NORDVIK

# Lundhaugvegen 27

2 soverom | 62 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Lundhaugvegen 27

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 29 | Om boligen |
| 38 | Nabolagsprofil |
| 39 | Tilstandsrapport |
| 66 | Egenerklæringsskjema |
| 72 | Andre vedlegg |
| 92 | Vedlegg |
| 93 | Kontaktinfo |
| 96 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 99 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 100 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 27.10.2026

# Nøkkelinformasjon



## Innbydende 3-roms selveierleilighet i Nesttun sentrum | To romslige soverom, lave felleskostnader og god planløsning

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **3 490 000,-** |
| Omkostninger | **88 340,-** |
| Totalpris | **3 578 340,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **1 220,-** |
| BRA-i | **62 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1938** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

Velkommen til Lundhaugvegen 27 - en lys og flott leilighet i hjertet av Nesttun! Her kan du bosette deg i et attraktivt område, med nærhet til alt du skulle trenge i hverdagen. Den sentrale beliggenheten gjør leiligheten perfekt for deg som ønsker en urban livsstil. Flytt rett inn og bo godt og lenge!

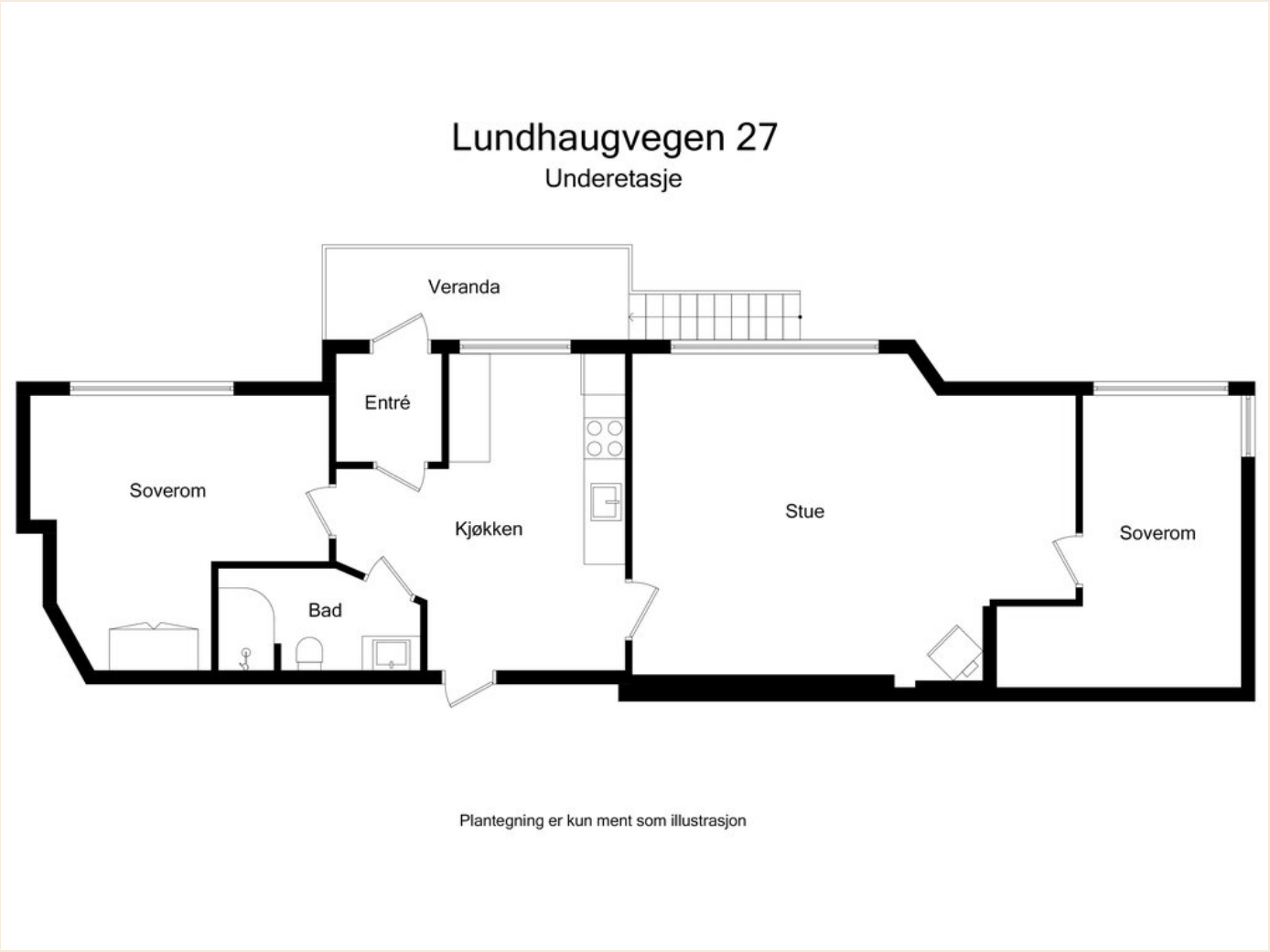
- Lave felleskostnader - bo rimelig
- Flere moderniseringer gjort i 2026
- God planløsning
- To romslige soverom
- Felles vaskekjeller - en praktisk løsning
- Balansert ventilasjon + rør-i-rør

En smakebit av området:

- Nesttun sentrum kun 10 min. gange fra inngangsdøren
- Gode skoler og barnehager i nærheten
- Kort vei til både buss og bybane
- 5 min. kjøring til Lagunen med alt av servicetilbud
- Flere flotte turmuligheter i kort avstand

# Planløsning

**Underetasje**
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 67 kvm

























































# 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**
48-0097/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Lundhaugvegen 27, 5221 NESTTUN
Gnr 42, bnr 277, snr 1 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

**Selger**
Nordstrand Bygg og Anlegg AS

**Kjøpesum og omkostninger**
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
101 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 578 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 591 340,- (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**
1938

**Etasje**
1

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré 1,8 m², kjøkken 11,9 m², bad 3,3 m², soverom 1 12,5 m², stue 21,5 m², soverom 2 9,2 m²
BRA-e: 5 kvm. Bod 4,9 m²
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong 4 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer ekstern bod på 4,9 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme. Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

**Parkering**
Parkering i gate etter gjeldende regler.

**Modernisering og påkostninger**
Selger opplyser følgende moderniseringer og påkostninger:
2026:
- Ny benkeplate, oppvaskkum og blandebatteri på kjøkken
- Ny varmtvannsbereder
- Nytt laminatgulv
- Malt innvendig
- Opprettet nytt soverom ved oppføring av lettvegg i stue

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Utdrag fra 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?

- Nei
Eventuell kommentar:
- Byttet noen kledningsbord, vannbord og deler er malt

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Mindre støpearbeid som også vil ha noe positiv innvirkning på drenering

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Kun mindre arbeider

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Begge motorene på ventilasjonsanlegget er byttet

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Decor proff AS. Nye gulv, maling, nye benkeplater, ny lettvegg mellom stue og nytt soverom

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja
Beskriv:
- Ser ut til at det er dårlig drenering på utsiden av grunnmur mot vaskerom i kjeller. På innside vegg i vaskerom har inntreng av fukt/vann.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Grunnmuren er fra 1938 og det er setningsskader, men de har vært observert over tid og har ikke utviklet seg.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Våren 2026 i tilstandsrapport

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?
- Ja
Beskriv:
- Det er planer om endringer om omlegging av adkomstvei, for å få sykkel / gangvei bilfri. I planene vil ny adkomstvei gå via Nesttunvbrekka. Konfr. Bergen kommune - Plan- og Bygningsetaten. Referanse : PLAN - 2022/20445 - 139. Vi kjenner ikke til om planene er endelig vedtatt.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

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

**Bygningssakkyndig**
Benjamin Holmar Salte

**Byggemåte**
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Bygningen er antatt fundamentert på faste masser/fjell
- Gulv mot grunn i underetasje av betong
- Grunnmur av betong/murkonstruksjoner
- Yttervegger over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig består veggene av malt liggende trekledning
- Etasjeskillere av trebjelkelag
- Vinduer med isolerglass i malte trekarmer
- Bygningen har saltakkonstruksjon, som er tekket med tegl- og betongtakstein

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Grunnmur og fundament
- Fuktsikring og drenering
- Rom under terreng
- Terrengforhold
- Yttervegg og fasade
- Vinduer og dører
- Takkonstruksjon og loft
- Taktekking
- Renner og nedløp
- Skorstein over tak
- Ildsted/skorstein innvendig i boligen
- Overflater og innredning på kjøkken
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Ventilasjon
- Overflater på våtrom
- Fallforhold på våtrom
- Membran, tettesjikt og sluk på våtrom
- Ventilasjon på våtrom

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

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

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

**Adgang til utleie**
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

# Energi og oppvarming

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

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på kjøkken og bad
- Vedovn i stue
- Elektrisk oppvarming

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

**Informasjon om strømforbruk**
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 1 220,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Felles byggforsikring
- Strøm fellesareal
- Alarmsentral, abonnement
- Vedlikehold og evt. avsetting til vedlikehold

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

**Kommunale avgifter**
Leiligheten er nylig seksjonert og kommunale avgifter er ikke fastsatt, og det tas derfor forbehold om størrelsen på de kommunale avgiftene.

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 845 023,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 380 093,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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**
Sameie bestående av 4 boligseksjoner. Sameiet er løst organisert og det foreligger derfor ikke regnskap og budsjett.

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Styregodkjennelse**
Det er ikke krav til styregodkjenning, men melding om ny eier/leietaker skal sendes til styret.

**Informasjon om fellesgjeld**
Sameiet har pt. ikke felles lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

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

Denne seksjonen har vedlikeholdsplikt for terrassen som seksjonen har bruksrett til.

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

**Sameiets forsikring**
Fremtind
Polisenr. 43418072

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 680 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Velkommen til Lundhaugvegen 27!
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i hjertet av Nesttun. Herfra har man kort vei til det meste man trenger i hverdagen! Her bor du i trygge omgivelser med kort avstand til både flotte turområder, skoler, barnehager og et bredt utvalg av servicetilbud.

Fra leiligheten er det en kjapp spasertur til Nesttun sentrum med dagligvarebutikker, butikker, restauranter og servicetilbud. Kun 5 minutter kjøring finner du kjøpesenteret Lagunen, et av Vestlandets største kjøpesentre, med over 200 butikker og servicetilbud som blant annet klesbutikker, dagligvareforretninger, restauranter, kaféer, apotek, Vinmonopol og en rekke andre servicetilbud.

For den aktive byr området på flotte turmuligheter i blant annet Smøråsfjellet og Stendafjellet med godt tilrettelagte turstier året rundt. Nesttun idrettsplass ligger et par minutter i gangavstand fra leiligheten, og byr på en rekke aktivitetstilbud for både store og små. Området byr på en rekke treningssentre med SATS Nesttun og EVO Nesttun like i nærheten.

Kollektivtilbudet er svært godt, med bussholdeplasser og Bybanen i kort avstand fra boligen. Bybanen gir enkel forbindelse til Bergen sentrum, Haukeland Universitetssjukehus, Flesland og øvrige bydeler. Med bil tar det om lag 15 minutter til Bergen sentrum og rundt 10 minutter til Bergen lufthavn Flesland, avhengig av trafikk.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.12.1938.

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 godkjente byggetegninger:
Følgende avvik er ikke å anse som bruksendring og er ikke søknadspliktig:
- Vegger på soverommet i stue er flyttet på
- Det er satt opp vegg og dør i entréen
- Deler av entré er innlemmet i soveromsareal
- Badet er utvidet

Følgende tiltak er å anse som bruksendring og er søknadspliktig:
- Bodareal er innlemmet i soverommet nærmest badet

Følgende tiltak er å anse som fasadeendring og er søknadspliktig:
- Vindu på soverommet nærmest badet er fjernet
- Det er bygget på balkong
- Det lille vinduet ved entréen er fjernet

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

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

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen ligger i et uregulert området, men arealformålet i Kommuneplanens Arealdel 2018, ikrafttrådt 19.06.2019, er sentrumsformål - byfortettingssone.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Støysone - vei støy - gul sone - dekningsgrad 15,6%
- Støysone - vei støy - rød sone - dekningsgrad 84,4%

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID 7174000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - saksnr. 202417461
Kommunens overordnede plan og styringsverktøy for bruk av arealene. Byrådet sine mål for virkning er flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.

- PlanID 71770000 - Fana. Gnr. 43, bnr. 9 mfl., Birkeland Kirke - saksnr. 202418345
Planforslaget legger til rette for å etablere et tilbygg til Birkeland kirke for ny menighetssal, samt utvide menighetskontoret og etablere et kirketorg.

Selger opplyser i tillegg at det er mottatt nabovarsel om endringer og omlegging av adkomstvei, for å få sykkel/gangvei bilfri. I planene vil ny adkomstvei gå via Nesttunbrekka. Det er uvisst om arbeidet er utført.

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:

4601/42/277:
Tinglyst 25.06.1938 - Dokumentnr: 302758 - Bestemmelse om gjerde
Dokumentet kan bestilles hos digitalarkivet.no

Tinglyst 25.06.1938 - Dokumentnr: 302758 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:42 Bnr:28
Dokumentet kan bestilles hos digitalarkivet.no

Tinglyst 25.06.1938 - Dokumentnr: 302758 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:28
Bestemmelse om vannrett
Dokumentet kan bestilles hos digitalarkivet.no

Tinglyst 14.09.1953 - Dokumentnr: 307002 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Omhandler tillatelse fra vegvesen for eiendommen å legge vannledning (kloakkledning, stikkrenne) gjennom riksvei 520 med tilhørende krav til arbeidet. Eieren er ansvarlig for skade ved anlegget som måtte påføres veiområdet eller tredjemann, og er i tillegg forpliktet til på egen kostnad foreta eventuelle endringer, eller fjerne det, som vegvesenet senre måtte finne nødvendig.

Tinglyst 01.10.1953 - Dokumentnr: 307494 - Bestemmelse om vannledn.
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler rett til å føre felles vannledning over eiendommer, frem til forbindelse med vannverkets hovedledning, samt rett til å foreta nødvendige reparasjoner og ettersyn på ledningen. Omhandler også solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tinglyst 14.06.1982 - Dokumentnr: 13258 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:134
Omhandler at det legges kloakk over eiendommen, samtidig at det blir garantert adgang i tilfelle av reparasjon eller vedlikehold.

**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**
Salget er betinget av at kommunens vedtak om seksjonering blir endelig. Seksjoneringen er godkjent av kommunen, men vedtaket er pt. ikke endelig som følge av en løpende klagefrist på tre uker. Fristen for å klage er tre uker fra 15.10.2026.

Vi tar forbehold om at eiendommen overtas fri for heftelser, og at tinglysing av pantedokument med urådighet vil bli gjennomført etter at seksjoneringen er ferdigstilt hos kommunen.

Det gjøres oppmerksom på at det vil påløpe kostnader for både kommunale avgifter og eiendomsskatt. Ettersom leiligheten nylig er seksjonert har ikke dette påløpt pt.

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.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten er ferdig utvasket av vaskebyrå før visning, og vil ikke bli ytterligere utvasket før overtakelse.

**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.

**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:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt fordelt på 4 leiligheter. kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 87 200,- 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 28. oktober 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).

# Lundhaugvegen 27

Nabolaget Nesttun - vurdert av 104 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Midtun skole (1-7 kl.)**<br>389 elever, 28 klasser | 3 min<br>0.2 km |
| **Smøråsskole (1-7 kl.)**<br>232 elever, 14 klasser | 21 min<br>1.7 km |
| **Ulsmåg skole (1-7 kl.)**<br>534 elever, 33 klasser | 4 min<br>1.9 km |
| **Slåtthaug skole (8-10 kl.)**<br>390 elever, 31 klasser | 12 min<br>0.9 km |
| **Hop skole (8-10 kl.)**<br>434 elever, 33 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| **Slåtthaug videregående skole**<br>400 elever | 11 min<br>0.9 km |
| **Stend vidaregåande skule**<br>330 elever, 11 klasser | 11 min<br>5.7 km |

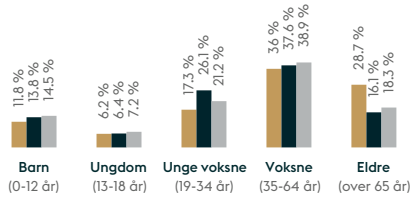
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Skjoldskiftet**<br>Totalt 6 ulike linjer | 4 min<br>0.4 km |
| **Skjoldskiftet**<br>Linje 1 | 6 min<br>0.5 km |
| **Jernbanestasjonen i Bergen**<br>Linje F4, L4, R40 | 14 min<br>9.7 km |
| **Bergen Flesland** | 14 min |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Øvsttun friluftsbarnehage (1-5...**<br>90 barn | 7 min<br>0.6 km |
| **Eventus Eventyrdalen barnehage...**<br>30 barn | 10 min<br>0.9 km |
| **Idavollen barnehage (1-5 år)**<br>68 barn | 10 min<br>0.9 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Nesttun | 1 920 | 926 |
| Bergen | 265 933 | 136 695 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 90/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 82/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 71/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Bybane

## Sport

| | |
|---|---|
| Midtun skole | 3 min |
| Slåtthaughallen, flerbrukshall | 12 min |
| SATS Nesttun | 6 min |
| EVO Nesttun | 8 min |

*«Det er trygt og rolig med alle aldersgruppe representert. Lite støy og biltrafikk. Et godt nabolag med evne til samarbeid.»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

**Støynivået**
Lite støynivå 81/100




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

# Lundhaugvegen 27
# 5221 NESTTUN

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet i 4-mannsbolig |
| Byggeår: | 1938 |
| BRA: | 67 $m^2$ |
| BRA-i: | 62 $m^2$ |
| Rapportdato: | 26.10.2026 (Gyldig til 26.10.2027) |

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 5 | 20 | 0 | 0 |

Supertakst

GNR: 42 BNR: 277 SNR: 1

Benjamin Holmar Salte
Takstmann
Holmar Takst & Eiendom AS

post@holmartakst.no
40241908

Lundhaugvegen 27
5221 Nesttun

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

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

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

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

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

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## Metode for aldersvurdering

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

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Elektrisk anlegg

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

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Registrerte avvik |
|---|---|
| Grunnmur og fundament | - omfattende riss og markerte sprekkdannelser (TG 2) |
| Fuktsikring og drenering | - fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) |
| Rom under terreng | - fuktskjolder på overflate (TG 2) |
| Terrengforhold | - ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling (TG 2) |
| Yttervegg og fasade | - slitasje i overflatebehandlingen (TG 2)<br>- manglende musetetting i nedkant av kledningen (TG 2)<br>- stedvis råteskader i kledning (TG 2) |
| Vinduer og dører | - værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2)<br>- svelling i ytterdører (TG 2) |
| Takkonstruksjon og loft | - fuktmerker på innvendige overflater (TG 2)<br>- usikkert om lufting av takkonstruksjonen er ivaretatt (TG 2) |
| Taktekking | - mosegrodd tekking (manglende renhold) (TG 2)<br>- enkelte takstein er skadet (TG 2)<br>- slitt overflate på takstein (TG 2)<br>- tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) |
| Renner og nedløp | - manglende nedløpsrør fra takrenne (TG 2)<br>- manglende bortledning av takvann (TG 2) |
| Skorstein over tak | - skorsteinen har skader / forvitring i puss/fuger (TG 2)<br>- riss eller sprekker i skorsteinen (TG 2)<br>- løse eller utvaskede fuger (TG 2) |
| Ildsted/Skorstein innvendig i boligen | - riss / sprekker i overflater på skorsteinen (TG 2)<br>- kort avstand til brennbart materiale (TG 2) |
| Kjøkken - Overflater og innredning | - skader på overflater (TG 2) |
| Etasjeskille og gulv på grunn | - total høydeforskjell over 30 mm (TG 2)<br>- lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m (TG 2) |
| Avløpsrør | - avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) |
| Vannledninger | - vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) |

| | |
|---|---|
| Ventilasjon | - det mangler tilluftsspalte ved dør/dører (TG 2) |
| Våtrom - Overflater | - bom (hulrom) under flis (TG 2)<br>- riss/sprekker i flis (TG 2)<br>- misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge (TG 2) |
| Våtrom - Fallforhold | - ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)<br>- mangelfulle fallforhold på deler av gulv (TG 2) |
| Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk | - mangelfull dokumentasjon på vanntett sjikt (TG 2) |
| Våtrom - Ventilasjon | - manglende/utilstrekkelig tilluft (TG 2) |

# 4. Informasjon om oppdraget

| | | | |
|---|---|---|---|
| Befaringsdato: | 20.10.2026 | Rapportdato: | 26.10.2026 |

## Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Nordstrand Bygg og Anlegg AS v/ Gerhard Jarle Lygre** | 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, fagskoleingeniør og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmesternes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

**Egne premisser:**

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

## Informasjon om boligen

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | **Lundhaugvegen 27, 5221 Nesttun** | | |
| Kommunenr: **4601** | Gårdsnr: **42** | Bruksnr: **277** | Festenr: |
| Seksjonsnr: **1** | Andelsnr: | Leilighetsnr: | Byggeår: **1938** - Kilde: Propcloud |

Boligtype: **Leilighet i 4-mannsbolig**

**Generell beskrivelse av boligen:**

Leilighet i byggets kjelleretasje.

BYGGEMÅTE:
Bygningen er antatt fundamentert på faste masser/fjell. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.
Gulv mot grunn i underetasje av betong. Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig består veggene av malt liggende trekledning.
Etasjeskillere av trebjelkelag.
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Bygningen har saltakkonstruksjon, som er tekket med tegl- og betongtakstein.

OVERFLATER:
Gulv: Bad og entré har fliser, resterende rom har laminat.
Vegger: Bad har fliser, resterende rom har strie og slette malte overflater.
Tak: Alle rom har slette malte overflater.

I en brukt bolig må det påregnes normal bruksslitasje, herunder mindre merker, hull etter innfestinger og lokale overflateavvik. Slike forhold er ikke nødvendigvis særskilt omtalt i rapporten.

OPPVARMING:
Leiligheten har elektriske varmekabler på kjøkken og bad, vedovn i stue og for øvrig elektrisk oppvarming.
Varmekildenes tekniske tilstand og effekt er ikke nærmere kontrollert.

VENTILASJON:
Bygningen har balansert ventilasjonsanlegg. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via ventilator.

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

VVS:
Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast, med hovedavløpsstamme av eldre støpejern. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør og kobberrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

GENERELT:

Bygningen er opprinnelig fra 1938 og har bygningsdeler og konstruksjoner av ulik alder.
Eldre bygninger vil normalt ha andre konstruksjonsløsninger og en annen teknisk standard enn nyere bygninger.
Det må derfor påregnes forskjeller sammenlignet med dagens byggestandard.
Bygningsdeler som ikke er fornyet, kan ha begrenset gjenværende brukstid. Ved ombygging og modernisering kan det avdekkes skjulte feil og mangler som ikke har vært mulig å registrere ved tilstandsundersøkelsen.
Eventuelle registrerte skjevheter, skader og øvrige avvik er vurdert under de respektive bygningsdelene i rapporten.

# 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) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Kjeller** | **67** | **62**<br>Entré: 1,8m².<br>Kjøkken: 11,9m².<br>Bad: 3,3m².<br>Soverom 1: 12,5m².<br>Stue: 21,5m².<br>Soverom 2: 9,2m². | **5**<br>Bod i kjeller på ca 4,9m². | **-** | **4** |
| **Totalt m²** | **67** | **62** | **5** | **0** | **4** |

## Kommentar til arealberegning

Fellesarealer i kjelleretasje:
Felles gang/trapperom på ca. 7,2m².
Felles vaskerom på ca. 10,6m².

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme. Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

# 6. Hovedrapport

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

Rekkverk på balkong 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 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** |
| Er det krav til snøfanger? | **Ja** |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? | **Ja** |

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

| | |
|---|---|
| Er det krav til stige for adkomst feier? | **Nei** |

## 6.2 Grunnmur og fundament — TG-2







| | |
|---|---|
| Type Fundament/grunnmur | **Grunnmur med underetasje** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **Ukjent** |
| Hvem har utført arbeidet? | **Ukjent** |

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av naturstein, som etter det opplyste er støpt/pusset i ettertid. Fundamenteringens nærmere utførelse er ukjent.

Registrerte avvik

- Omfattende riss og markerte sprekkdannelser

**Oppsummering** **TG-2**

Det er registrert flere riss og sprekkdannelser i grunnmurens pussede overflater, herunder markerte vertikale og horisontale sprekker ved utvendig hjørne. Det er også stedvis registrert avskalling og skader i pusslaget.

Det er ikke avklart om sprekkdannelsene er begrenset til overflatepussen eller om de fortsetter inn i underliggende murverk. Selger opplyser at sprekkene har vært observert over tid uten registrert utvikling.

Det anbefales nærmere undersøkelse av grunnmuren ved fagkyndig for å avklare årsak og omfang av sprekkdannelsene. Eventuelle nødvendige utbedringer må vurderes på bakgrunn av undersøkelsene. Lokale reparasjoner av skadet puss må påregnes.

## 6.3 Fuktsikring og drenering — TG-2

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

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er av eldre dato, og dreneringen er i tidligere tilstandsrapport opplyst å være fra byggeåret 1938. Nærmere utførelse er ukjent.

Selger opplyser om mindre støpearbeider utvendig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utskifting eller vesentlig oppgradering av dreneringen.

Registrerte avvik

- Fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

**Oppsummering** — **TG-2**

Drenering og utvendig fuktsikring har oppnådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Selger opplyser i egenerklæringen om tidligere fukt-/vanninntrengning gjennom grunnmur mot felles vaskekjeller. Ved befaringen fremstod innvendige overflater som nylig malt, uten synlige tegn til pågående fuktinntrengning. Det ble heller ikke registrert unormalt høy relativ luftfuktighet i rommet ved den utførte kontrollen. Dette utelukker imidlertid ikke fukt i konstruksjonen, og tidligere fuktproblematikk kan fortsatt være til stede.

På bakgrunn av dreneringens alder og opplysninger om tidligere vanninntrengning anbefales nærmere undersøkelser for å avklare dreneringens funksjon og eventuelle behov for utbedring. Utskifting av drenering og utvendig fuktsikring må påregnes å kunne bli nødvendig. Mangelfull fuktsikring kan medføre fuktinntrengning og skader på tilstøtende konstruksjoner.

## 6.4 Rom under terreng — TG-2

| | |
|---|---|
| Type rom under terreng | **Grovkjeller** |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv? | **Nei** |

Rom under terreng består av boder, gang/trapperom og vaskekjeller. Gulvene er i hovedsak av betong, og veggene består av mur-/betongkonstruksjoner.

Hulltaking er ikke utført i disse rommene, da konstruksjonene i hovedsak er massive murkonstruksjoner uten innvendig utforing.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **2026** |
| Hvem har utført arbeidet? | **Ukjent** |

Beskrivelse

Det er oppført nye gitterboder i 2026, og overflatene i felles vaskekjeller er nylig malt.

Registrerte avvik

- Fuktskjolder på overflate

**Oppsummering** **TG-2**

Rom under terreng omfatter hovedsakelig felles bodarealer, gang/trapperom og vaskekjeller. Gulvene består i hovedsak av betong, og veggene er utført i mur-/betongkonstruksjoner uten innvendig utforing.

Det er registrert misfarginger på eldre murflater i bodarealene, som kan være tegn på tidligere fuktbelastning. Selger opplyser om vanninntrengning gjennom grunnmur mot felles vaskekjeller, og mulig mangelfull drenering.

Veggoverflatene i vaskekjelleren er nylig malt, noe som begrenser muligheten til å avdekke eventuelle tidligere fuktmerker. Det ble ikke registrert unormalt høy relativ luftfuktighet ved befaringen, og det ble ikke observert tegn til aktiv vanninntrengning i de undersøkte områdene.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge årsaken til vanninntrengningen og eventuelt behov for utbedring. Se også punktet «Fuktsikring og drenering».

## 6.5 Terrengforhold TG-2



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

Beskrivelse

Terrenget rundt bygningen består av opparbeidede gangarealer, grus-/jordmasser og stedvis vegetasjon. Terrenget ligger flere steder tett inntil grunnmuren.

Det er ukjent om terrengforholdene er vesentlig endret etter byggeåret.

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling

**Oppsummering** **TG-2**

Det er registrert stedvis mangelfullt fall bort fra grunnmuren. Dette kan medføre økt vannbelastning mot grunnmur og drenering ved nedbør.

På bakgrunn av bygningens eldre drenering og tidligere opplysninger om vanninntrengning i kjelleren anbefales det å vurdere terrengjusteringer og tiltak for bedre bortledning av overflatevann.

Det vises også til vurderingspunktet «Fuktsikring og drenering».



## 6.6 Yttervegg og fasade

TG-2



| | |
|---|---|
| Type fasade/kledning | **Liggende kledning** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **Fra ca. 2002-2013** |
| Hvem har utført arbeidet? | **Ukjent** |

Beskrivelse

Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, med utvendig liggende trekledning.

Ifølge tidligere tilstandsrapport ble deler av kledningen skiftet og ytterveggene etterisolert i 2002 og 2013. Nåværende eier opplyser om utskifting av enkelte kledningsbord og vannbord, samt delvis overflatebehandling av fasaden.

Registrerte avvik

- Slitasje i overflatebehandlingen
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen
- Stedvis råteskader i kledning



**Oppsummering** **TG-2**

Det er registrert stedvis slitasje i overflatebehandlingen, lokale råteskader i trekledningen og manglende musetetting i nedkant av kledningen enkelte steder.

Skadet treverk må påregnes skiftet, og det anbefales vedlikehold og overflatebehandling av utsatte områder. Manglende musetetting bør utbedres for å redusere risikoen for inntrengning av skadedyr.

Utover de nevnte avvikene fremstår kledningen med normal bruksslitasje og uten vesentlige synlige skader.





## 6.7 Vinduer og dører TG-2





| | |
|---|---|
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **Ca. 2001** |
| Hvem har utført arbeidet? | **Ukjent** |

Beskrivelse

Vinduer i kjellerleiligheten er fra 2001 og har malte trekarmer med 2-lags isolerglass.

I felles bodareal er det eldre trevindu med 1-lags glass.

Ytterdører av tre er utført med malte overflater. Alder på dørene er 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.

Registrerte avvik

- Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)
- Svelling i ytterdører

**Oppsummering** **TG-2**

Det er registrert stedvis oppsvelling og overflateslitasje på ytterdør til kjellerleiligheten, samt mer omfattende oppsvelling og overflateskader på ytterdør til felles bodareal. Eldre vindu i bodarealet har slitasje i overflatebehandlingen.

Det anbefales vedlikehold og lokal utbedring av skadede overflater. Behov for ytterligere tiltak vurderes ut fra videre tilstandsutvikling.

Vinduene til leiligheten fremstår ved befaringen med tilfredsstillende funksjon og normal slitasje sett i forhold til alder.

## 6.8 Balkong, terrasse, platting — TG-1

| | |
|---|---|
| Type | **Balkong** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ukjent** |

Beskrivelse

Balkong ved inngangspartiet, utført med trekonstruksjoner, terrassebord og rekkverk av tre. Balkongens alder er ukjent.

**Oppsummering** TG-1

Balkongen fremstår i hovedsak i tilfredsstillende stand, uten registrerte vesentlige skader eller tegn til konstruksjonsmessig svikt.

Det er registrert enkelte åpne skjøter og mindre oppsprekkinger i rekkverkets treverk. Forholdet vurderes som mindre avvik uten vesentlig betydning for konstruksjonens funksjon, men lokalt vedlikehold anbefales for å begrense videre fuktpåvirkning og nedbrytning av treverket.

## 6.9 Takkonstruksjon og loft TG-2





| | |
|---|---|
| Type konstruksjon | **Delvis innredet loft** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **Pågående renoveringsarbeider** |
| Hvem har utført arbeidet? | **Ukjent** |

Beskrivelse

Bygningen har skråtak med trekonstruksjoner og undertak av sutaksbord. Loftsetasjen er delvis innredet og var under renovering på befaringstidspunktet.

Deler av takkonstruksjonen var åpnet i forbindelse med renoveringsarbeidene, mens deler var lukket og ikke tilgjengelige for inspeksjon. Det ble derfor kun utført en begrenset kontroll av konstruksjonen.

Registrerte avvik

- Fuktmerker på innvendige overflater
- Usikkert om lufting av takkonstruksjonen er ivaretatt

**Oppsummering** TG-2

Det ble utført en begrenset kontroll av takkonstruksjonen grunnet pågående renoveringsarbeider i loftsetasjen. Det ble ikke registrert åpenbare konstruksjonsmessige skader i de synlige delene, men det ble observert stedvise mørke misfarginger på eldre treverk. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier i de aktuelle områdene på befaringsdagen.

Deler av takkonstruksjonen er lukket, og ventilering og lufting av yttertaket er ikke tilstrekkelig avklart. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygging og fuktteknisk funksjon.

Sett i sammenheng med yttertakets alder og tilstand, samt registrerte misfarginger stedvis i takkonstruksjonen, anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen og dens lufting før den lukkes i forbindelse med pågående renoveringsarbeider.

## 6.10 Taktekking TG-2





| | |
|---|---|
| Type tekking | **Takstein** |
| Inspisert fra | **Fra bakken, Annet** |
| Fra takfot | |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ukjent** |

Beskrivelse

Taktekkingen består av tegl- og betongtakstein. Taktekkingens og undertakets alder er ukjent.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og takfot. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av takkonstruksjonen og tekkingen.

Registrerte avvik

- Mosegrodd tekking (manglende renhold)
- Enkelte takstein er skadet
- Slitt overflate på takstein
- Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

**Oppsummering** **TG-2**

Det er registrert stedvis mose- og lavbegroing, generell overflateslitasje og enkelte skadede takstein. Tekkingen fremstår som eldre, med usikker fremtidig funksjon.

Slitasje og skader på taktekkingen kan over tid medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Det anbefales nærmere kontroll av taktekkingen, utskifting av skadede takstein og fjerning av mosebegroing. På bakgrunn av taktekkingens tilstand må det påregnes behov for ytterligere vedlikehold og eventuell utskifting av taktekkingen på sikt.

## 6.11 Renner og nedløp TG-2



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

Beskrivelse

Bygningen har takrenner og nedløpsrør av metall og plast. Alder og tidspunkt for eventuell utskifting er ukjent.

Renner og nedløp er kontrollert visuelt fra bakkenivå og tilgjengelige områder. Funksjonen ved nedbør er ikke kontrollert.

Registrerte avvik

- Manglende nedløpsrør fra takrenne
- Manglende bortledning av takvann



**Oppsummering** **TG-2**

Det er registrert manglende nedløpsrør fra en takrenne, slik at takvann ledes ukontrollert ned mot underliggende områder. Det er også registrert enkelte nedløp hvor bortledning av takvann ikke er tilstrekkelig avklart.

Forholdene kan medføre økt fuktbelastning på tilstøtende bygningsdeler og terreng.

Det anbefales å montere manglende nedløpsrør og kontrollere tilkobling og bortledning fra øvrige nedløp, slik at takvannet ledes forsvarlig bort fra bygningen.

## 6.12 Skorstein over tak TG-2



Inspisert fra **Fra bakken**

Skorsteinen er kun inspisert fra bakkenivå og ikke fra taket. Det er derfor utført en begrenset visuell kontroll. Forhold som ikke er synlige fra inspeksjonsnivået, er ikke undersøkt, og ytterligere skader kan ikke utelukkes.

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

Beskrivelse

Eldre murt skorstein av teglstein med utvendig pusset overflate og tegloppbygget skorsteinshatt. Skorsteinen har blybeslag i overgangen mot taktekkingen. Alder og eventuelle tidligere utbedringer er ukjent.

Registrerte avvik

- Skorsteinen har skader / forvitring i puss/fuger
- Riss eller sprekker i skorsteinen
- Løse eller utvaskede fuger

**Oppsummering** **TG-2**

Det er registrert betydelig oppsprekking og forvitring av puss og fuger på skorsteinen. Det er også registrert stedvise skader og utvaskede fuger i øvre del av teglkonstruksjonen.

Skadene kan medføre videre nedbrytning av murverket og økt risiko for fuktinntrengning. Skorsteinens stabilitet og skadeomfang er ikke fullt ut avklart, da inspeksjonen kun er utført fra bakkenivå.

Det anbefales nærmere kontroll av skorsteinen ved kvalifisert fagperson, med påfølgende utbedring av skadet puss og murverk. Det må påregnes reparasjonsarbeider, og delvis ommuring kan bli nødvendig avhengig av skadeomfanget.

## 6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-2

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

Beskrivelse

Leiligheten har vedovn tilknyttet murt teglsteinsskorstein. Skorsteinen går gjennom flere etasjer i bygningen.

Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende myndighet fra de siste fem årene. Skorsteinens innvendige røykløp og funksjon er ikke kontrollert.

Registrerte avvik

- Riss / sprekker i overflater på skorsteinen
- Kort avstand til brennbart materiale

**Oppsummering** — **TG-2**

Det er registrert betydelig oppsprekking og avskalling av puss på skorsteinen i loftsetasjen, utenfor den aktuelle boenheten. Det er ikke avklart om sprekkdannelsene kun gjelder overflatepussen eller også selve skorsteinsmurverket.

Gulvbeskyttelsen foran vedovnen har mindre utstrekning enn normalt minimumskrav på 30 cm fra ileggsåpningen til brennbart gulvmateriale. Dette medfører økt risiko for antennelse ved nedfall av glør.

Det anbefales at skorsteinen kontrolleres av kvalifisert fagperson for å avklare skadenes omfang.

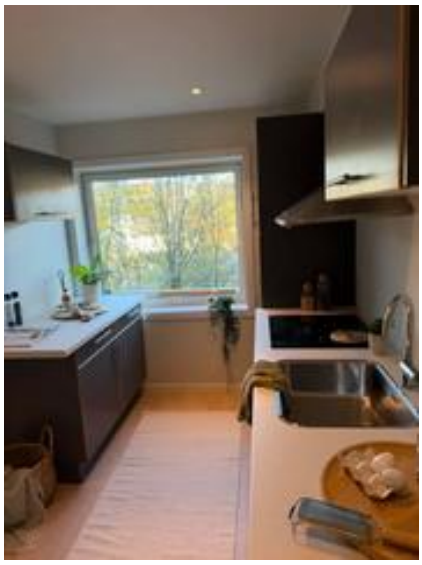
Gulvbeskyttelsen må utvides til nødvendig størrelse i henhold til ildstedets monteringsanvisning og gjeldende krav.

## 6.14 Kjøkken



### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **2026** |
| Hvem har utført arbeidet? | **Ukjent** |





Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, laminat benkeplate, malte overflater over benkeplate og oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer består av oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og ventilator. Hvitevarenes tekniske tilstand er ikke kontrollert.

I 2026 er det ifølge eier montert ny benkeplate, oppvaskkum og blandebatteri.

Kjøkkenet fremstår generelt i normal bruksmessig stand, men det er registrert stedvise skader og oppsvelling i kjøkkenskrogene.

Det er ikke registrert automatisk lekkasjestopper under oppvaskkum eller komfyrvakt ved kokesonen.

Det ble utført fuktsøk med fuktindikator på tilgjengelige overflater i områder utsatt for vannpåvirkning, herunder benkeskap under oppvaskkum, ved oppvaskmaskin og på gulv langs sokkel. Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved kontrollen.

Registrerte avvik

- Skader på overflater

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

Det er registrert lokale skader og oppsvelling langs platekanter i kjøkkeninnredningen, særlig i underskap. Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved utført kontroll. Skadede innredningsdeler bør utbedres eller skiftes ut ved behov.

### Avtrekk

| Type avtrekk | Mekanisk |
|---|---|
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | Ukjent |

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via ventilator plassert over platetopp. Ventilatoren er tilkoblet avtrekkskanal.

**Oppsummering avtrekk** **TG-1**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via ventilator over platetopp. Det ble ikke registrert synlige avvik ved ventilatoren. Avtrekket ble funksjonstestet med tilfredsstillende resultat.

## 6.15 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

| Type | Støpt gulv på grunn |
|---|---|
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | Ukjent |

Beskrivelse

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Stue: ca. 35mm gjennom hele rommet.
Soverom 2: ca. 35mm gjennom hele rommet og 20mm på 1,2 meter.

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, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller/gulv på grunnn, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Registrerte avvik

- Total høydeforskjell over 30 mm
- Lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m

**Oppsummering** **TG-2**

Ved kontroll med laservater ble det registrert høydeforskjeller på ca. 35 mm gjennom stuen og soverom 2. I soverom 2 ble det i tillegg registrert en lokal høydeforskjell på ca. 20 mm over en avstand på 1,2 meter.

Målingene er stikkprøvebaserte, og større eller mindre avvik kan forekomme.

Skjevhetene kan ha betydning for bruk og møblering. Årsaken til høydeforskjellene er ikke nærmere undersøkt. Ved ønske om utbedring må omfang og egnet metode vurderes nærmere.

## 6.16 Avløpsrør TG-2

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | **Plast, Støpejern** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **Ukjent** |
| Hvem har utført arbeidet? | **Ukjent** |

Beskrivelse

Synlige avløpsrør fra servant på bad og kjøkken er av plast. Sluk på bad er også av plast.

Bygningens felles hovedavløpsstamme er av eldre støpejernsrør. Nøyaktig alder og utførelse på skjulte avløpsledninger er ukjent.

Registrerte avvik

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Hovedavløpsstammen av støpejern har oppnådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon og økt risiko for lekkasjer og tilstopping.

Det er ikke registrert synlige avvik på de tilgjengelige avløpsrørene av plast i leilighetene.

På bakgrunn av alder anbefales nærmere kontroll av de eldre avløpsledningene, eksempelvis ved kamerainspeksjon. Utskifting av eldre støpejernsrør må påregnes på sikt, eventuelt i forbindelse med fremtidig rehabilitering.

## 6.17 Vannledninger TG-2



| | |
|---|---|
| Type vannledninger | **Plast (rør i rør), Kobber** |
| Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet? | **Ja** |
| Hovedstoppekran til leilighet er plassert i fordelerskap i felles vaskerom. | |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **Ukjent** |
| Hvem har utført arbeidet? | **Ukjent** |

Beskrivelse

Leiligheten har vannforsyningsrør av plast (rør-i-rør-system), med fordelerskap plassert i felles vaskerom i underetasjen.

Tilførselsledningen til fordelerskapet er av kobber. Alder på kobberrørene og nærmere utførelse av skjulte vannledninger er ukjent.

Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Deler av vannledningsanlegget består av eldre kobberrør, som vurderes å ha oppnådd en alder med usikker fremtidig funksjon.

Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller andre vesentlige avvik på de tilgjengelige vannledningene ved befaringen.

Eldre kobberrør har økt risiko for lekkasjer som følge av aldring. Det anbefales å følge med på tilstanden, og utskifting må påregnes på sikt, eksempelvis i forbindelse med fremtidig rehabilitering av vannledningsanlegget.

## 6.18 Elektrisk





| | |
|---|---|
| Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? | **Nei** |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999? | **Ja** |
| Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. | |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser? | **Nei** |
| Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | **Nei** |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | **Nei** |
| 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? | **Ikke besvart** |

**Oppsummering**

Sikringsskapet er plassert i felles gang i kjeller og inneholder automatsikringer.

Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført etter 1.1.1999. Manglende dokumentasjon medfører at det ikke kan bekreftes at anlegget er utført forskriftsmessig, og det anbefales at det innhentes samsvarserklæring samt gjennomføres en elkontroll av kvalifisert elektriker.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.19 Varmtvannsbereder — TG-1



| | |
|---|---|
| Volum (liter) | 190 |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | Ja |
| Når ble arbeidet utført? | 2026 |
| Hvem har utført arbeidet? | Ukjent |

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2026, er plassert i felles vaskerom.

**Oppsummering** TG-1

## 6.20 Ventilasjon TG-2



| | |
|---|---|
| Type ventilering | Balansert ventilasjon |

Beskrivelse

Balansert ventilasjonssystem fra Flexit fra 1999, aggregat plassert i felles vaskerom. Eier opplyser om at begge motorene på ventilasjonsanlegget er byttet.

Registrerte avvik

- Det mangler tilluftsspalte ved dør/dører

**Oppsummering** TG-2

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit fra 1999, med aggregat plassert i felles vaskerom. Eier opplyser at begge motorene på anlegget er byttet. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via ventilator. Ved kontroll er det registrert manglende tilluftsspalte ved dør/dører, noe som kan redusere luftsirkulasjonen og ventilasjonens effektivitet i de aktuelle rommene. Tilstandsgrad er satt til TG2 på bakgrunn av dette avviket.

## 6.21 Våtrom







| | |
|---|---|
| Er det behov for totalrenovering av våtrom? | **Nei** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **2015 og 2026** |
| Hvem har utført arbeidet? | **Ukjent** |

Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere salgsopplysninger og tilstandsrapport fra 2015. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygging eller utførelse av tettesjikt. Eier opplyser om at baderomsmøbelet og speilskap nylig er skiftet.

Badet inneholder:
- Baderomsinnredning med servant
- Speilskap
- Dusjhjørne med glassdør
- Gulvmontert toalett

Gulv og vegger er flislagt, samt malt/slett himling. Sluket er av plast, og membran/tettesjikt kunne ikke verifiseres i sluket. Det er derfor usikkerhet knyttet til utførelse og gjenværende funksjon på våtrommets tettesjikt.

## Overflater

| | |
|---|---|
| Type vegg | **Flis** |
| Type gulv | **Flis** |

Registrerte avvik

- Bom (hulrom) under flis
- Riss/sprekker i flis
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

**Oppsummering overflater** **TG-2**

Det er registrert bom under enkelte fliser, riss/sprekker i flislagte overflater, hull etter tidligere innfestinger samt mørk misfarging i fuger og overflater i dusjsonen.

Avvikene kan medføre økt vannbelastning på underliggende tettesjikt og lokal nedbrytning av overflatene. Det er ikke avklart om hullene etter innfestinger har påvirket tettesjiktet.

Det anbefales utbedring av skadde fliser og fuger samt kontroll og forsvarlig tetting av hull etter tidligere innfestinger. Mørk misfarging bør rengjøres og følges opp.

## Fallforhold

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør
- Mangelfulle fallforhold på deler av gulv







**Oppsummering fallforhold** **TG-2**

Det er registrert mangelfulle fallforhold på deler av baderomsgulvet. Målt høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant flis ved dørterskel er ca. 18 mm. Membranens oppkant ved terskelen er ikke dokumentert.

Ved funksjonstesting av dusjen ble vannet ledet mot sluket og holdt seg innenfor dusjsonen, uten registrert vannspredning til øvrige deler av gulvet.

Mangelfulle fallforhold og begrenset høydeforskjell ved terskelen kan medføre økt risiko for vannansamling og vannspredning ved større vannbelastning eller lekkasje.

Utbedring av fallforhold og terskelløsning bør vurderes ved fremtidig rehabilitering av badet.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Type tettesjikt | **Tettesjikt med ukjent utførelse** |
| Type sluk | **Plast** |

Beskrivelse

Badet har plastsluk med synlig klemring. Membran er ikke synlig i sluket, og tilslutningen mellom membran og sluk har derfor ikke kunnet verifiseres ved visuell kontroll.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjiktets type eller utførelse. Utførelsen av skjulte tettesjikt er ukjent.

Registrerte avvik

- Mangelfull dokumentasjon på vanntett sjikt

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

Badet har plastsluk med synlig klemring. Membranens tilslutning til sluket lot seg ikke verifisere ved visuell kontroll.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjiktets oppbygging eller utførelse. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til utførelsen av det skjulte tettesjiktet.

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på våtromsarbeidene. Dersom utførelsen ikke kan dokumenteres, bør behovet for nærmere undersøkelser vurderes, særlig med tanke på tilslutningen mellom membran og sluk.

## Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Type utstyr | **Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett** |

**Oppsummering sanitærutstyr** **TG-1**

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilasjon | **Mekanisk avtrekk** |

Registrerte avvik

- Manglende/utilstrekkelig tilluft

| Oppsummering ventilasjon | TG-2 |
|---|---|

Våtrommet har mekanisk avtrekk. Det er registrert manglende eller utilstrekkelig tilluft til rommet. Manglende tilluft reduserer avtrekkets effekt og gir dårligere luftutskifting, noe som over tid kan medføre økt fuktbelastning og risiko for muggdannelse i våtrommet. Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller egen tilluftsventil.

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon, i bakkant av dusjsone. Fuktmåling ble tatt i treverk inne i veggkonstruksjon.

| Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) | TG-1 |
|---|---|

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsonen. Tilgjengelig treverk i veggkonstruksjonen ble kontrollert med fuktmåler.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller synlige tegn til fuktskader i de undersøkte delene av konstruksjonen.

Kontrollen er begrenset til området ved hulltakingen og dokumenterer ikke tilstanden i øvrige skjulte konstruksjoner.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Er det fremlagt dokumentasjon? | **Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)** |

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Gerhard Jarle Lygre | 9578-5993-4-3110466 | 2026-10-20 10:37:06 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

**Utfylt dato**
20. okt. 2026

**Oppdragsnummer**
48-0097/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Lundhaugvegen 27, 5221 NESTTUN

**Meglerfirma**
Nordvik Bergen Sør

**Selgere**
Nordstrand Bygg og Anlegg AS v/ Gerhard Jarle Lygre

**Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?**
Ja

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
15. juni 2026

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

## Utført arbeid

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

**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?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Byttet noen kledningsbord, vannbord og deler er malt

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

**Eventuell kommentar:** Mindre støpearbeid som også vil ha noe positiv innvirkning på drenering

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kun mindre arbeider

---

**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

**Eventuell kommentar:** Begge motorene på ventilasjonsanlegget er byttet

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Decor proff AS. Nye gulv, maling, nye benkeplater, ny lettvegg mellom stue og nytt soverom

---

**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)**

Ja

**Beskriv:** Ser ut til at det er dårlig drenering på utsiden av grunnmur mot vaskerom i kjeller. På innside vegg i vaskerom har inntreng av fukt/vann.

---

**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:** Grunnmuren er fra 1938 og det er setningsskader, men de har vært observert over tid og har ikke utviklet seg.

---

**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?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Våren 2026 i tilstandsrapport

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Det er planer om endringer om omlegging av adkomstvei, for å få sykkel / gangvei bilfri. I planene vil ny adkomstvei gå via Nesttunvbrekka. Konfr. Bergen kommune - Plan- og Bygningsetaten. Referanse : PLAN - 2022/20445 - 139. Vi kjenner ikke til om planene er endelig vedtatt.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

**Boligen selges uten boligselgerforsikring**

**Oppdragsnummer: 48-0097/26**

BERGEN
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 23.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 42/277/0/0
Adresse: Lundhaugvegen 27, 5221 NESTTUN

N



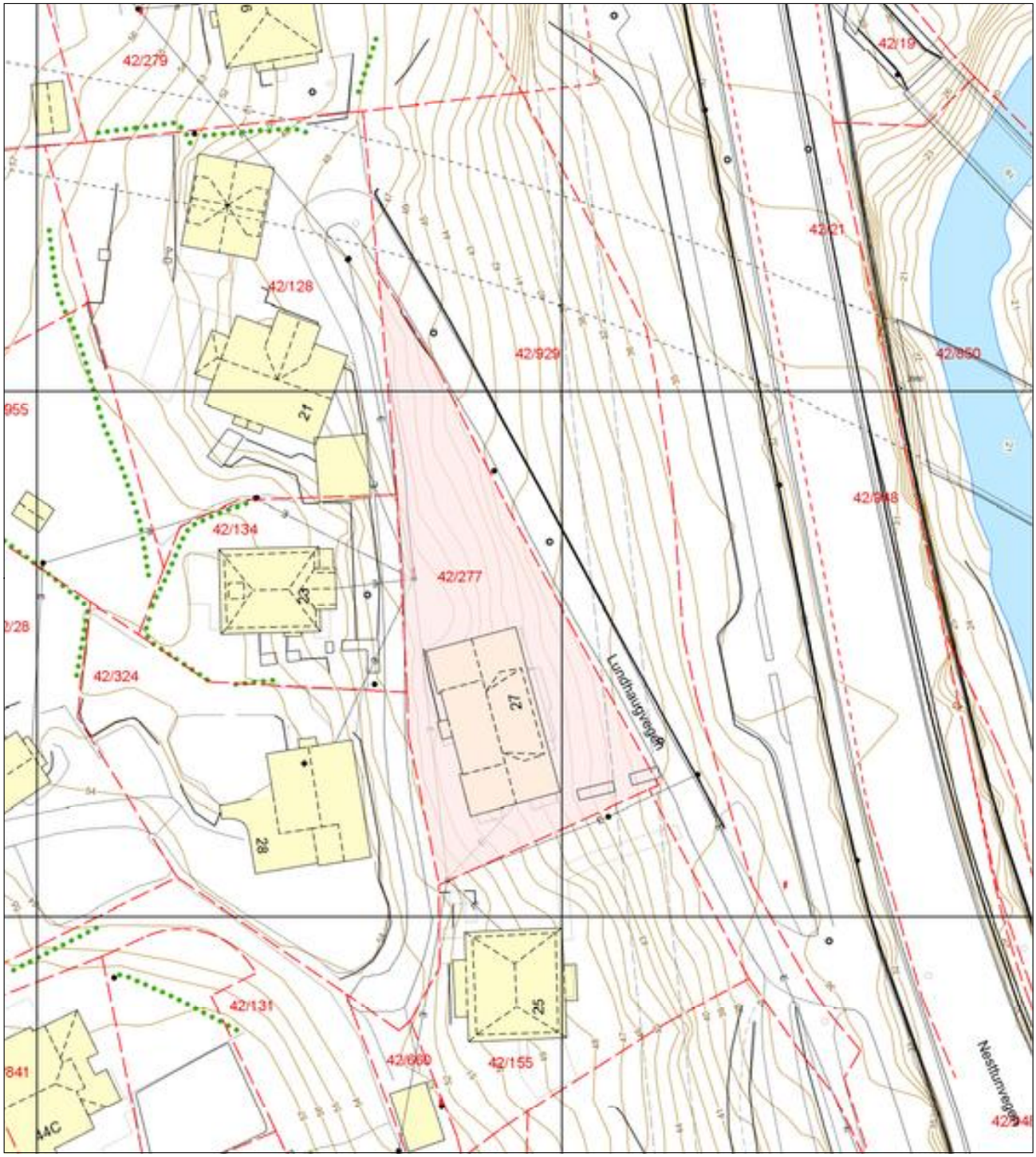
Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 23.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 42/277/0/0
Adresse: Lundhaugvegen 27, 5221 NESTTUN



# VEDTEKTER

**for**
**Boligsameiet Lundhaugveien 27**
Vedtatt av sameiemøte 05.06.2026

## § 1
## Navn

Sameiets navn er Boligsameiet Lundhaugveien 27

## § 2
## Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen Lundhaugveien 27, gnr.42, bnr.277 i Bergen kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til en eller flere boliger eller bruksenheter vedkommende sameier har grunnboks hjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel, samt bod som tilleggsdel

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

## § 3
## Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål.

## § 4
## Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Seksjonsnummer 1 har alene bruksrett til terrasse utenfor nordvestre del av bygningen.

## § 5
## Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Seksjonsnummer 1 har bruksrett til terrasse som er plassert mot øst. Seksjonenummer 4 har bruksrett til uteplass/parkering ved bygningens nordvestre side.

Vaskekjeller er felles for alle enhetene.

**§ 6**
**Ordinært sameiermøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver kan tillates talerett dersom sameiemøte gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameie har få medlemmer, og sameiemøte kan avholdes elektronisk eller via telefon om alle sameierne gir sin tilslutning.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen og tilhørende dokumenter kan sendes per epost, om samtlige sameiere godtar dette og bekrefter mottaket av innkalling skriftlig i brev eller elektronisk.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse iht samme regler som for møteinnkallingen. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

**§ 7**
**Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 6.

**§ 8**
**Sameiermøtets vedtak**

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon har stemme etter sameiebrøk. Hvis to eller flere personer eier en seksjon, så må de i møte på forhånd skriftlig avgjøre hvem som stemmer på vegne av seksjonen, eventuelt kan en også stemme etter sin eierbrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves enstemmighet i sameiermøtet for vedtak som endrer §5.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene(utenom §5),

b) ombygging, påbygging eller andre store endringer av bygningen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,

g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum,

h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn femten prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## § 9
## Styret

Sameiet skal ha et styre på 1 til 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Hvis sameiemøte velger å kun velge ett styremedlem, så må det også velges en vara. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir eksplisitt bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av den som velges som referent, eller alle de fremmøtte styremedlemmer.

**§10**
**Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret, dersom styret delegerer denne myndighet.

**§ 11**
**Vedlikehold av bruksenheter**

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

Seksjonsummer 1 har vedlikeholdsplikt for terrasse som seksjonen har bruksrett til.

**§ 12**
**Vedlikehold av fellesareal**

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse. Det tillates en diversepost i programmet.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Forvaltning av fellesarealene i henhold til vedtektene gjøres av styret, og sameierne plikter å følge pålegg fra styret. Dersom pålegg ikke etterkommes, kan styret beslutte at arbeid skal utføres for vedkommende sameiers regning. En sameier kan nekte å etterkomme pålegg fra styre og be om behandling av sameiemøte.

**§ 13**
**Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf § 16 ,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer
c) lys/oppvarming av fellesarealer,
d) eventuelt kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

Sameiebrøken er:
61/257 for seksjon 1
55/257 for seksjon 2
55/257 for seksjon 3
86/257 for seksjon 4

Hvis en av seksjonene deles, slås sammen, reduseres eller utvides skal teller i brøk endres for de seksjoner som endres. Brøken for de øvrige seksjonene forblir uendret.

**§ 14**
**Betaling av felleskostnader**

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1 i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side. Hvis et krav går til inkasso regnes det som vesentlig mislighold. Eventuelle purreutgifter og forsinkelsesrenter betales av den enkelte sameier.

Hvis en sameier ikke utfører sin forpliktelse og styret eller sameiemøte vedtar å få utført arbeidet for en sameiers regning, så behandles unnlatelse av å betale for dette på lik linje som om det var fellesutgifter iht. denne paragraf (§15) Det samme gjelder om en sameier lovlig på en annen måte pålegges å betale for noe.

**§ 15**
**Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

**§ 16**
**Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

**§ 17**
**Panterett for sameiernes forpliktelser**

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

**§ 18**
**Mislighold og fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrelsesloven kapittel 13.

**§ 29**
**Lov om eierseksjoner**

Lov om eierseksjoner av 16 juni 2017, nr 37 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 42/277/0/0
Utlistet 23. oktober 2026

## Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

**Forklaring plantype**

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

**Forklaring planstatus**

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

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

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

## Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid | Type | Snr | Hovedteig | Beregnet areal | Arealkvalitet | Arealmerknad | Inngår i rapporten |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **259408421** | Grunneiendom | 0 | Ja | 680,7 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 5120300 | 30 | FANA. SØNDRE INNFARTSÅRE, TILFØRSELSVEI HOP - MIDTUN | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 29.01.1996 | 199613936 | 7,0 % |
| 5750100 | 30 | FANA. DEL AV GNR 42, NESTTUNHAUGEN | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 22.04.2002 | 200100480 | 0,2 % |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 5120300 | 710 - Felles avkjørsel | 7,0 % |
| 5750100 | 710 - Felles avkjørsel | 0,2 % |

## Reguleringsplaner under grunnen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 19170000 | 30 | FANA/YTREBYGDA. BYBANE I BERGEN OG FREMKOMMELIGHETSTILTAK FOR BUSS PÅ STREKNINGEN NESTTUN - RÅDAL | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 24.06.2008 | 200610701 | 40,0 % |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

| PlanID | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 19170000 | 620 - Anlegg i grunnen | 40,0 % |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

*Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.*

## Reguleringsplaner under arbeid

| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 62880000 | 35 | Fana. gnr. 41, bnr. 1255 mfl., E39 Sykkelstamveg, delstrekning 3, Nesttun - Hop | 202220445 | 9,9 % |

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 15,6 % |

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H210_3 | Vei støy - Rød sone | 84,4 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Kommunedelplan(er)

| PlanID | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 15700000 | FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 15.01.2001 | 100,0 % |

## Arealformål i kommunedelplan

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|
| **15700000** | 1 - Nåværende | 110 - Boligområder | 100,0 % |

## Restriksjonsområder i kommunedelplan

| PlanID | Restriksjonstype | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| **15700000** | 499 - Annen restriksjon | 100,0 % |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| **5120305** | 31 | FANA. GNR 42 BNR 890, HARDANGERVEGEN 1, 3 OG 5 A | 3 | 200416163 |
| **71740000** | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 2 | 202417461 |
| **16370000** | 30 | FANA. DEL AV GNR 42 OG 43, NESTTUN SENTRUM | 3 | 200015934 |
| **71770000** | 35 | Fana. Gnr. 43, bnr. 9 mfl., Birkeland kirke | 2 | 202418345 |
| **80050000** | 30 | FANA. GNR 42 BNR 170, 177, 184 OG 131 MFL., LUNDHAUGVEGEN (BEBYGGELSESPLAN) | 3 | 190411360 |
| **30200000** | 30 | FANA. GNR 42, NESTTUN | 4 | - |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **42/829** | 139892828-1 | Underbygg | Rekkehus | Igangsettingstillatelse | 10.01.2019 | 201815133 |

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 23. oktober 2026

BERGEN KOMMUNE

# Planinformasjon

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

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

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

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

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

# Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

BERGEN KOMMUNE

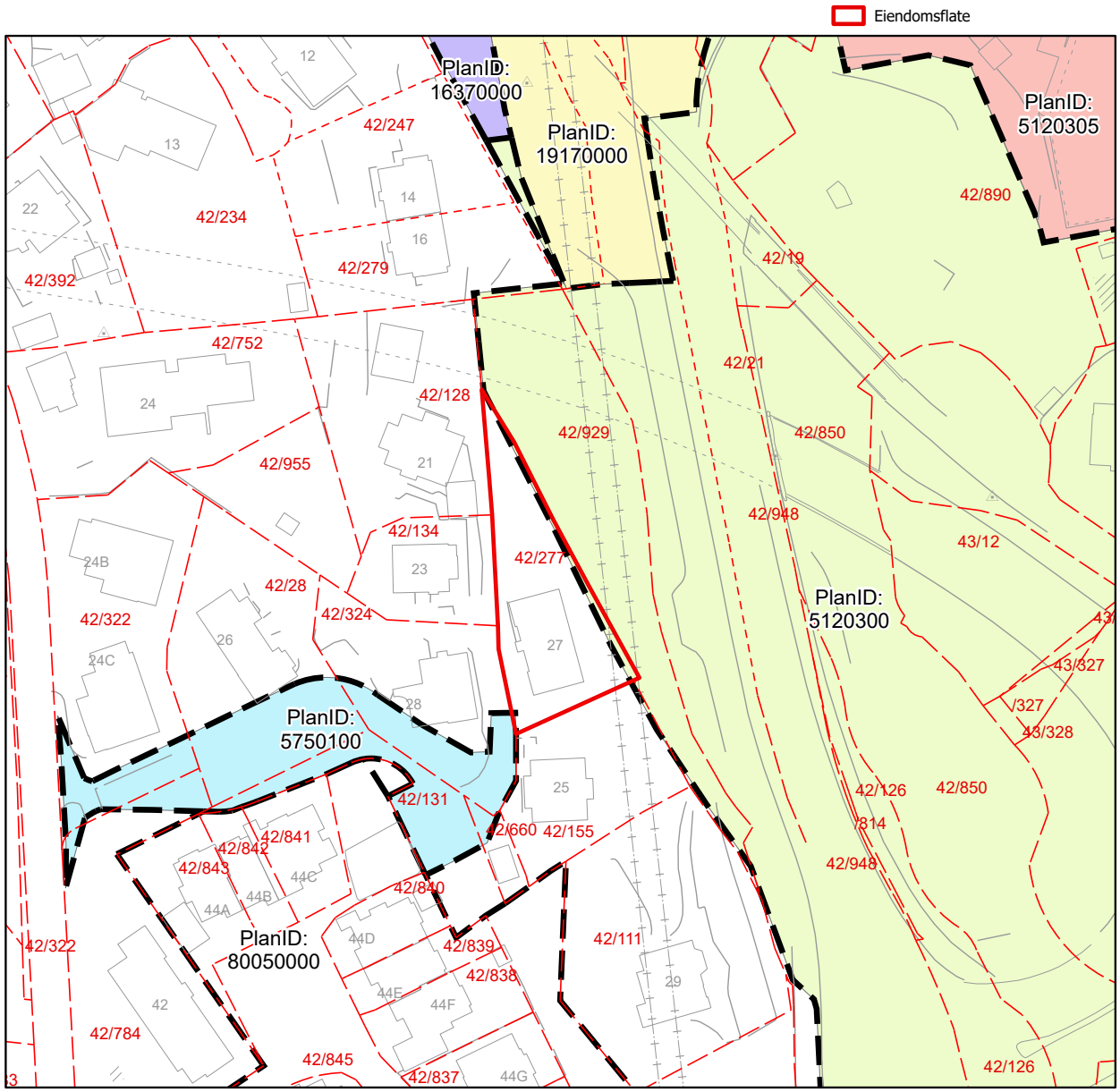
# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 42/277/0/0
Dato: 23.10.2026 Adresse: Lundhaugvegen 27

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): 5120300,5750100



# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 23.10.2026

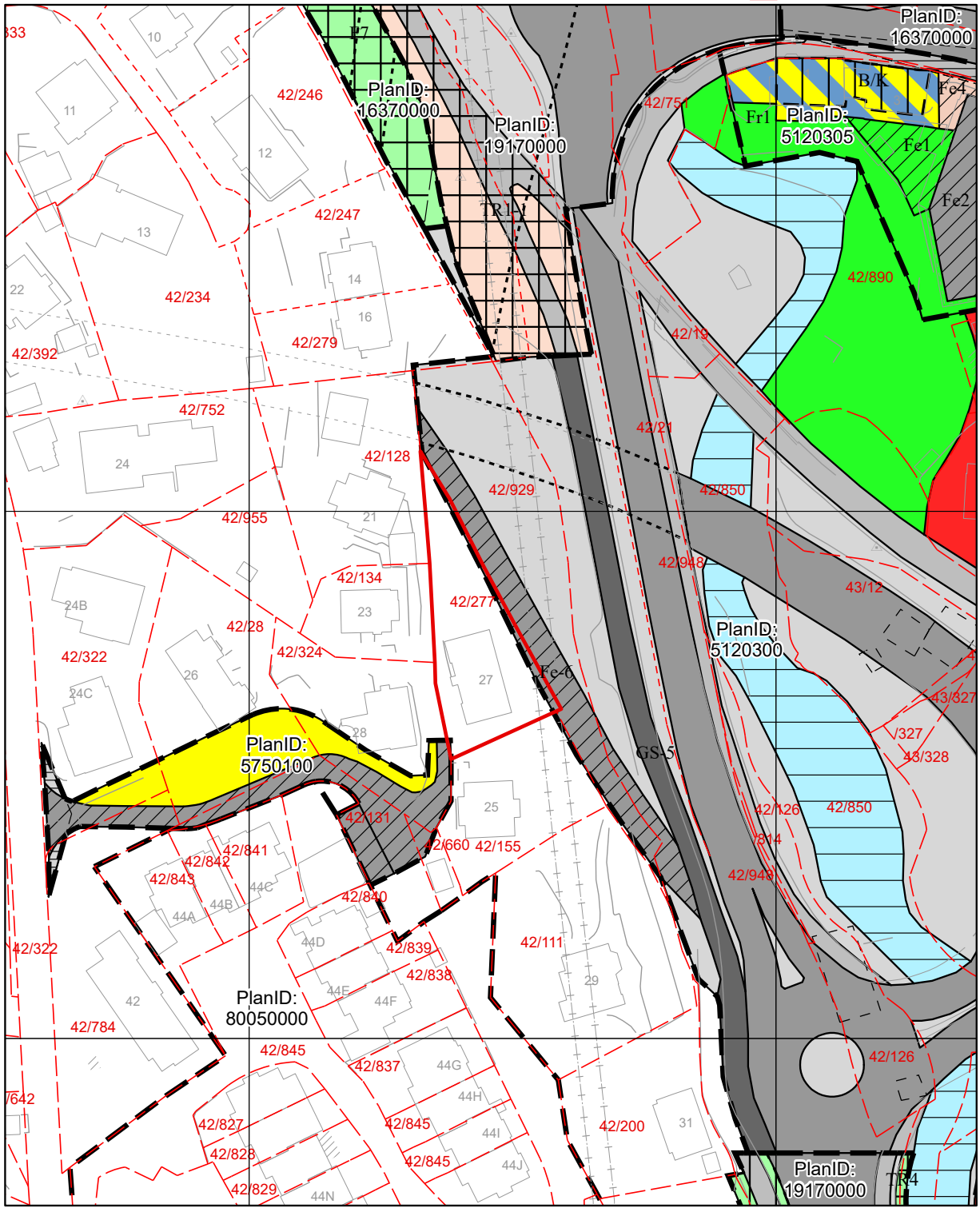
Gnr/Bnr/Fnr: 42/277/0/0
Adresse: Lundhaugvegen 27

N

PlanID(er): 5120300,5750100

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

Eiendomsflate



# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

## Juridisklinje

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1222 - Frisiktlinje

1254 - Tunnel

## Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

Reguleringsplan rekkefølgegrense

## Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

661 - Bevaring av bygninger

662 - Bevaring av anlegg

991 - Formålsrekkefølge

## Plangrense

Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER

Park

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Felles avkjørsel

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Annet fellesareal for flere eiendommer

Bolig / Kontor

Unyansert formål

BERGEN KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

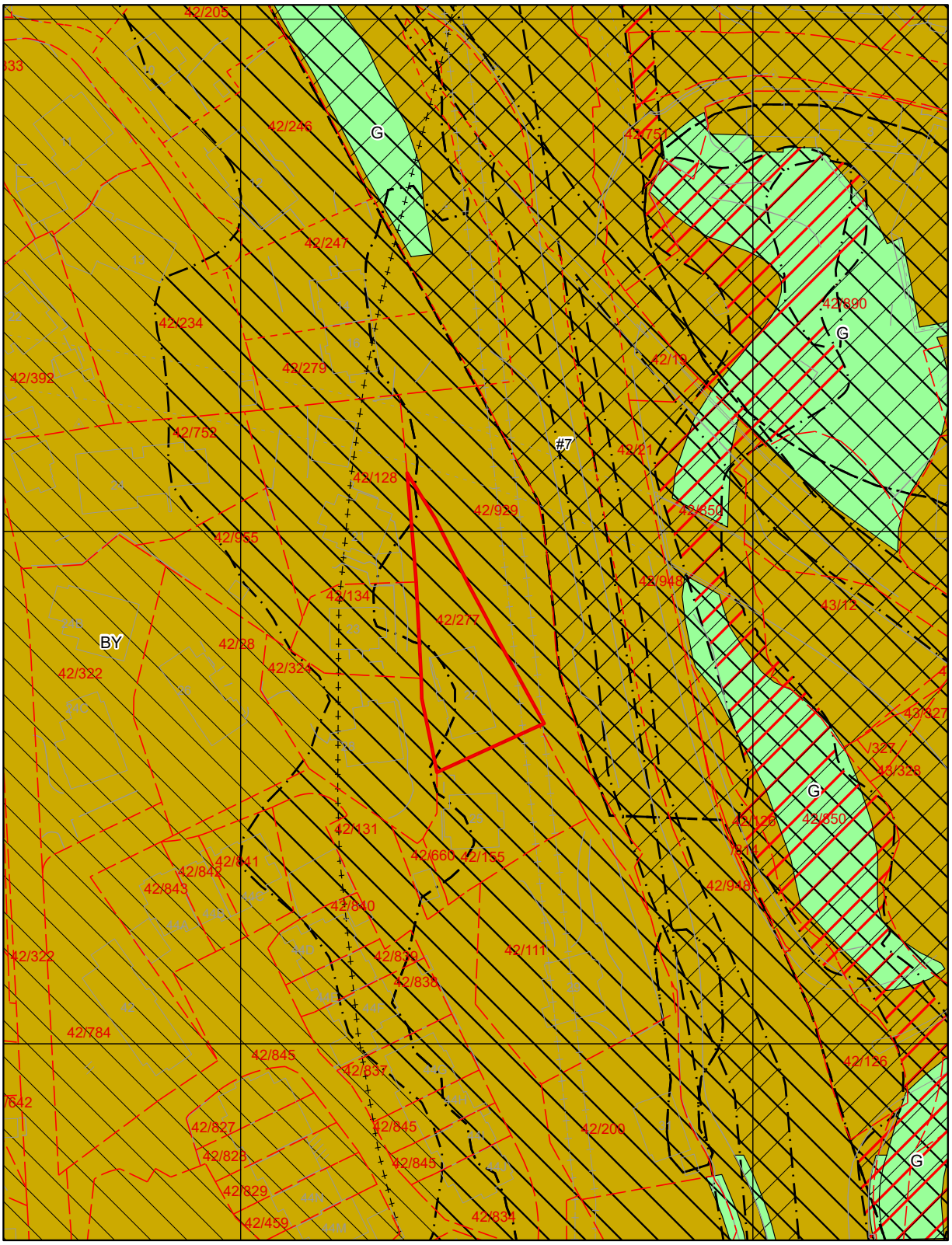
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 23.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 42/277/0/0
Adresse: Lundhaugvegen 27

N

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

Eiendomsflate



## Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Bestemmelsegrense

### Samferdselslinjer


Bybane - tunnel


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

### KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

# Kommunedelplan

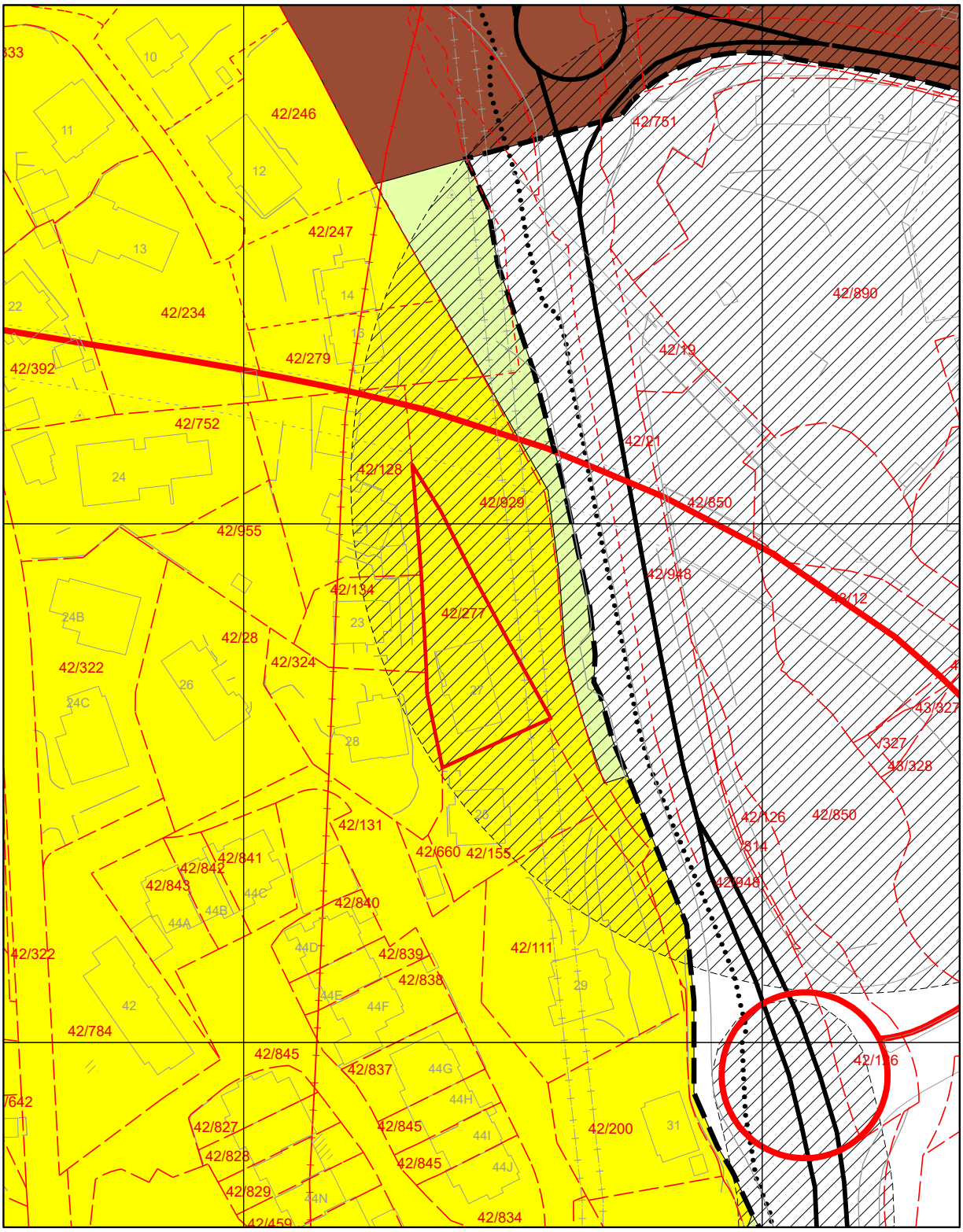
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 23.10.2026

Arealplan-ID: 15700000
Gnr/Bnr/Fnr: 42/277/0/0
Adresse: Lundhaugvegen 27

N

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

Eiendomsflate



## Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Sporveg, fremtidig


G/S-veg


Hovedveg


Fjernveg, fremtidig


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre restriksjoner

### KDP Arealbruk-PBL1985

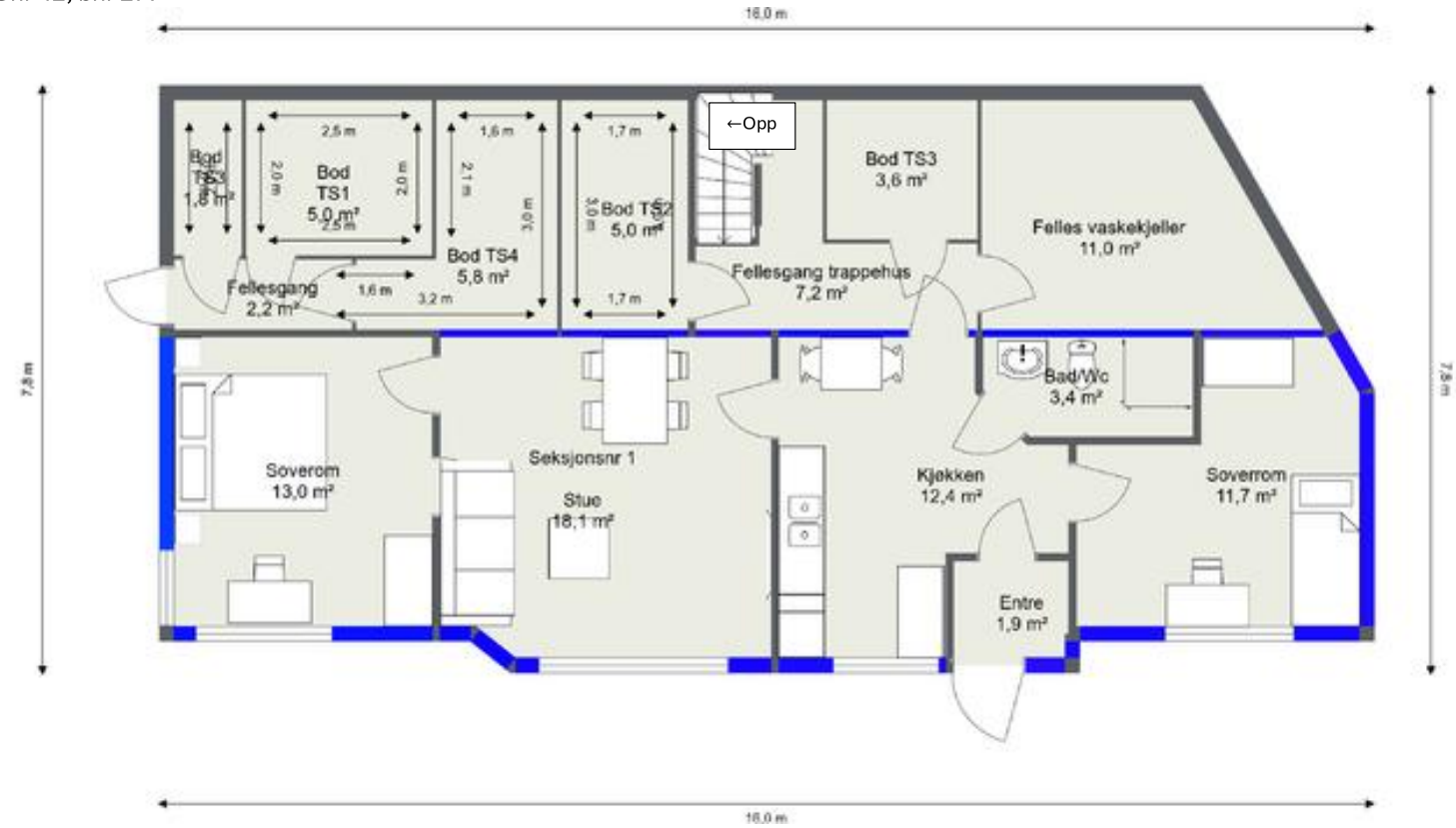
Boligområde (N)

Senterområde (N)

LNF-område (N)

U. etasje
Lundhaugveien 27
Gnr 42, bnr 277

Vedlegg 1.1
8. juni 2026, rev .6. okt 2026



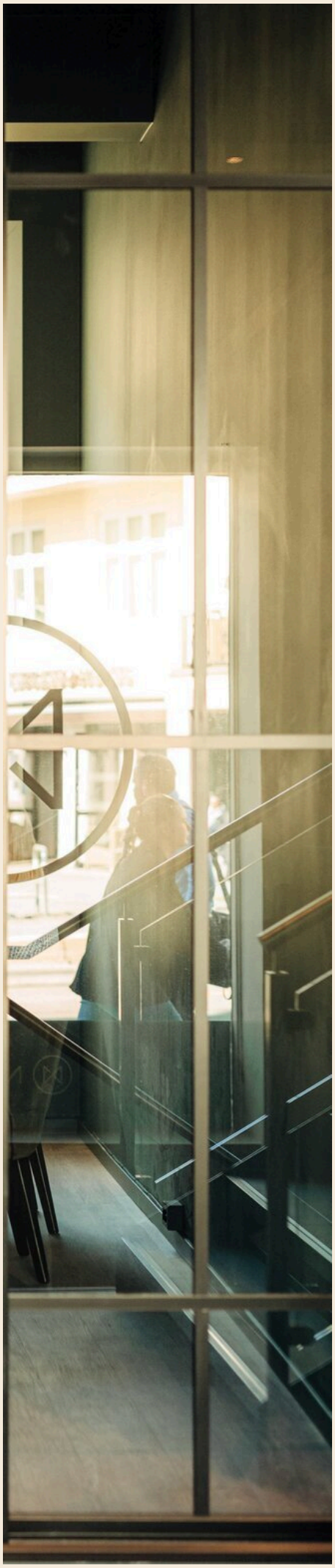
Velkommen til

# Nordvik Bergen Sør

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

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

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



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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

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

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0097/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lundhaugvegen 27 5221 NESTTUN
Matrikkel: Gnr 42, bnr 277, snr 1 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


**Isak Bruarøy**

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