det påregnes at slike ruter kan punktere, og utskifting kan bli nødvendig på sikt.
Resterende vinduer i leiligheten er av nyere dato og det ble ikke påvist betydelige avvik ved disse på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn TG-3



Stue



Stue

Type	Trebjelkelag

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

Stue: 0-30 mm
Soverom 1: 0-30 mm

Oppsummering **TG-3**

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Kontrollerte rom:

Stue: 0-30 mm
Soverom 1: 0-30 mm

Merk:
Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, krink, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjeller som et enkeltstående tiltak i denne type boliger.

Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere slike tiltak. Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:
• Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
• Bytte av overflater.
• Endringer knyttet til løfting av dører, åpninger etc.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene tilkommer det ytterligere kostnader. Kostandsestimat omfatter kun området hvor høydeforskjeller vurderes til tilstandsgrad TG3, da det ikke er krav om å oppgi kostnader for utbedringer for nivåforskjeller som faller inn under tilstandsgrad TG2. 1

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**



Soverom



Soverom

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Annet**
Lecapipe	
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.5 Kjøkken — TG-2







Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum. Frittstående kjøl-/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin. Alder på kjøkken er ukjent.
Ifølge eier er stekeovn og platetopp av nyere dato. Kjøkkenfronter er foliert.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Platetopp
- Ventilator

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er ikke montert vannsensor under vask eller komfyrvakt i kokesonen. Dette var ikke nødvendigvis et krav ved etableringstidspunkt, men hvis kjøkkenet er oppført etter 1. juli 2010, skulle lekkasjesikring og komfyrvakt vært installert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, område rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Slitasjeskader på innredning

Beskrivelse:
Det er registrert stedvis slitasje og skader/avskalling på kjøkkeninnredningen.

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

Det er registrert stedvise bruksskader og slitasje på kjøkkeninnredningen. Skadene vurderes hovedsakelig å være av kosmetisk karakter, men enkelte deler kan ha behov for vedlikehold eller utskifting.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk — **TG-1**

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen til takstmannen. Dette betyr ikke nødvendigvis at ferdigattest ikke foreligger, men den er ikke framvist til takstmannen for kontroll.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**

Soverom 2 har et begrenset vindusareal i forhold til rommets størrelse. Vinduets glassareal er ca. 0,47 m², mens rommets gulvareal er ca. 8,4 m². Vinduet tilfredsstiller ikke den forenklede veiledende 10 %-regelen for dagslysareal. Det er ikke utført beregning av dagslysfaktor, og rommets dagslysforhold er derfor ikke vurdert opp mot øvrige dokumentasjonsmetoder.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**

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

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

Radon

Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense).

6.7 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.8 Vannledninger — TG-2



Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Stoppekran er plassert på soverom 2.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering — **TG-2**

Tg2 settes på bakgrunn av eldre kobber rør.

6.9 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automatsikringer.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ikke kontrollerbart**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**



Oppsummering

Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse, og det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr. Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap fremstår tette, og eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, samt at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, og samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er ikke kontrollerbart. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand og lovlighet ikke fullt ut kan bekreftes, og en kontroll av autorisert elektriker anbefales for å avklare dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av eldre dato og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

6.10 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Kjøkkenskap uten understøttelse**
Årstall	**1991**
Størrelse	**116 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Varmtvannsbereder på 116 liter er fra 1991 og er dermed over 30 år gammel. Berederen er plassert i kjøkkenbenk uten lekkasjesikring. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet. På grunn av høy alder foreligger det usikkerhet knyttet til gjenværende funksjonstid, og erfaringsmessig øker risikoen for lekkasje med alderen. Ved en eventuell lekkasje vil manglende lekkasjesikring kunne medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og innredning. Utskiftning av bereder samt etablering av lekkasjesikring bør påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å holde berederen under observasjon og planlegge utskifting som følge av alder, samt vurdering av tiltak for lekkasjesikring.

6.11 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad og kjøkken. Leiligheten har ventilasjon hovedsakelig via vindusventiler (i stue og kjøkken), i tillegg til modernisert avtrekk fra bad og kjøkken. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.
Det er ikke registrert ventiler på soverommene, verken i vegg eller i vinduer.

Oppsummering — **TG-2**

Leiligheten har naturlig ventilasjon, hovedsakelig via vindusventiler i stue og kjøkken, i tillegg til modernisert aktivt avtrekk fra bad og kjøkken. Det er ikke registrert ventiler på soverommene, verken i vegg eller vinduer. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav og standard til ventilasjon. Manglende tilluft på soverom kan gi redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktopphopning og kondens.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til soverommene, for eksempel ved montering av veggventiler. Ventilasjonsløsningen bør tilpasses slik at det sikres tilstrekkelig luftutskifting i boligen.

6.12 Våtrom: Bad — TG-2





Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, slett malt himling og er utstyrt med dusj, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er benyttet plastsluk.
Det er innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Rommet har mekanisk ventilasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet fremstår som oppgradert/rehabilitert etter boligens byggeår. Eksakt tidspunkt for oppgraderingen er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**



Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**

Det er registrert hullyd under enkelte fliser. Det ble ikke observert sprekkdannelser eller løse fliser. Forholdet vurderes ikke som et avvik.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Beskrivelse:
Det er registrert misfarging/svertesopp i enkelte fuger og elastiske fuger.

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vann blir stående på gulv etter bruk
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Det er registrert misfarging/svertesopp i enkelte fuger og elastiske fuger, hovedsakelig i og omkring dusjsonen. Det er ikke registrert synlige tegn til omfattende fuktskade på overflatene.

Det er registrert hullyd under enkelte fliser. Det ble ikke observert sprekkdannelser eller løse fliser. Forholdet vurderes ikke som et avvik.

Det er registrert avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen, noe som gir tilstandsgrad 2. Utilstrekkelig fall kan medføre at vann blir stående på gulvet og ikke ledes effektivt til sluk, med økt risiko for fuktbelastning på overflaten over tid.

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på gulvarealene utenfor dusjsonen. Fallforholdene er svakere enn anbefalt for sikker avledning av lekkasjevann, og det registreres stedvis flate partier og lokale lavpunkter hvor vann kan bli stående ved eventuelt vannsøl eller lekkasje. Dette kan redusere gulvets evne til å lede vann effektivt mot sluket. Våtrommet er imidlertid utført med oppkant ved dørterskel på minimum 15 mm over ferdig gulv, noe som bidrar til å begrense risikoen for vannspredning til tilstøtende rom.

Ved lekkasje eller større mengder vannsøl kan vann bli stående på gulvet utenfor dusjsonen før det ledes til sluk. Dette kan over tid medføre økt fuktbelastning på gulvoverflater og tilstøtende konstruksjoner. Oppkant ved dørterskel reduserer risikoen for at vann sprer seg til tilstøtende rom, men kompenserer ikke for de registrerte fallavvikene.

TG-2 er satt grunnet utilstrekkelig fall mot sluk utenfor dusjsonen

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å være oppmerksom på forholdet ved bruk av våtrommet. Ved fremtidig rehabilitering av badet anbefales det at fallforholdene utenfor dusjsonen utbedres slik at gulvet får tilfredsstillende avrenning mot sluk Det anbefales å installere et dusjkabinet for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Annet**
Membran/tettesjikt – type ukjent	

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Tidspunkt for etablering av membran/tettesjikt er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Dette medfører usikkerhet knyttet til utførelse, tilstand og gjenværende levetid. Ved eventuell svikt i tettesjiktet kan det oppstå fukt- og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør membran/tettesjikt følges opp med normal aktsomhet, og oppgradering må påregnes ved tegn til svikt eller ved fremtidig rehabilitering av badet. Et dusjkabinett kan installeres for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett, Annet**

Høyskap

Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
- Manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Det er registrert fuktskader/svellinger på baderomsinnredning og på dør til badet.
Det er manglende drenering av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Uten mulighet for synlig drenering vil en lekkasje kunne pågå skjult over tid før den oppdages, noe som øker risikoen for fukt- og vannskader i tilstøtende konstruksjon (Kravet kom med TEK-10). Det er ikke fremlagt dokumentasjon for innebygget sisterne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke og dokumentere lekkasjesikringen for innebygget sisterne. Dersom det ikke er etablert løsning for synliggjøring/drenering av lekkasjevann, bør dette utbedres.
Fuktskadet/svellet baderomsinnredning bør utbedres eller skiftes ut etter behov.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Hulltaking mot bruksvannsutsatt sone kunne ikke utføres grunnet manglende tilkomst. Hulltaking ble derfor foretatt fra tilstøtende bod mot bad, med målepunkt i vegg ved baderomsinnredningen. Målepunktet ligger utenfor direkte våtsone/dusjsone.

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller synlige tegn til skade i kontrollpunktet. Resultatet er kun representativt for undersøkt område.

Fuktmålingen er en stikkprøve, og fukt eller skader andre steder i skjulte konstruksjoner kan ikke utelukkes.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid på badet. Manglende dokumentasjon medfører at det ikke kan bekreftes om arbeidene, herunder membran og tettesjikt, er fagmessig utført. Dette gir økt risiko for skjulte feil og mangler, samt usikkerhet knyttet til våtromskonstruksjonens funksjon og forventet levetid.
Dette medfører usikkerhet knyttet til badets tekniske tilstand og risiko for skjulte feil, og forholdet gis TG2.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Brian Hatlenes	9578-5999-4-3565618	2026-08-13 20:20:22

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. aug. 2026

Oppdragsnummer
48-0127/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Midtunhaugen 141, 5224 NESTTUN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Brian Hatlenes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2022

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: 108341947
Forsikret i: KLP

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak ferdigstilt 17. desember 2025. Gjennomført av Tak og Pris AS, med 5 års garanti.

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Sprekk i muren til steinplatting foran inngangsparti, ved grusvei/sti på baksiden. Denne har ifølge naboer vært slik i mange år, og ikke blitt noe større.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

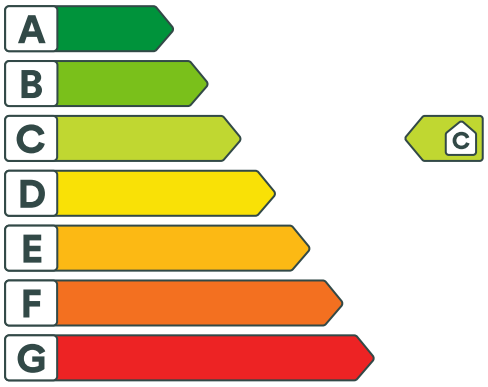
Oppdragsnummer: 48-0127/26

enova

Energiattest



Adresse	
Midtunhaugen 141, 5224 NESTTUN	
Dato for energimerking **17.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333899**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23615630**
Gårdsnummer **43**	Bruksnummer **775**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1992**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
145,90 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
141,88 kWh/m²	**11 776 kWh**



Midtunhaugen 141, 5224 NESTTUN

Detaljering

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



Midtunhaugen 141, 5224 NESTTUN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedtekter for Midtunhaugen Velforening

Oppdatert 21.01.2026

§ 1 Eier av bolig/boligseksjon har plikt til å være medlem iht. paragraf 6 i kjøpskontrakt. Kjøper får bruksrett til privat felles vei, vann og kloakkanlegg som er opparbeidet, og skal delta solidarisk i drift og vedlikehold av fellesanleggene sammen med de øvrige brukerne. Unntak:Husnummer 250-288 har egen privat kloakkpumpe, gårds- og bruksnummer 43/815,43/814,43/813,43/812 og 43/811 drifter dette, og er ikke med i vedlikehold av kloakkanlegg for velforeningen.Med eier i disse vedtektene menes gårds- og bruksnummer. Ved salg av bolig er selger pliktig til skriftlig å informere styret og forretningsfører om eierskiftet.

§ 2 Velforeningen skal ha et styre bestående av minst 3 og høyst 5 medlemmer: leder, nestleder og styremedlemmer. Representantene velges for en periode på to år. Med frafall kan styret supplere med ett eller flere medlemmer ved behov. Det skal tilstrebes at en del av styret er på valg hvert år, slik at tre av styremedlemmene velges det ene året, og de to resterende er på valg påfølgende år. Eier er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når denne sitter i styret. Styret mottar etterskuddsvis styrehonorar for sitt arbeid. Styremedlemmer fordeler honoraret innbyrdes og leder skal som utgangspunkt få tildelt et beløp som ligger høyere enn øvrige medlemmer i styret for sitt ekstra arbeid. Størrelsen på honoraret fastsettes av årsmøtet.

§ 3 Velforeningen skal stå som eier av fellesarealer. Under fellesareal inngår ikke garasjeanlegg og kloakkpumper, som ikke overtas av det offentlige. Velforeningen skal ivareta medlemmenes interesser hva angår opparbeiding og disponering av fellesarealer, samt vedlikehold av fellesareal. Med vedlikehold av vei menes å holde privat vei i forsvarlig stand jmf. vegloven paragraf 54, uavhengig av hvem som er grunneier. Inkluderer og naturlige stikkveier på haugen.Budsjettet styrer hva velforeningen har av midler, og det skal etterstrebes å ha en vedlikeholdsplan til enhver tid.

§ 4 Hver eier plikter å bære sin del av utgiftene til driften av velforeningen, innenfor det ansvarsområde vedtektene beskriver. Medlemmene betaler årlig kontingent og deltar i nødvendig finansiering av foreningens oppgaver. Kontingentens størrelse fastsettes på årsmøtet, og fastsetting av kontingenten er gjeldende fra 1. februar påfølgende år. Den som står som juridisk eier av boligen 1. februar er juridisk eier av fakturaen.

§ 5 Styret avholder møter etter innkalling fra leder. Det skal som minimum avholdes ett møte i kvartalet. Styret utfører sine gjøremål iht. fullmakter fra fellesmøter/årsmøtet. Styreleder og et styremedlem i fellesskap har signaturrett og prokura. Styret kan ikke treffe avgjørelser av økonomisk betydning for medlemmene utover nødvendige utgifter til dekning av velforeningens primære gjøremål, jfr. §3.

Styret gjennomfører årsmøtet innen utgangen av juni. Styret kan innkalle til fellesmøter når de finner dette nødvendig eller når minst 20% av medlemmene krever det. Ved avstemminger i styret har hver styrerepresentant en stemme. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme. Styremedlemmer som avslutter sitt arbeid i styret på årsmøtet, danner en valgkomité i forkant av årsmøtet.

Valgkomitéen sitt arbeid er å forsøke å rekruttere et tilsvarende antall medlemmer som avslutter sitt arbeid i styret på årsmøtet.

§6 Varsel om årsmøte eller fellesmøte skal skje med minst 14 dagers varsel. Saker som et medlem ønsker behandlet på årsmøtet må rettes skriftlig til leder innen en dato som fastsettes av styret. Saker som skal behandles på årsmøtet må gjøres tilgjengelig senest ti (10) dager før årsmøtet. Melding om denne fristen skal sendes skriftlig til medlemmene minst 14 dager på forhånd.

Årsmøtet/fellesmøtet er beslutningsdyktig med de medlemmene som er til stede. Ved valg og eventuelle avstemninger har hver eier boligenhet en (1) stemme. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme. Et medlem kan la seg representere av et annet medlem eller husstandsmedlem ved fremlegging av skriftlig fullmakt. Et medlem/husstandsmedlem kan bare møte med en (1) fullmakt.

Avgjørelser som endrer bruken av fellesareal, skal treffes av årsmøtet/fellesmøtet. Forslag til endringer skal være utstedt sammen med innkalling.

Alle beslutninger skjer med alminnelig flertall. Vedtektsendringer kan imidlertid bare vedtas på årsmøtet og krever minst 2/3 flertall. Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det. Bare medlemmer som har betalt kontingent har stemmerett på årsmøtet/fellesmøtet.

§7 Henvendelser rettes skriftlig til lederen.

§ 8 På årsmøtet skal behandles;

- Revidert regnskap
- Anvendelse av overskudd
- Vedlikeholdsplan
- Meddelelse av ansvarsfrihet for styret
- Budsjettforslag, fastsettelse av medlemskontingent og styrehonorar.
- Valg til styret, jfr. §§ 2 og 6
- Andre eventuelle saker som fremgår av innkallingen

INNKALLING
ÅRSMØTE 2026 FOR MIDTUNHAUGEN VELFORENING

Onsdag
09. juni 2026 klokken 18.00

Sted: Eventus Midtun Barnehage, Midtunhaugen 179, 5224 Nesttun

Dagsorden:
1. Åpning av møtet med valg av referent og ordstyrer
2. Godkjenning av årsmøteinnkalling
3. Årsberetning 2025
4. Godkjenning av regnskap 2025- meddelelse av ansvarsfrihet for styret
5. Budsjett for 2026
6. Fastsettelse av medlemskontingent
7. Fastsettelse av styrehonorar
8. Valg til styret
9.Vedlikeholdsplan

Alle aktuelle dokumenter (utfyllende informasjon om innkomne saker, regnskap, budsjett osv.) vil bli publisert på www.midtunhaugen.no.

Styret gjør oppmerksom på at et medlem kan la seg representere av et annet medlem eller husstandsmedlem ved fremlegging av skriftlig fullmakt. Et medlem/husstandsmedlem kan bare møte med én (1) fullmakt. Se skjema på baksiden.

Vi gjør oppmerksom på at det vil være et begrenset antall sakslister tilgjengelig på årsmøtet, og ber om at medlemmene selv tar med utskrifter til dette.
I år skal det velges 1 ny person til styret.

Det er ikke meldt inn saker til styret som skal besluttes på årsmøtet, vi ønsker likevel at så mange som mulig deltar.

Velkommen til årsmøtet!
Hilsen Styret

Fremlegging av skriftlig fullmakt

Midtunhaugen Velforening

&6
Et medlem kan la seg representere av et annet medlem eller husstandsmedlem ved fremlegging av skriftlig fullmakt. Et medlem/husstandsmedlem kan bare møte med en (1) fullmakt.

Klipp av – leveres på årsmøte

Årsmøte, i Midtunhaugen Velforening

Navn: _____hus nr/seksjon nr: _____
seksjonseier

Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på årsmøte. Jeg gir derfor min fullmakt på vegne av meg, til å avgi min stemme:

☐

☐

For alle saker

For sak nr

_____

Navn med blokk bokstaver: _____husnr/ seksjon nr:: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

Protokoll fra ordinært årsmøte i

Midtunhaugen Velforening

2026

Sted: Eventus Midtun Barnehage, Midtunhaugen 179, 5224 Nesttun

Dato: **9. juni 2026 klokken 18.00 -19.00**

Møtet ble åpnet av: Siv Vikestrand Asphaug

Til stede fra styret: Emilie Lærum Roll-Lund Hetleøen, Ole Sverre Myklebust, Øistein Jahn, Leif Arthur Eriksen og Siv Vikestrand Asphaug

1. Åpning av møte med valg av referent og ordstyrer

a) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Siv Vikestrand Asphaug

Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

b) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Emilie Lærum Roll-Lund Hetleøen

Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

c) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede:	7
+ Antall fullmakter:	0
= Antall stemmeberettigede:	7

2. Godkjenning av årsmøteinnkalling

d) Godkjenning av innkalling til årsmøtet

Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

e) **Godkjenning av dagsorden**

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

3. Årsberetning 2025

Årsberetning fra styret for 2025, men ble forespurt om det var noen som hadde kommentarer. En rapport som gir et innblikk på aktivitet styret har jobbet med i året som har gått, finnes tilgjengelig for medlemmene på velforeningens hjemmeside.

Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

4. Godkjenning av regnskap 2025 - meddelelse av ansvarsfrihet for styret

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025 og budsjett for 2026, med meddelelse av ansvarsfrihet for styret. Henvist til at hele budsjetter er tilgjengelig på nettsiden til Midtunhaugen velforeningen. Gjennomgått årsregnskapet, med hvilke poster som har vært store og hvorfor.

Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

5. Budsjett for 2026

Fortalt om årets budsjett, påbegynte prosjekter og negativt budsjett på 200 000 kr.

Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

6. Fastsettelse av medlemskontigent

Forslag: Kr. 2.800
Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

7. Fastsettelse av styrehonorar

Forslag: Kr 30.000
Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

8. Valg av styre

Forslag til kandidater:
Emilie Lærum Roll-Lund Hetleøen, Siv Vikestrand Asphaug, Leiv Arthur Eriksen og Øistein Jahn

Ole Sverre Myklebust trer ut av styret

Vedtak: **Enstemmig vedtått**

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlemer)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styremedlem	Siv Vikestrand Asphaug	2024-2026
Styremedlem	Emilie Lærum Roll-Lund Hetleøen	2024-2026
Styremedlem	Leif Arthur Eriksen	2025-2027
Styremedlem	Øistein Jahn	2025-2027

Underskrifter:

Møteleder

Siv Vikestrand Asphaug

Protokollunderskriver

Siv Vikestrand Asphaug

Ole Sverre Myklebust

Protokollunderskriver

Ole Sverre Myklebust

MIDTUNHAUGEN VELFORENING
E-mail:styret@midtunhaugen.no
Web: www.midtunhaugen.no

ÅRSBERETNING 2025
FOR MIDTUNHAUGEN VELFORENING

1.Velforeningens virksomhet
Velforeningen holder til i Fana bydel i Bergen kommune. Velforeningen omfatter pr 1.1.2025 totalt 124 boenheter. Styret i velforeningen skal ivareta medlemmenes interesser med tanke på opparbeiding, vedlikehold og disponering av velforeningens fellesareal.

Vi benytter BOB som forretningsfører og vår faktura adresse er:

Midtunhaugen Velforening v/ BOB
Postboks 7280
5020 BERGEN

1.1 Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid
Velforeningen har flere blomsterbed og fellesområder som trenger jevnlig vedlikehold slik at området skal fremstå som velstelt og vedlikeholdt. Vi arrangerte to dugnader i 2025, en på våren og en på høsten. På dugnadene var det samlet oppmøte på midtre lekeplass og den hemmelige lekeplassen. Styrets medlemmer hadde på seg gule vester, og kunne informere medlemmer underveis om hva som var essensielle oppgaver. Arbeidsoppgaver ble postet på nettsiden vår. Vi fikk gjort et godt stykke arbeid både i mai og i september, dette kan dere lese mer om på vår hjemmeside. Vi setter stor pris på at dere er med og bidrar til fellesområdene. Vi vil med dette også oppfordre dere som ikke har anledning til å være med på dugnad om å sette inn dugnadspenger til Velforeningen.

26/11 arrangerte styret lystenning, et sosialt arrangement på midtre lekeplass der vi serverte pepperkaker, twist og julestemning rundt bålpannen. Det var veldig kjekt at flere tok turen denne ettermiddagen. Dette er det 3. året vi i styret arrangerer lystenning. Du kan lese mer om dette på Midtunhaugen velforening sin nettside: midtunhaugen.no

Vi drifter Midtunhaugen sin hjemmeside og i løpet av 2025 ble det postet 9 saker.

1.2 Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp
Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

1.3 Forutsetning om fortsatt drift
Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av velforeningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

1.4 Arbeidsmiljø og likestilling

Velforeningen har ingen faste ansatte. Styret har etter årsmøte mottatt etterskuddsbetaling for styrearbeid som ble vedtatt på årsmøtet 18.6.2025. Styret bestod av 3 kvinner og 2 menn før årsmøtet, og 2 kvinner og 3 menn etter årsmøtet.

2 Styret og styrets arbeid 2025

2.1 Styrets sammensetning

Styret i Midtunhaugen Velforening har bestått av følgende personer:

Styremedlemmer før årsmøtet 18/06, 2025:

Navn	Husnummer	Verv	Tidsintervall
Tord Hatland	143	Medlem	Går ut
Siv Vikestrand Asphaug	260	Styreleder	3 år
Emilie Hetleøen	112	Medlem	2 år
Ole Sverre Myklebust	65	Nestleder	2 år
Ingrid Danielsen	69	Medlem	Går ut

Styremedlemmer etter årsmøtet 18/06, 2025:

Navn	Husnummer	Verv	Tidsintervall
Ole Sverre Myklebust	65	Nestleder	1 år
Emilie Hetleøen	112	Medlem	1 år
Leiv Eriksen	280	Medlem	2 år
Øystein Jahn	250	Medlem	2 år
Siv Vikestrand Asphaug	260	Styreleder	2 år, gjenvalg

På årsmøtet 18/06 ble Leiv og Øystein valgt inn i styret. Det nye styret konstituerte seg 14.08.2025

Vi takker for innsatsen i styret til de som trer ut.

Vedlegg 1 Kart over fellesområder



Vedtekter for Midtunhaugen Velforening

Vedtekter vil man finne under dokumenter på vår hjemmeside.
Vedtekter for Midtunhaugen Velforening 05.10.2025.docx

Styret har holdt søkelys på årsmøteoppgaver og avklaring av ansvarsområder innen stikkveier, parkeringsplasser, elbil lading og utvendige kummer, oppfølging av vinter- og sommervedlikehold, dugnader, utbedring av grøntområder, økonomi og innkommende saker.

Styremedlemmer:

- 5 stk styremedlemmer

Valgkomité:
Styret tar ansvar selv for valgkomiteen, og å rekruttere medlemmer inn i styret.

2.2 Møtevirksomhet
Det har vært gjennomført seks styremøter i 2025 i tillegg til årsmøtet.
Styret har mulighet til å rådføre seg med forretningsføreren BOB om den daglige drift av velforeningen.

2.3 Saker som har vært behandlet av styret

Sommervedlikehold-grøntområder
Velforeningen har benyttet BOB sin eiendomsavdeling for klipping av gressareal i området.

Vintervedlikehold-Brøyting/Salting (oktober 2025/mars 2026)
Vi fortsetter med vinterbrøyting i området med BOB. Det er fremdeles viktig at våre medlemmer bidrar med strøing av sideveier med salt/sand fra strøkasser ved behov. I tillegg må medlemmer på dugnad bidra med måking av bossoppstillingsplassene slik at renovatørene får tak i avfallsbeholdere og de blir tømt.

Velforeningen Midtunhaugen 76-96 har overtatt ansvaret for vinterbrøyting av Midtunhaugen 46-114, fra kommunal vei og ned til transformatorstasjonen ved Midtunhaugen 96E. Sameiet Midtunstoppen er nå inkludert i denne avtalen, og kostnaden fordeles etter antall brukere, godkjent brøk, fra Midtunhaugen Velforening, Sameiet Midttuntoppen og Velforeningen Midtunhaugen 76-96.

2.4 Lekeplasser
Det er innført årlig inspeksjon av lekeplassene, da det er krav til forsikringen. Felt F (den hemmelige lekeplassen) og Felt I (den midtre lekeplassen). I 2025 ble inspeksjonen utført den 12.12.2025 av Prosjektinspeksjon v. Sertifisert Inspektør Arne Eide-Olsen.
Ingen avvik er rapportert, kun en anbefaling om å teipe rundt delvis oppfliset klatrenett på Felt I. Det er per tidspunkt ikke rettet.

2.5 Pliktig medlemskap i Velforeningen
Det er pliktig medlemskap i velforeningen, se vedtekter på vår nettside.

2.6 Utbedring av fellesområder på Midtunhaugen
Videre utbedring av fellesområder er påbegynt. Videre i 2025/2026 er det planer for større gapahuk prosjekt ved den hemmelige lekeplassen (felt F), og å fullføre området som ble ryddet ved felt K med elvestein. Vi kjøpte inn og plantet 3 stk epletrær i det nederste felt B. Vi håper at dette kan være med på å bidra til et positivt nærmiljø, og bærekraftig kortreist frukt til alle våre medlemmer. Her kan alle medlemmer kose seg med epler etter hvert som de vokser til.

2.7 Eierforhold og Ansvar
Høsten 2025 gikk med til å innhente tilbud på asfaltering og planlegge for første gang en ekstraordinært generalforsamling i januar, dette for å fremlegge en ny måte å tenke på når det gjaldt ansvar som omhandlet hele feltet under et, uavhengig av om man bor på kommunal eller privat grunn.

Høsten 2025 ble haugen rammet av høst-stormen Amy, og det falt en del trær på kommunens grunn. Styret fikk meldt dette inn til kommunen kjapt, og de kom og felte trærne like etter. I uværet falt og Midtunhaugen skiltet ned. Vi tok det ut på anbud på "Mitt anbud", og skiltet kom på plass igjen.

3.Velforeningens økonomi - årsregnskap 2025

3.1 Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen for velforeningen er, i henhold til kontrakt, utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag. Kostnaden for forretningsførsel og revisjon beløp seg til kr 2390 per måned.

3.2 Velforeningens eiendomsmasse og forsikring
Per dags dato eier velforeningen ingen materielle eiendeler.

Velforeningen har forsikring hos If Skadeforsikring, som omfatter midtre lekeplass (område I). Årspremien er kr 4 647,-.

3.3 Velforeningens avtaler
Vi har 31.12.2025 avtale med BOB som forretningsfører og på sommer- og vintervedlikehold samt IF Forsikring på lekeplass og Sertifisert Inspektør for lekeplass Arne Eide-Olsen. Forsikringen krever årlig inspeksjon av lekeplassen.

3.4 Kommentarer til resultatregnskapet for 2025
Regnskapet for 2025 finnes som vedlegg nr. 1.

Velforeningens regnskap per 31. desember 2025 viser et positivt resultat på kr 130 866, mot et budsjettert negativt resultat på kr 93 000. Årsaken til avviket er først og fremst at det ikke har blitt påløpt noen kostnader til utbedring av lekeplassen, som var budsjettert med kr 154 000, denne posten blir overført til budsjett for 2026.

Velforeningen har pr 31. desember disponible midler på kr 505 477, dette utgjør også den positive egenkapitalen til laget.

Styret vurderer at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av foreningens økonomiske resultat og stilling per 31. desember 2025.

3.5 Meddelelse av ansvarsfrihet for styret
På årsmøtet i 2025 ble det vedtatt under punkt 3 at styret ikke kan stilles til ansvar for feil i budsjett og regnskap.

4.Fastsettelse av kontingent
Kontingent pr 1.1.2025 er kr 2 800

5.Godkjenning av budsjett 2026
Budsjettet for 2026 er utarbeidet med utgangspunkt i tidligere regnskapstall og forventede kostnader. Det er for 2026 budsjettert med et negativt resultat på kr 196 300.

Velforeningens inntekter består i all hovedsak av kontingenter fra boenhetene, omtalt som felleskostnader. Det er budsjettert med felleskostnader på kr 350 000.

På utgiftssiden er det for 2025 budsjettert med tre større poster. Snømåking og brøyting er budsjettert til kr 120 000. Videre er det budsjettert med kr 150 000 til oppgradering av nedre lekeplass, og kr 135 000 til vedlikehold utvendig anlegg.

Andre løpende driftskostnader er i budsjettet justert i tråd med forventet prisvekst siden 2025, basert på anslått inflasjon og generell kostnadsutvikling.

Bergen, den 30.05.2026

Styret i Midtunhaugen Velforening

Siv Vikestrand Asphaug
Styreleder

Ole Sverre Mykelbust
Nestleder

Midtunhaugen Velforening

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Midtunhaugen Velforening
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	351 935	352 965	350 000	351 200
Andre inntekter	3	37 319	0	8 000	0
Sum inntekter		**389 254**	**352 965**	**358 000**	**351 200**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	0	6 000	0	0
Styrehonorar	4, 5	30 000	30 000	30 000	30 000
Andre driftskostnader	6	161 582	153 463	141 500	152 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	1 275	1 028	155 000	151 000
Vedlikehold	8	54 348	235 610	72 000	137 000
Forretningsførsel		31 493	29 173	31 000	37 500
Andre konsulenthonorarer		0	0	16 500	50 000
Forsikring		4 647	4 422	5 000	5 000
Sum driftskostnader		**283 346**	**459 697**	**451 000**	**562 500**
Driftsresultat		**105 908**	**-106 732**	**-93 000**	**-211 300**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		24 791	24 830	0	15 000
Andre renteinntekter		166	463	0	0
Sum finansinntekter		**24 957**	**25 293**	**0**	**15 000**
Resultat av finansposter		**24 957**	**25 293**	**0**	**15 000**
Resultat		**130 866**	**-81 439**	**-93 000**	**-196 300**
Til/fra annen EK		130 866	-81 439	0	0
Sum disponeringer		130 866	-81 439	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Midtunhaugen Velforening
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		6 308	5 922
Andre fordringer		42 483	25 200
Sum fordringer		**48 791**	**31 122**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		559 356	423 325
Sum bankinnsk. og kontanter		**559 356**	**423 325**
Sum omløpsmidler		**608 147**	**454 447**
SUM EIENDELER		**608 147**	**454 447**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Midtunhaugen Velforening
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		505 477	374 611
Sum opptjent egenkapital		**505 477**	**374 611**
SUM EGENKAPITAL		**505 477**	**374 611**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		41 900	19 803
Leverandørgjeld		30 130	30 033
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		30 000	30 000
Annen kortsiktig gjeld		640	0
Sum kortsiktig gjeld		**102 670**	**79 836**
SUM GJELD		**102 670**	**79 836**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**608 147**	**454 447**

Bergen,
Styret for Midtunhaugen Velforening

Siv Vikestrand Asphaug
Styrets leder

Emilie Lærum Roll-Lund Hetleøen
Styremedlem

Øistein Jahn
Styremedlem

Leiv Arthur Eriksen
Styremedlem

Ole Sverre Myklebust
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og
NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen Kommune.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3801	Andel driftskostnader	350 035	349 965	350 000	347 200
3815	Dugnadsinnbetalinger	1 900	3 000	0	4 000
Sum felleskostnader		**351 935**	**352 965**	**350 000**	**351 200**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3885	Andre inntekter	37 319	0	8 000	0
Sum andre inntekter		**37 319**	**0**	**8 000**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5333	Styrehonorar veldedige organisasjoner	30 000	30 000	30 000	30 000
Sum styrehonorar		**30 000**	**30 000**	**30 000**	**30 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5903	Gaver til beboere	289	0	0	0
6326	Snømåking og salting	133 520	127 621	120 000	120 000
6335	Containerleie/ -tømming	18 571	14 431	18 000	20 000
6336	HMS	0	6 030	0	6 500
6391	Diverse serviceavtaler	6 280	0	0	0
6800	Kontorkostnader	0	0	0	500
6860	Kursutgifter	0	1 000	1 000	1 000
6940	Porto	200	1 173	500	1 500
7770	Bankgebyr	33	53	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	1 910	0	0
7782	Kostnader bomiljø	815	1 246	2 000	2 500
Sum driftskostnader		**161 582**	**153 463**	**141 500**	**152 000**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6503	Annet driftsmateriell	0	203	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	0	154 000	150 000
6553	Abonnement og lisenser	1 275	825	1 000	1 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**1 275**	**1 028**	**155 000**	**151 000**

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	54 348	233 832	70 000	135 000
6614	Vedlikehold maling	0	1 778	2 000	2 000
Sum vedlikehold		**54 348**	**235 610**	**72 000**	**137 000**

Note 9 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**374 611**	**456 050**
Periodens resultat	130 866	-81 439
Endring i disponible midler	**130 866**	**-81 439**
Disponible midler 31.12.	**505 477**	**374 611**

Dokumentet er elektronisk signert

319 - Årsregnsk...

Name	Date
Eriksen, Leiv Arthur	**2026-05-12**

Identification

Eriksen, Leiv Arthur

Name	Date
Jahn, Øistein	**2026-05-05**

Identification

Jahn, Øistein

Name	Date
Asphaug, Siv Vikestrand	**2026-05-06**

Identification

Asphaug, Siv Vikestrand

Name	Date
Hetleøen, Emilie Lærum Roll-Lund	**2026-05-18**

Identification

Hetleøen, Emilie Lærum Roll-Lund

Name	Date
Myklebust, Ole Sverre	**2026-05-12**

Identification

Myklebust, Ole Sverre

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

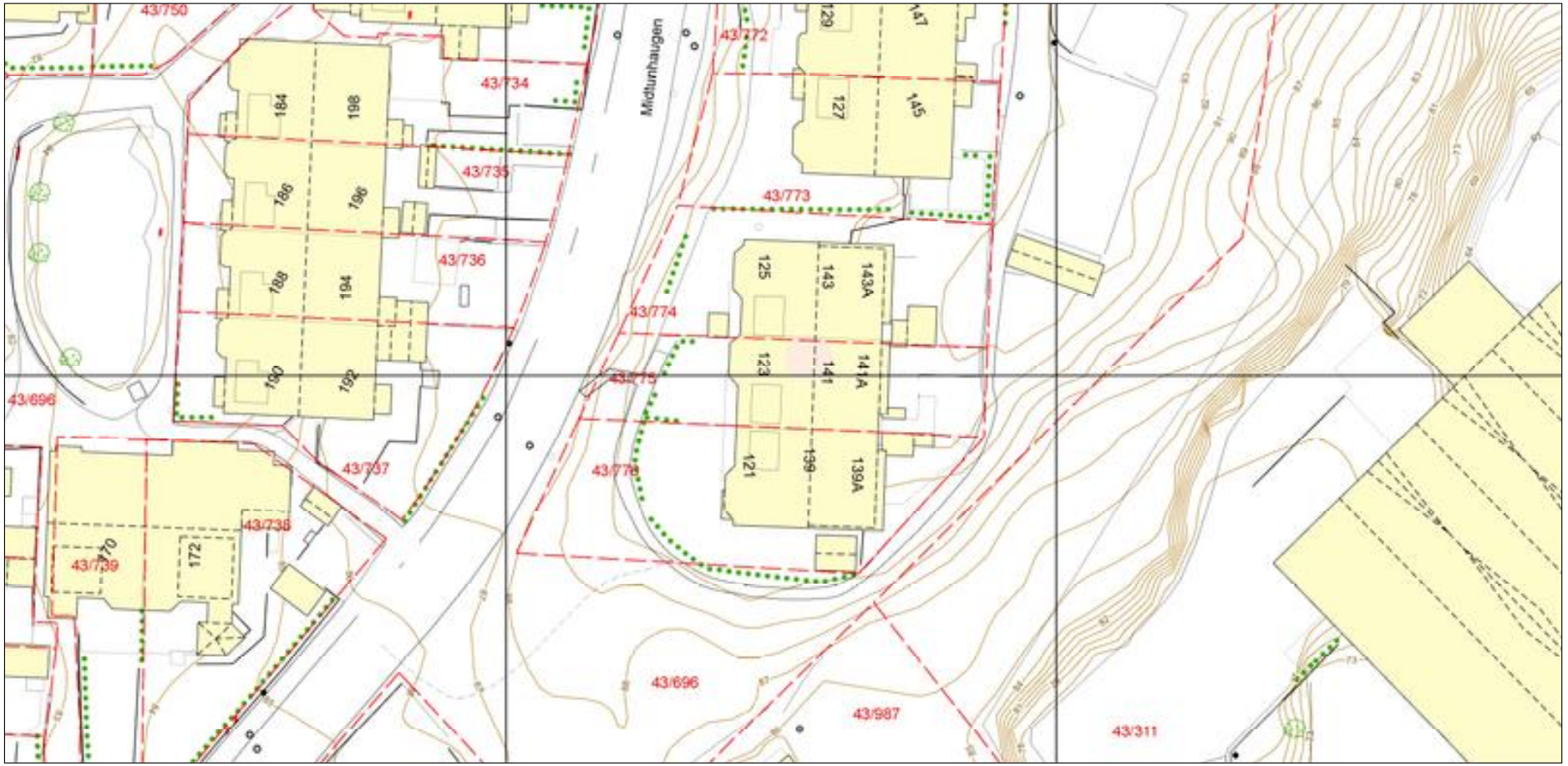
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 12.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 43/775/0/2
Adresse: Midtunhaugen 141, 5224 NESTTUN

N



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

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 12.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 43/775/0/2
Adresse: Midtunhaugen 141, 5224 NESTTUN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 43/775/0/0
Utlistet 12. august 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259475357	Grunneiendom	0	Ja	283,5 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5735100	31	FANA. GNR 43 BNR 696, MIDTUNHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.08.1988	190870195	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
30240000	30	FANA. DEL AV GNR 43 MIDTUN OG GNR 8 SANDAL, INDUSTRIOMRÅDE	3	-
60710000	30	FANA. GNR 43 BNR 197, 313 MFL., MIDTUN LEIR	3	200811847
63730000	35	FANA. GNR 43 BNR 315 MFL., MIDTUNHAUGEN	3	201335925
65740000	35	FANA. GNR 43 BNR 21 MFL., MIDTUNHAUGEN, BOLIGER	3	202220514
5730000	30	FANA. DEL AV GNR 43, MIDTUN	3	190870157

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Skrevet ut 12. august 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 43/775/0/0
Dato: 12.08.2026 Adresse: Midtunhaugen 141 m.fl.

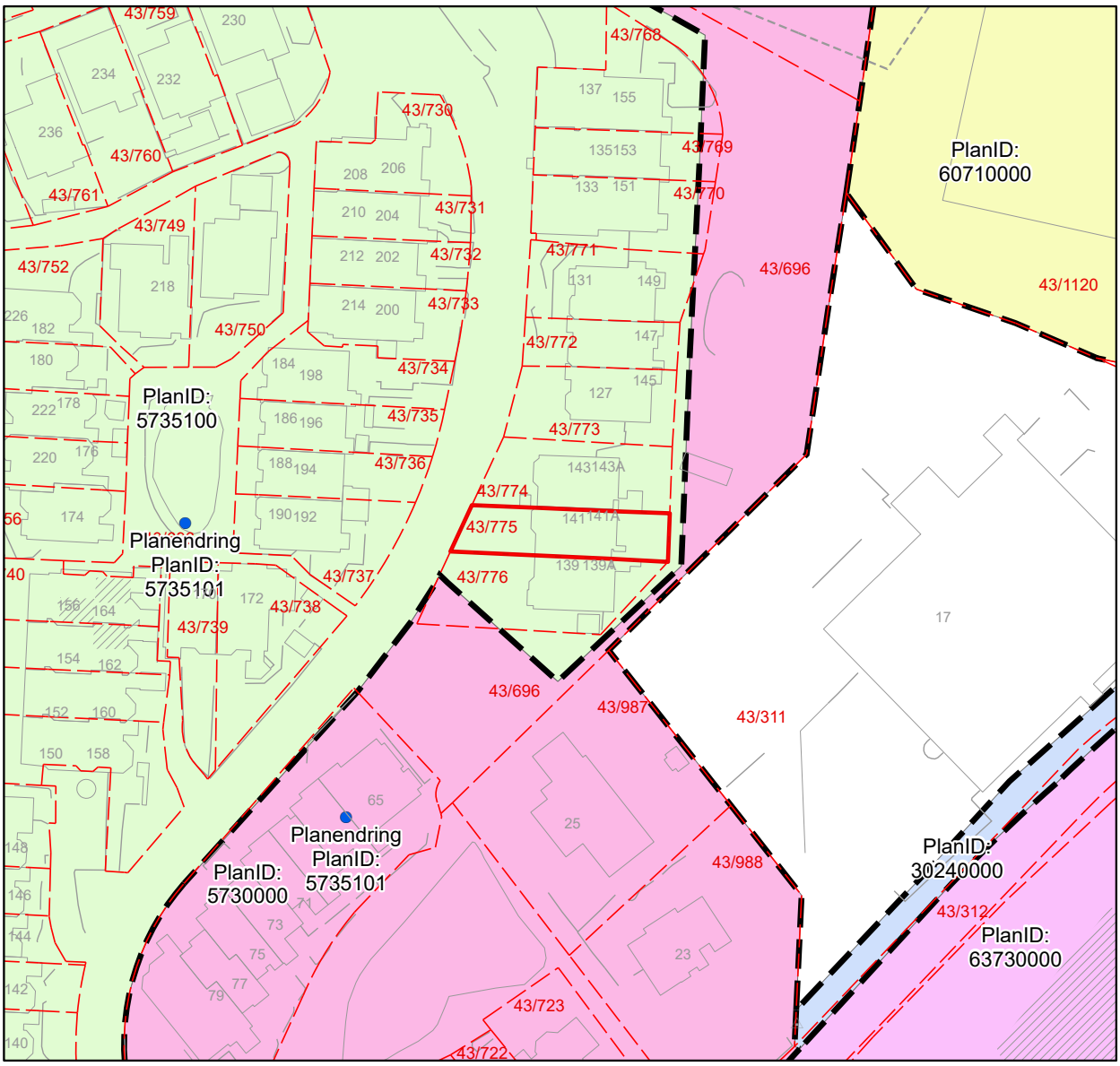
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 5735100

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

Eiendomsflate



BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

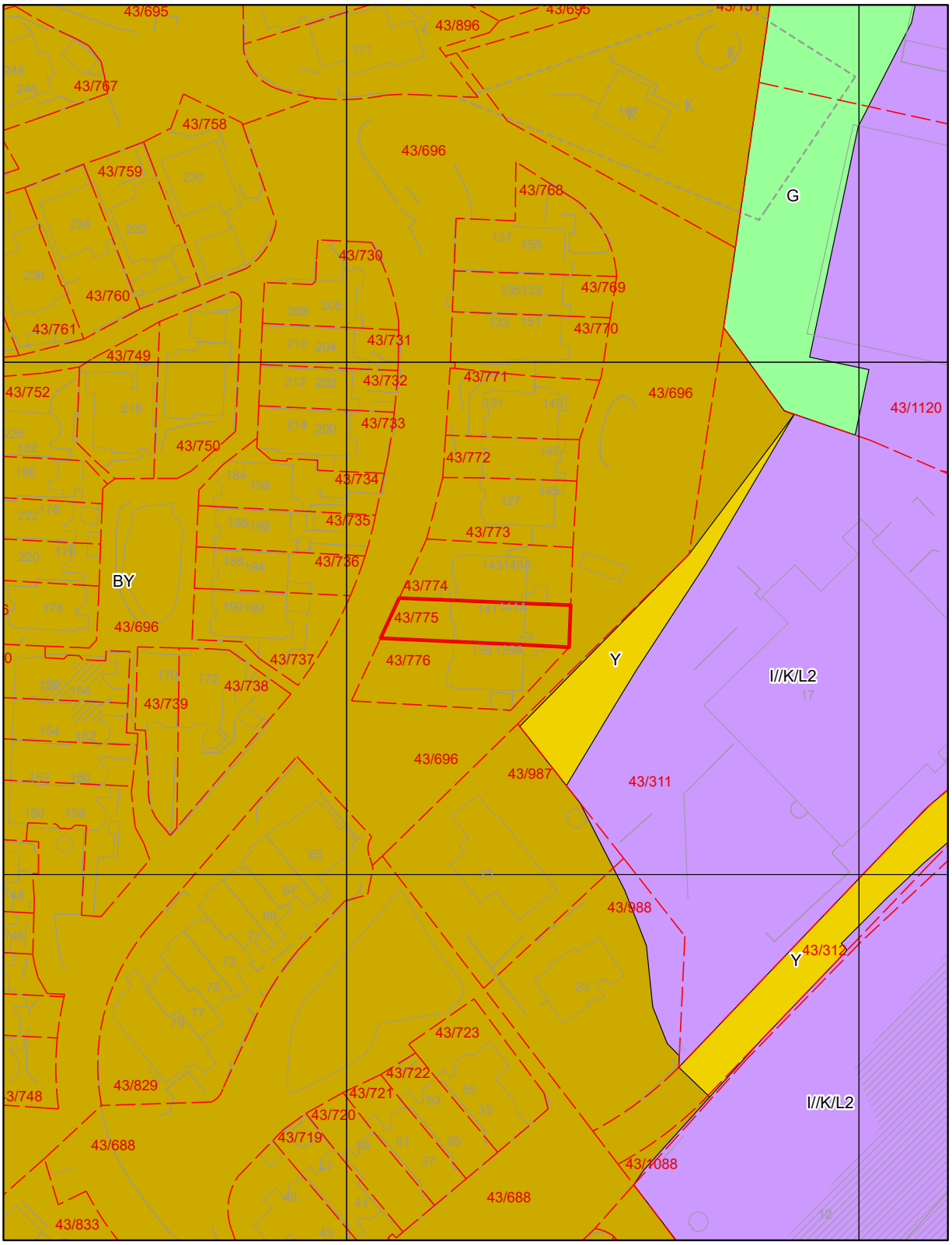
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 12.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 43/775/0/0
Adresse: Midtunhaugen 141 m.fl.

N

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

Eiendomsflate




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
KPA2018 Arealformål
Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Næringsbebyggelse
Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

NY-HUS A/S
OSVEIEN 142
5050 NESTTUN

Arkiv 5210
Deres søknad av 09.05.88 Vår ref. Snr 887375 Bergen, 28.7.1994

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:MIDTTUNHAUGEN	Eiendom: 0-0043-0774-0775-0776
Byggherre :NY-HUS A/S	Adr.: OSVEGEN 142
Ansvarsh. :NYDAL ØYVIN	Adr.: OSVEGEN 142
Arbeidets art: NYBYGG	Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 14.05.88
Byggetillatelse gitt.....: 02.08.88

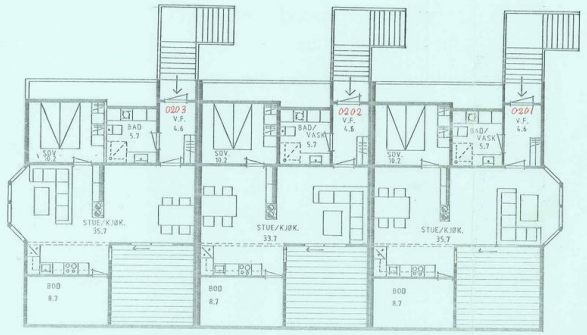
Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

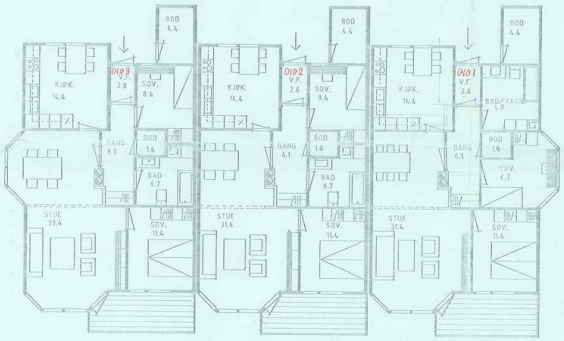
Rune Birkeland
bygn.inspektør

Byggesaksavdelingen



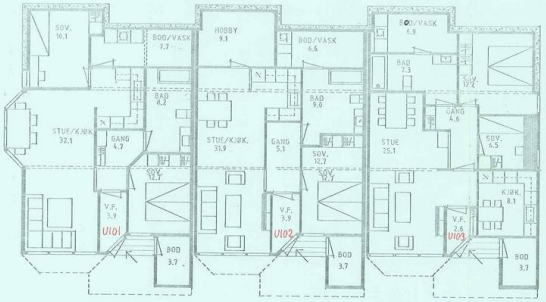
2. ETG.

2410



1160

1. ETG.



UND. ETG.

NR.	REVISJON	DAT.	SGN.

PROSJEKT / NR:

BYGGEPLASS

MIDTUN.

Byggtech A.S.

OSVEGEN 142,
5050 NESTTUN.

TLF. NR. 10 17 00.

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

TEGN.

ARK.

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

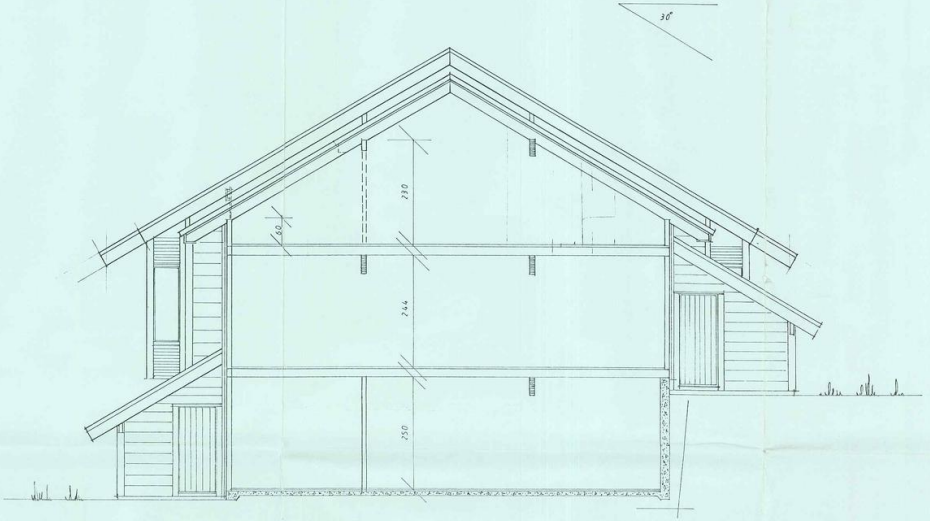
TEKST:

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

MÅL.
1:100

TEGN. NR.:
700 — B-1,2,3. —10

ANT.:



SNITT 1:50.

NR.	REVISJON	DAT.	SGN.

PROSJEKT / NR:

BYGGEPLASS

MIDTTUN.
FELT B.

NY-HUS A.S.

KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Byggesaksnr.
28 JUNI 1989

ØSVEGEN 142.

5050 NESTTUN

TLF. 10 17 00

TEGN.
ARK. G.SOLTVEDT

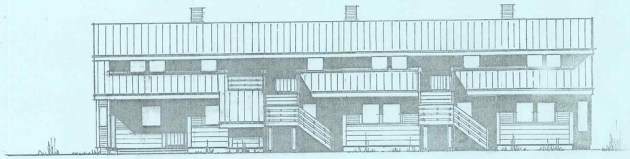
G.NR.	B.NR.	PARSELL
43.	2	A. B. G,I.

TEKST: PROFILER SNITT

MÅL: 1:200 1:50

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

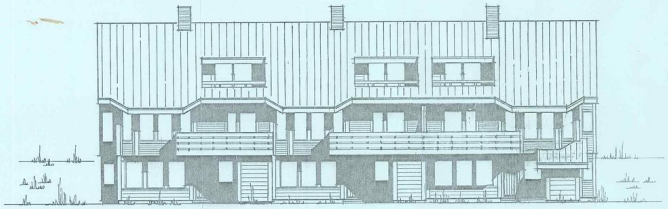
ANT.:



FASADE MOT ÖST.



FASADE MOT NORD.



FASADE MOT VEST.



FASADE MOT SYD.

BYGGEGODKJENT
Bydrift/ing
Dato
Merknad 17. FEB. 1995
Gebyr:
Ettersyn

NR.	REVISJON	DAT.	SIGN.
4	Rack	95/6	WH
3	Alle mor. 3 etg	94-12	WH
2	Terrassedører montert på 3 etg.	94-12	WH
1	Rød.	94/11	WH

PROSJEKT / NR:

BYGGEPLASS

MIDTUN.

Byggtech A.S.

OSVEGEN 142
5050 NESTTUN.

TLF. nr. 10 17 00.

TEGN.

ARK.

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

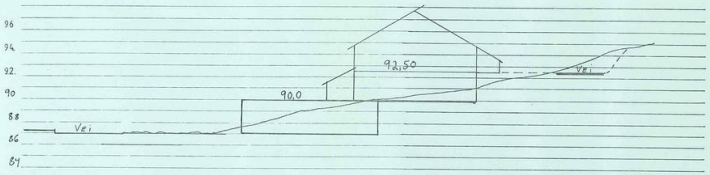
TEKST: FASADER

MÅL: 1:100

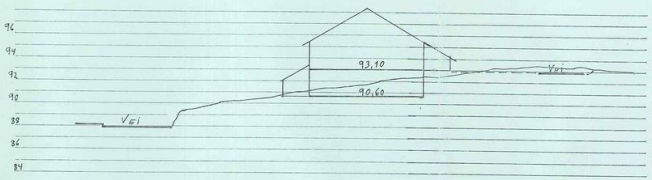
TEGN. NR.: 700 — B. — 6

ANT.:

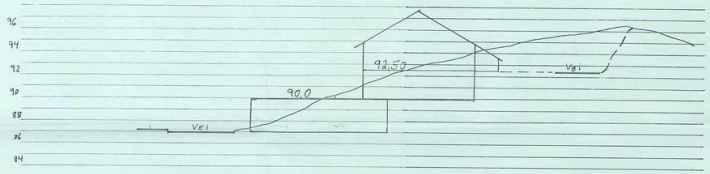
A-1-2-3



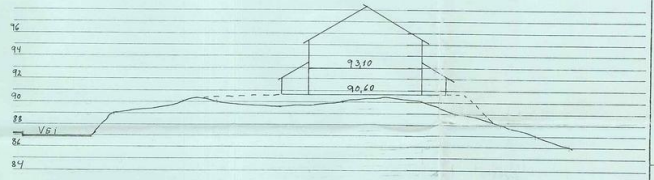
B-1-2-3



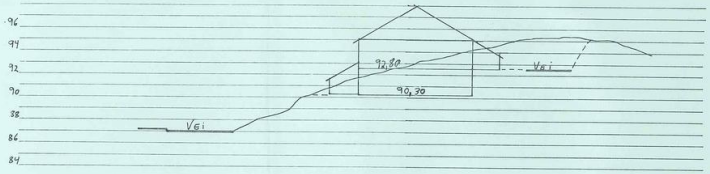
A-1-2-3



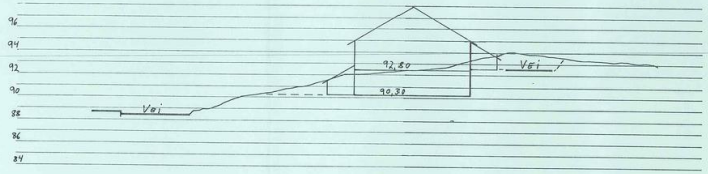
B-1-2-3



A-4-5-6



A-4-5-6



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

NR.	REVISJON	DAT.	SGN.

PROSJEKT / NR:

BYGGEPLASS

MIDTUN

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

BYGGTECH A.S
OSVEIEN 142
5050 NESTTUN
TLF: 103557

TEGN.

ARK.

G.NR.	B.NR.	PARSELL

TEKST: PROFILER

MÅL: 1 : 200

TEGN. NR.:

ANT.:

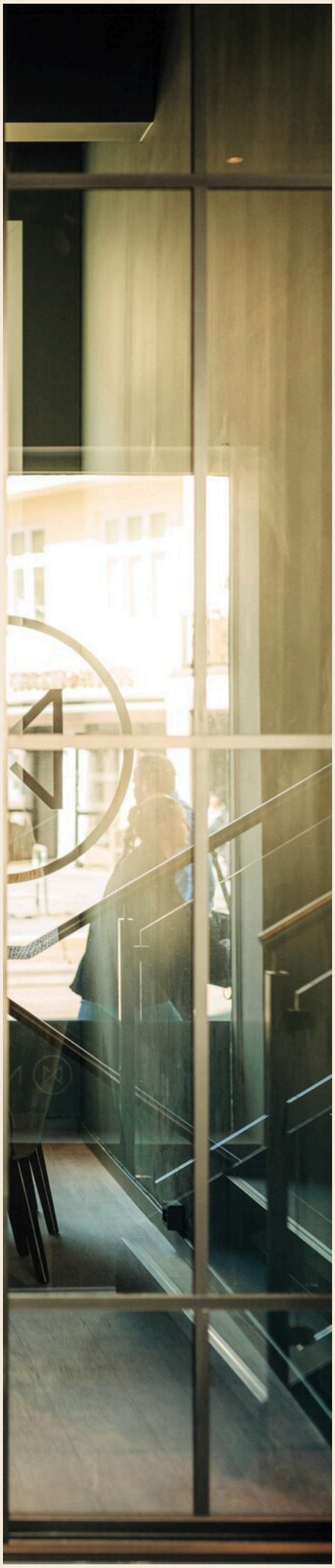
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0127/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Midtunhaugen 141 5224 NESTTUN
Matrikkel: Gnr 43, bnr 775, snr 2 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Isak Bruarøy

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Sør
i.bruaroy@nordvikbolig.no
473 52 016