NORDVIK

Skagetjernvegen 28

5 soverom | 293 kvm | Enebolig



Velkommen til

Skagetjernvegen 28

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
55	Om boligen
64	Nabolagsprofil
65	Tilstandsrapport
103	Egenerklæringsskjema
110	Andre vedlegg
120	Vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.09.2026

Nøkkelinformasjon



Enebolig på tre plan i et familievennlig og attraktivt område!
Hele fem soverom, to stuer, garasje m/lading + parkering

Prisantydning	**9 900 000,-**
Omkostninger	**248 590,-**
Totalpris	**10 148 590,-**
BRA-i	**293 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1993**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

En innbydende enebolig over tre plan i et familievennlig og rolig nabolag i vakre Blomsterdalen. Her kan du bo med kort vei til alt du skulle trenge i hverdagen, blant annet skoler og barnehager, buss, bybane og butikk. Alt i alt er dette en bolig man kan bo godt og lenge i!

Høydepunkter:

- Kjøkkeninnredning fra Norema fra 2022
- Samlet terrasseareal på hele 46 m² med gode solforhold
- 3 bad + separat vaskerom
- Garasje m/el-billading + biloppstillingsplasser på tomt
- Både varmepumper og peis
- Innvendig og ekstern bod, utmerket for lagring eller hobby

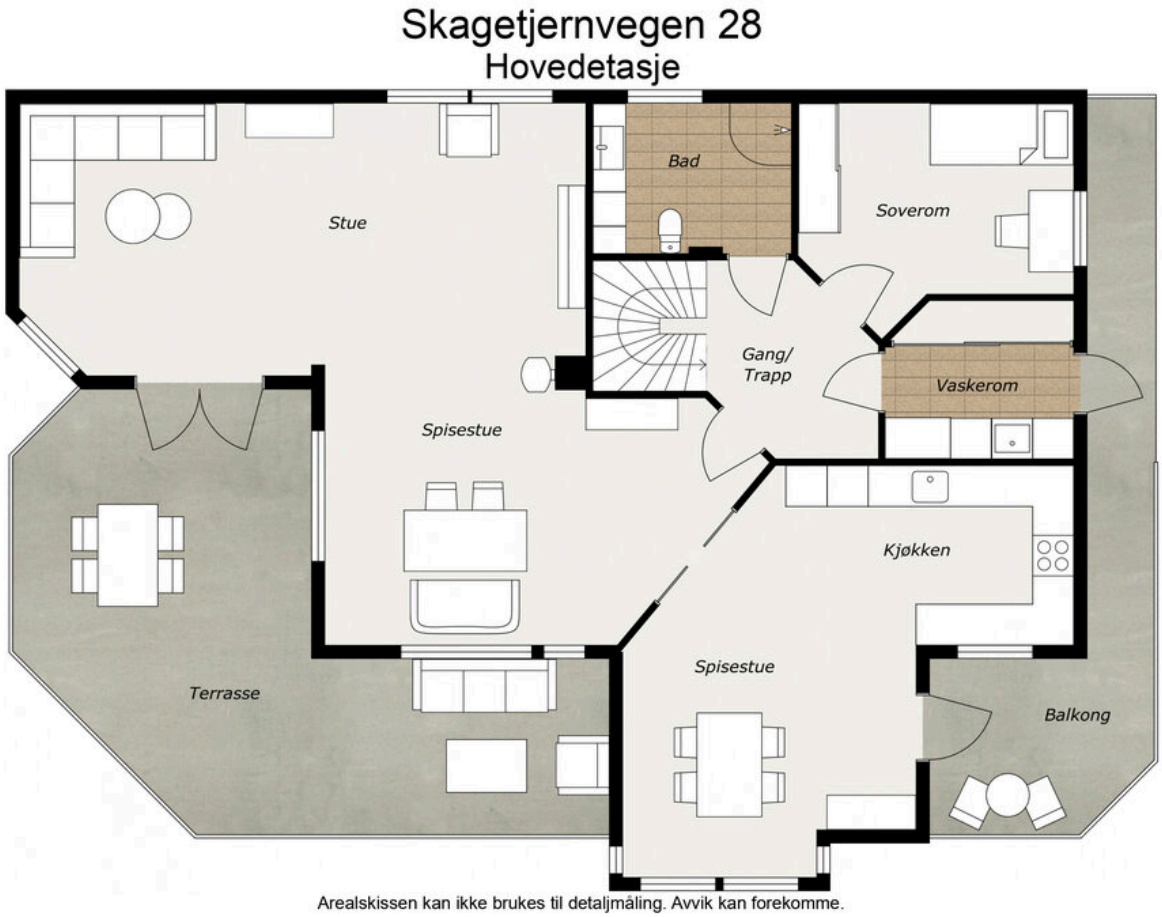
En smakebit på området:

- Kun 500 m. til busstopp
- Gangavstand til både skole og barnehage
- Flotte turmuligheter og kort vei til flere treningssentre
- 6 min. kjøring til Lagunen
- Nær store arbeidsplasser

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 113 kvm
Total BRA: 113 kvm

IMOTIV.NO




THE ART OF LAGOM LIVING
COLLECTION NO.02
















TOSHIBA


SAMSUNG
SAMSUNG
EPICERIE FINE




SAMSUNG
SAMSUNG


















THE ART OF LAGOM LIVING











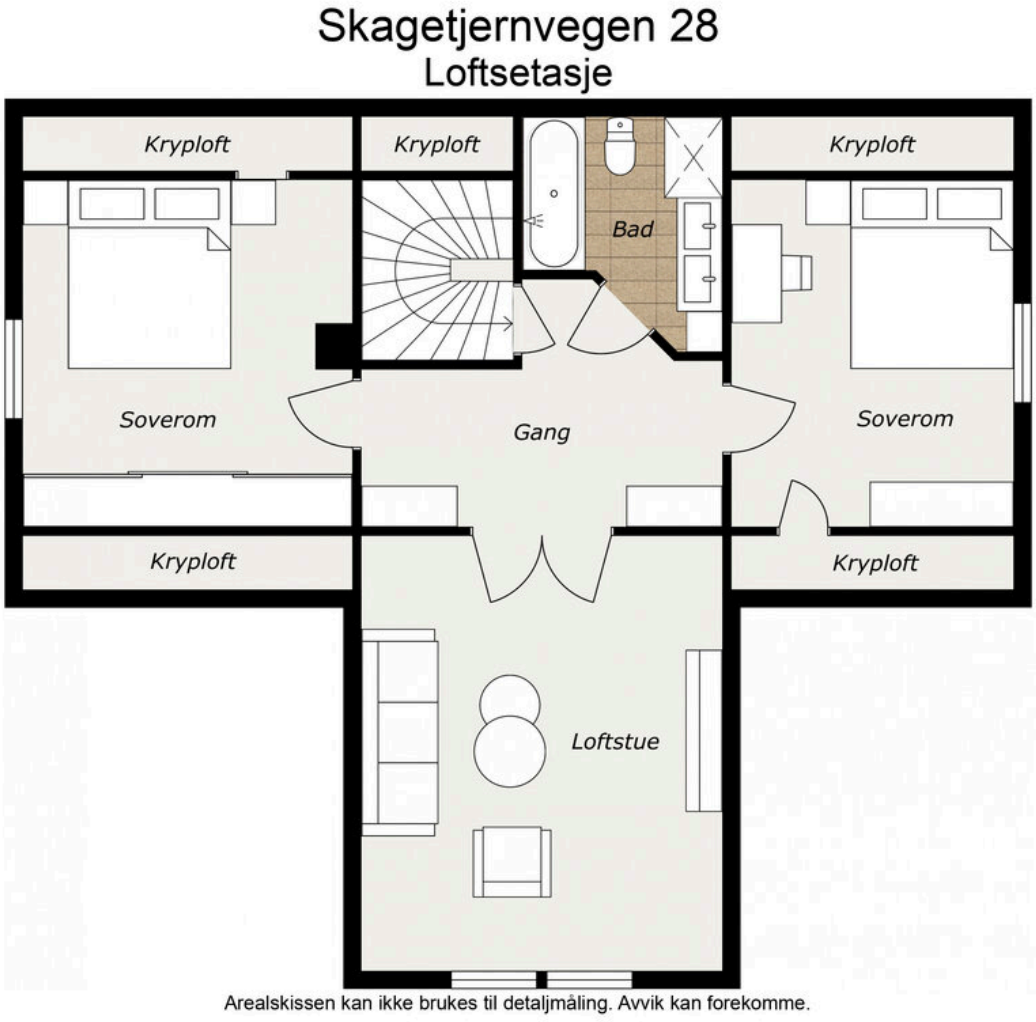




Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm

IMOTIV.NO























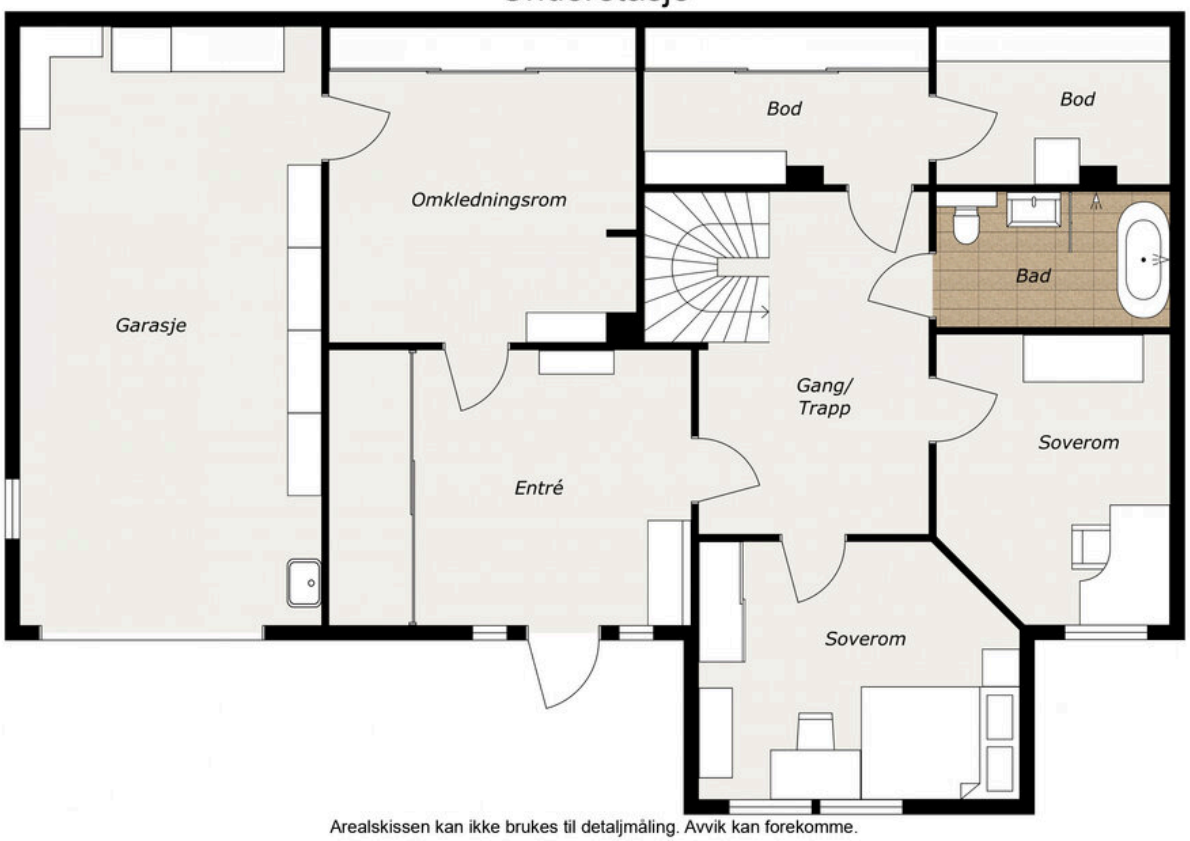


Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 120 kvm
Total BRA: 129 kvm

IMOTIV.NO

Skagetjernvegen 28
Underetasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.































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
48-0026/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skagetjernvegen 28, 5258 BLOMSTERDALEN
Gnr 113, bnr 101 (ideell andel 1/1) / Gnr 113, bnr 109 (ideell andel 1/25) / Gnr 113, bnr 117 (ideell andel 1/16) i Bergen kommune

Selgere
Jens Weseloh
Anita Fauske Weseloh

Kjøpesum og omkostninger
9 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
247 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
248 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
268 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 148 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 168 290,- (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
1993

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 293 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 302 kvm
TBA: 46 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Entré 12,9 m², omkledningsrom 13 m², garasje 28,4 m², gang/trapperom 13,3 m², soverom 1 14,1 m², soverom 2 10,3 m², bad 5,8 m², bod 1 6,6 m², bod 2 6,9 m²
BRA-e: 9 kvm. Utvendig bod 9 m²
Total BRA: 129 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 113 kvm. Stue 50 m², kjøkken 25,3 m², gang/trapperom 9,7 m², bad 6,5 m², soverom 11,5 m², vaskerom 6 m²
Total BRA: 113 kvm.
TBA: 46 kvm. Terrasse 28,5 m², balkong 17 m²

3. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Stue 15,6 m², gang 8,1 m², soverom 1 14,2 m², soverom 2 11,4 m², bad 4,2 m², trapperom 3,5 m²
Total BRA: 60 kvm.

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. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering
Parkering i garasje med el-billading. Ellers biloppstillingsplasser på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:
2026:
- Byttet baderomsinnredning på bad i 3.etasje

2022:
- Nytt kjøkken
- Etablert el-billading

2021:
- Nye rentbrennende ovner i stue og underetasje

Sammendrag selgers egenerklæring
Sammendrag selger egenerklæring:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- 1.et: var nytt da vi kjøpte i 2022, her har vi ikke endret noe. Rørleggerarbeidet er utført ved Nagelsen Rør. 2. et: satt inn nytt dusjkabinett. 3.et: montering av ny servant og skap, satt inn nytt badekar. Utført av lærlinger i rørleggerfaget.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ikke foretatt arbeider på membran eller fliser. Grunnet alder på bad 2 og 3 har vi brukt badekar og dusjkabinett.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Tidligere eier har renovert badet i 1.etg. selv. Fliselegging er gjort privat, Nagelsen Rør har gjort rørleggerarbeidet.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Nye vinduer i 3.etg og i karnappet på kjøkkenet. Satt inn av håndverkere i 2017. Firma Helge Rød.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Utført august 2026. Venter på samsvarserklæring fra firma.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Nytt sikringsskap 202, nye kurser til kjøkken.

Håvardstun elektriske.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Har ikke navn, er utført av forrige eier.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
Beskriv:
- Gjennomgang og rensing av Flexi-It systemet i 06/2026

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv:
- Forsikringssak i ca 2023, noen dråper vann dryppet ned fra taket gjennom lampeåpningen på bad i 2. etg. Fagfolk fra forsikringen fant ingen årsak eller feil. Det har ikke vært noe siden.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall:
- Takstrapport fra 08/26. Takstmann har vært i boligen, ikke mottatt rapport enda.

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?
- Salgsoppgave fra 2022, i tillegg målte takstmann opp på nytt i 2026.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

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

Bygningssakkyndig
Benjamin Holmar

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Fundamentert på antatt faste masser
- Gulv mot grunn i underetasje av betong
- Grunnmur av betong/murkonstruksjoner
- Yttervegger oppført i trekonstruksjoner
- Etasjeskillere av trebjelkelag

- Vinduer med isolerglass
- Saltak i sperrekonstruksjoner a tre med undertak av sutaksplater
- Takrenner og nedløp av plast

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3 (TG 3):
- Rom under terreng
- Bad i underetasje
- Bad i 1. etasje
- Vaskerom i 1. etasje
- Bad i loftsetasje

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Forstøtningsmur
- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundament
- Terrasse vest
- Vinduer og dører
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon og loft
- Taktekking
- Overflater og innredning på kjøkken
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Varmesentral
- Ventilasjon
- Dokumentasjon bad i underetasje

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende hvitevarer medfølger ikke handelen:
- Fryseskap i matbod
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Tre skap på kontoret

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
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:
- Varmekabler på bad, vaskerom, entré, gang/trapperom og omkledningsrom i underetasjen
- Peisovn i trapperom underetasje og stue
- Varmepumpe i gang/trapperom underetasje og i stuen i 1.etasje
- Elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 26 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 24 031,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 24 031,- for inneværende år, i dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Velavgift
Kr 500,- pr. år
Eiendommen har pliktig medlemskap i Skagetjernvegen Velforening, org.nr. 991 803 394.

Velforeningen skal ivareta medlemmers interesser i felles veier og lekeareal og besørge vedlikehold av disse. Dette gjelder i tillegg brøyting og salting på vinterstid. Velforeningen skal også ivareta fellesskapets interesser i andre forhold av betydning for fellesskapet.

Det innbetales en årlig velavgift på kr. 500,- årlig som dekker forsikring av lekeplassene, vedlikehold av lekeplasser og fellesareal, og dugnad/sosiale tiltak. Kasserer i velforeningen opplyser at det per tid ikke er planlagt noen økningen i avgiften.

I tillegg fakturerer velforeningen for brøyting og salting av privat vei kr. 1 500,- per vintersesong og innbetales som et engangsbeløp. Kasserer opplyser at i snørike vintre kan det forekomme ekstra innbetalinger, alt etter behov.

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

- Årlig bygningsforsikring kr. 9 504,- per år.

- Alarm ca. kr. 419,- per mnd.
- Kabel-tv/internett ca. kr. 1 148,- per mnd.
- Kostnad til velforening for brøyting/salting om vinteren kr. 1 500,- per vintersesong

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

Eiendomsskatt
Kr 12 834,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr. 12 834,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 030 905,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 123 621,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 28669408

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er i dag tilknyttet Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 926 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. I kart er eiendommen tegnet inn med røde, stiplete grenselinjer, noe som indikerer sikker grensenøyaktighet.

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 Skagetjernvegen 28! Et attraktivt og barnevennlig boligområde i Blomsterdalen. Her bor man i rolige omgivelser uten gjennomgangstrafikk. Du får en fantastisk utsikt og følger naturens overganger i løpet av året, samtidig som gode solforhold, spesielt sommerstid.

Området byr på mange flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Du har blant annet flotte turveier i Skageskogen, Hordnesskogen eller idylliske Arboretet med badeplass. Ønsker man seg en fjelltur kan man ta seg en tur på Storrinden eller Stendafjellet.

Blomsterdalen senter ligger bare noen få minutter unna med bil, her finner man blant annet dagligvarebutikker, apotek og frisør. Kjører man litt lengre kommer man til Lagunen storsenter med sine butikker og servicetilbud. Senteret har over 180 virksomheter, hvorav 135 butikker, serveringssteder og øvrige service- og tjenestetilbud. Her finner du "alt" du måtte trenge. Blant annet restauranter, apotek, vinmonopolet, legesenter og mye mer.

Nærmeste busstopp funner man kun 500 meter unna boligen, praktisk i en hektisk hverdag. Du har også mulighet til å ta bybanen fra Birkelandsskiftet terminal, bare en rask gåtur unna boligen.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Her er det stillhet fra støy og trafikk. Boligen ligger skjermet og uten gjennomgangstrafikk. Nydelig utsikt der vi har fulgt naturens overganger i løpet av året. Huset inneholder alt en familie kunne ha behov for. Her er det plass til mine, dine og våre barn, samt slektninger og venner. Huset har god lagringsplass, og det er direkte inngang fra garasjen. Dette rommet har vi brukt til treningsrom. Det er i tillegg gode solforhold, spesielt på sommerstid hvor solen går ned 21:15. Ellers har vi varmekabler i oppkjørselen, som er meget praktisk om vinteren.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Alle er på hils, de fleste har bodd her i mange år, og nabolaget er godt for både to- og firbeinte. Dette er en liten perle i området!

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
Liland grunnskole er kjent for å være svært god. Ytrebygda ungdomsskole er rett opp bakken, den har vi vært veldig fornøyd med. Sandsli vgs har både studiespesialisering og yrkesfag. International school of Bergen er i gangavstand. Linje 65 kjører igjennom Skageveien, vi pleier å gå til Birkelandsskiftet for bybanen

og Gomershaug for buss.

Det er flere treningssentre i nærheten som Smart trening i Blomsterdalen, Imelda, (pilates og yoga) Sats på Kokstad, Sporty på Sandsli. Skageskogen byr på naturopplevelser sommer som vinter. Skagetjernet har flytende øyer som følger vindretningen, det er et fascinerende syn når øyene beveger seg, gjerne med tåke rundt.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Skageskogen har mange kilometer med grusveier for sykkel, barnevogn og turer, samt mange stier på kryss og tvers.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.01.1993. Ferdigattesten er gitt for nybygg.

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 tiltak er ikke å anse som bruksendring og er ikke søknadspliktig:
- Det er satt opp vegg med dobbeltdør mellom gang og loftstue

Følgende tiltak er å anse som fasadeendring og er søknadspliktig:
- Soverom ved entré i underetasjen er forminsket, da uthuk i husvegg er fjernet
- Det er satt inn to små vinduer på kjøkken, ved de to store vinduene

Følgende tiltak kan være søknadspliktig:
- Det er bygget en utebod

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 er iht. reguleringplan Ytrebygda gnr. 113 bnr 6 og 31, Nedre Birkeland, Ikrafttrådt 25.06.1984, regulert til bolig.

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - saksnr. 202417461

- PlanID 15830001 - Ytrebygda. Nedre Birkeland, Skagetjernvegen - saksnr. 200413989

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:

4601/113/101:
Tinglyst 06.09.1990 - Dokumentnr: 25935 - Kjøpekontrakt
KJØPEKONTR. TIL VIDAR WESTRHEIM PÅ EN PARSELL AV D.E BNR.
101 FOR KR. 27.000,-. INNEH. BEST. ANG. KJØPESUM, VEI
VANN OG KLOAKKLEDN. KAN TRANSPORTERES.
A467.
TRANSPORTERT TIL IVAR AASHEIM
Overført fra: Knr:4601 Gnr:113 Bnr:6
Omhandler eldre kjøpekontrakt, samt vedlikeholdsplikt over vei.

Tinglyst 17.04.1991 - Dokumentnr: 9998 - Erklæring/avtale
BEST. ANG. FREMTIDIG VEDL.H. I ADKOMSTVEI OG OPPARBEIDING
OG VEDL.H. AV LEKEPLASSER M.V. BEST. A478
Omhandler eldre skjøte for tomt.

Tinglyst 26.04.1993 - Dokumentnr: 8497 - Best. om vann/kloakkledn.
SOLIDARISK ANSVAR FOR DRIFT OG VEDL.H. AV FELLESLEDNINGER.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
A515
Omhandler solidarisk ansvarlighet for drift og vedlikehold ovenfor vann-og kloakkledninger som parsellen selv benytter seg av.

Tinglyst 25.03.1991 - Dokumentnr: 8252 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:113 Bnr:6
Målebrev av areal 926 m2. A477
Omhandler eldre målebrev.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 123 750,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 12 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 16 000,-

Samlet skal selger betale kr. 223 450,- 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 6. 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).

Skagetjernvegen 28

Nabolaget Skage - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

International School Of Bergen... 199 elever, 13 klasser	**22 min** 1.9 km
Liland skole (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	**22 min** 1.9 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 322 elever, 29 klasser	**6 min** 0.5 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	**17 min** 1.4 km
Nordahl Grieg videregående sko... 280 elever	**7 min** 5.8 km

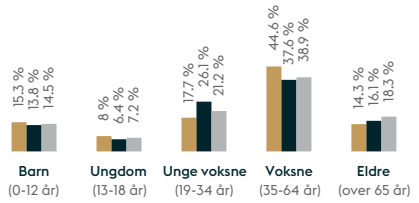
Offentlig transport

Ytrebygda skole ved skoleplass... Linje 51	**6 min** 0.5 km
Birkelandsskiftet terminal Linje 1	**15 min** 1.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**20 min** 16.5 km
Bergen Flesland	**8 min**

Barnehager

Sion menighetsbarnehage (1-5 å... 23 barn	**12 min** 1 km
Capella barnehage (1-5 år) 59 barn	**18 min** 1.5 km
Bedehusbarnehagen (1-5 år) 35 barn	**18 min** 1.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skage	797	337
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

Sport

Ytrebygda skole	6 min
Sandsli sportsenter	20 min
Aktiv365 Sandsli	20 min
InterPadel Sandsli	20 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Skagetjernvegen 28
5258 BLOMSTERDALEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1993
Hovedbygg BRA:	293 m^2
Hovedbygg BRA-i:	293 m^2
Sum alle bygg BRA:	302 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	293 m^2
Rapportdato:	3.9.2026 (Gyldig til 3.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	14	5	0

Supertakst

GNR: 113 BNR: 101

Benjamin Holmar Salte
Takstmann
Holmar Takst & Eiendom AS

post@holmartakst.no
40241908

Skagetjernvegen 28
5258 Blomsterdalen

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt 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 Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	- TG3 settes på grunn av målt fuktinnhold på 21,4 vekt-% i bunnsvill, på et nivå hvor det er risiko for aktiv råteutvikling.
Våtrom: Bad underetasje -	- TG3 settes på grunn av vanntett sjikt fra byggeår har passert erfaringsbasert funksjonstid (fra før år 2000).
Våtrom: Bad 1. etasje -	- TG3 settes på grunn av vanntett sjikt fra byggeår har passert erfaringsbasert funksjonstid (fra før år 2000).
Våtrom: Vaskerom 1. etasje -	- TG3 settes på grunn av vanntett sjikt fra byggeår har passert erfaringsbasert funksjonstid (fra før år 2000).
Våtrom: Bad loftsetasje -	- TG3 settes på grunn av vanntett sjikt fra byggeår har passert erfaringsbasert funksjonstid (fra før år 2000).

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Forstøtningsmur	- TG2 settes på grunn av mindre riss/sprekker og alders-/værslitasje
Fuktsikring og drenering	- TG2 settes på grunn av registrert fuktpåvirkning i veggkonstruksjon mot terreng og alder på drenering/fuktsikring.
Grunnmur og fundament	- TG2 settes på grunn av mindre riss/sprekker i grunnmuren.
Balkong, terrasse, platting: Terrasse vest	- TG2 settes på grunn av manglende synlig/dokumentert tekking over underliggende garasje.
Vinduer og dører	- TG2 settes på grunn av værslitte trekarmer og vedlikeholdsbehov på eldre vinduer og balkongdører.
Renner og nedløp	- TG2 settes på grunn av lokal skade på takrennen.
Takkonstruksjon og loft	- TG2 settes på grunn av lokal misfarging på undertaksplater.
Taktekking	- TG2 settes på grunn av mosebegroing på taktekkingen - TG2 settes på grunn av bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
	fremtidig funksjon
Kjøkken - Overflater og innredning	- TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring og komfyrvakt, samt mindre slitasje/skader på innredningen.
Avløpsrør	- TG2 settes på grunn av eldre støpejernsrør har oppnådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Vannledninger	- TG2 settes på grunn av vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmesentral	- TG2 settes på grunn av varmepumpene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Ventilasjon	- TG2 settes på grunn av ventilasjonsaggregat har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon - TG2 settes på grunn av misfarging/tilsmussing av filter
Våtrom: Bad underetasje - Dokumentasjon	- TG2 settes pga dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp har åpninger mellom trinnene på ca. 15 cm. Dette overstiger dagens anbefalte sikkerhetsnivå for åpninger i trapp.

Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

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.

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

Rekkverk på balkong er målt til ca. 90 cm og tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå for rekkverkshøyde.

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde.
Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

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.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling, og radonnivå i boligen er derfor ukjent. Forhøyede radonnivåer kan ikke utelukkes. Radon er en helserisiko ved langvarig eksponering og kan påvirke innemiljøet negativt.

Det anbefales å gjennomføre langtidsmåling av radon i henhold til gjeldende anbefalinger. Ved påviste forhøyede verdier må det vurderes tiltak som radonsperre, tetting eller ventilasjon.

Støttemur

Det er ikke etablert rekkverk eller annen sikring på støttemur med fallhøyde som tilsier behov for sikring. Det foreligger økt risiko for fall og personskade.

Det anbefales å etablere rekkverk eller annen tilfredsstillende sikring i henhold til gjeldende krav for å redusere risiko for fallulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
20.8.2026	**3.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Anita Fauske Weseloh**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Jens Weseloh**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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).

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Skagetjernvegen 28, 5258 Blomsterdalen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**113**	Bruksnr:	**101**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1993** - Kilde: Propcloud.no						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig på eiet tomt i 3 etasjer, i et etablert boligområde i Blomsterdalen.

BYGGEMÅTE:

Fundamentert på antatt faste masser, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.
Gulv mot grunn i underetasje av betong. Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utlektet og kledd med liggende trekledning.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Saltak oppført i sperrekonstruksjoner av tre med undertak av sutaksplater. Taket er utvendig tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast.

OVERFLATER:
Gulv: Skifer, fliser, parkett og laminat.
Vegger: Malte plater, malt panel og brystningspanel, malte panelplater og malt strie.
Tak: Malte takplater og malt panel.

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

OPPVARMING:
Varmekabler på bad, vaskerom, entré, gang/trapperom og omkledningsrom i underetasjen, peisovn i trapperom underetasje og stue, varmepumpe i gang/trapperom underetasje og i stuen i 1. etasje, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

UTEBOD:
Utebod på ca 9m² er oppført med fundamenter av betong, støpt gulv, uisolerte yttervegger av bindingsverk kledd med liggende trekledning, saltak som er tekket med betongstein og ytterdører i tre med glassfelt og innlagt strøm. Boden er normalt vedlikeholdt.

OPPSUMMERING :
Boligen er opprinnelig oppført i 1993. Bygningsdeler og installasjoner som ikke senere er skiftet eller oppgradert, må vurderes ut fra alder, datidens byggeskikk og forskriftskrav. Det må derfor påregnes avvik sammenlignet med dagens krav og forventninger. Normal aldring, slitasje og mindre skjevheter i konstruksjoner må forventes. Ved fremtidig rehabilitering eller ombygging kan det avdekkes skjulte forhold som ikke er synlige ved en ordinær visuell undersøkelse.

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	293	293	0	0	46
Utebod	9	0	9	0	0
Totalt m²	**302**	**293**	**9**	**0**	**46**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**120**	**120** Entré: 12,9m². Omkledningsrom: 13m². Garasje: 28,4m². Gang/trapperom: 13,3m². Soverom 1: 14,1m². Soverom 2: 10,3m². Bad: 5,8m². Bod 1: 6,6m². Bod 2: 6,9m².	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**113**	**113** Stue: 50m². Kjøkken: 25,3m². Gang/trapperom: 9,7m². Bad: 6,5m². Soverom: 11,5m². Vaskerom: 6m².	**0**	**0**	**46**
Loft	**60**	**60** Stue: 15,6m². Gang: 8,1m². Soverom 1: 14,2m². Soverom 2: 11,4m². Bad: 4,2m². Trapperom: 3,5m².	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**293**	**293**	**0**	**0**	**46**

Bygning: Utebod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**9**	**0**	**9** Utvendig bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**9**	**0**	**9**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

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. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur TG-2





Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:

- Mindre riss

Beskrivelse:

Forstøtningsmur oppført i naturstein med mørtelfuger. Det er registrert mindre riss/sprekker og normal alders-/værslitasje. Det er ikke observert vesentlige skjevheter, utbuling eller andre tydelige tegn til konstruksjonssvikt på befaringsdagen.

Oppsummering **TG-2**

Forstøtningsmuren har mindre riss/sprekker og normal alders-/værslitasje. Det er ikke observert vesentlige skjevheter, utbuling eller andre tydelige tegn til konstruksjonssvikt på befaringsdagen.



6.2 Fuktsikring og drenering TG-2



Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**

Bygningen har underetasje som ligger delvis under terreng, med grunnmur mot terreng. Grunnmuren er utvendig pusset. Det er synlig grunnmursplast/fuktsikring enkelte steder langs grunnmuren. Arealene inntil grunnmuren er i hovedsak opparbeidet med belegningsstein, og det er etablert drenerende renne/sluk ved deler av konstruksjonen.

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Det er ikke opplyst eller dokumentert at drenering/fuktsikring er skiftet etter opprinnelig byggeår.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:

- Det er tegn på fuktskade i veggkonstruksjonen

Beskrivelse:
Det er ved kontroll av rom under terreng registrert fuktpåvirkning i innvendig veggkonstruksjon mot terreng. Forholdet alene gir ikke grunnlag for å fastslå at drenering/fuktsikring utvendig er årsaken, men viser at konstruksjonen har en fuktbelastning som bør ses i sammenheng med alder og utførelse av drenering/fuktsikring.



Oppsummering **TG-2**

Det er registrert fuktpåvirkning i innvendig veggkonstruksjon mot terreng. Årsaken er ikke entydig fastslått, og forholdet kan være knyttet til både utvendig fuktbelastning og konstruksjonsoppbyggingen på innsiden. Drenering/fuktsikring er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for redusert funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktpåvirkningen. Ved behov bør både innvendig konstruksjonsoppbygging og utvendig drenering/fuktsikring vurderes nærmere før eventuelle tiltak besluttes.

6.3 Grunnmur og fundament TG-2





Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Skade på overflate

Beskrivelse:
Det er registrert mindre riss/sprekker i pusset grunnmur. Omfang og karakter gir ikke klare holdepunkter for vesentlig konstruksjonssvikt, men forholdet bør følges over tid.

Oppsummering **TG-2**

Grunnmuren har mindre riss/sprekker og normal alders-/værslitasje. Det er ikke observert tydelige tegn til vesentlige konstruktive skader på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Riss/sprekker anbefales holdt under observasjon. Ved utvikling eller økning i omfang bør forholdet undersøkes nærmere.

6.4 Terrengforhold TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Takvann føres fra takrenner og nedløp til ledninger under bakkenivå. Ledningsføringen under bakkenivå er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Det var ikke nedbør på befaringsdagen, og funksjonen kunne derfor ikke kontrolleres under belastning.

Oppsummering **TG-1**

6.5 Rom under terreng TG-3



Type rom under terreng	**Delvis innredet**

Rom som ligger under terreng er garasje, omkledningsrom/treningsrom og 2 boder.
Rommene utenom garasje er påforet, isolert, plastret med dampsperre og kledd med panelplater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Beskrivelse av hulltakingen:

Hulltaking er foretatt i den innerste boden, nederst mot hjørnet av veggen.
Det ble foretatt måling av absolutt fuktinnhold med pigger i bunnsvill inne i veggkonstruksjon.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:

- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen

Angi måleresultater av fuktmåling

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull i bunnsvill.
• Målingen viste 21,4 %.
Måleresultatet ligger på et nivå hvor det er risiko for aktiv råteutvikling.

Referansenivå:
- Tørt: Under 12%
- Akseptabelt: 12-15%
- Fuktig: 16-19% Fare for mugg, stripet borebille
- Meget fuktig: 20-27% Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille
- Vått: Over 27% Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

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

Oppsummering TG-3

Ved hulltaking i påforet yttervegg mot terreng ble det målt 21,4 vekt-% fuktinnhold i bunnsvill. Måleresultatet ligger på et nivå hvor det er risiko for aktiv råteutvikling. Veggkonstruksjonen er innvendig isolert og utført med dampsperre (plast). Denne konstruksjonsoppbyggingen vurderes å være fuktteknisk risikoutsatt når den er utført under terreng. Årsaken til fuktpåvirkningen er ikke entydig fastslått og kan skyldes flere forhold, herunder fukt fra grunnen, ytterveggen og/eller kondens i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktpåvirkningen. Ytterligere åpning av veggkonstruksjonen bør vurderes for kontroll av bunnsvill, stendere og bakenforliggende konstruksjoner. Innvendig veggoppbygging og utvendig drenering/fuktsikring bør vurderes samlet før tiltak besluttes.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

Kostnadsestimatet omfatter videre undersøkelser, nødvendig åpning av veggkonstruksjonen og lokale utbedringer av eventuelle fuktskadede materialer samt tilbakeføring. Omfang og årsak til fuktpåvirkningen er ikke endelig avklart. Eventuelle kostnader knyttet til utbedring av utvendig drenering/fuktsikring eller tiltak i andre rom enn registrert avvik er derfor ikke inkludert og kan komme i tillegg.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse vest — TG-2

Type	Terrasse

Fra stue er det utgang til terrasse på ca 28,5 m².
Rekkverk og terrassebord er utført i treverk.
Overflatene fremstår med normal vær- og bruksslitasje. Det er registrert gråning, noe uttørking og enkelte mindre overflateskader i terrassebordene.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Ja

Terrassen ligger delvis over garasjen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Det ble ikke registrert vesentlige skader, skjevheter eller tegn til konstruksjonssvikt på befaringsdagen.

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Det er ikke registrert tekking over garasjetaket.

Oppsummering — TG-2

Terrassen ligger delvis over garasje. Det er ikke registrert synlig eller dokumentert tettesjikt/tekking over garasjetaket. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging og følgeskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å avklare oppbygning og tettesjikt over garasjen. Ved manglende eller utilstrekkelig tekking bør egnet tettesjikt etableres.

6.7 Balkong, terrasse, platting: Terrasse øst — TG-1

Type	Balkong

Fra kjøkken og vaskerom er det utgang til treterrasse/balkong på ca 17m². Ytre del av konstruksjon er hevet over terreng, mens deler av tredekket går over i terrengnivå.
Rekkverk og terrassebord er utført i treverk.
Overflatene fremstår med normal vær- og bruksslitasje. Det er registrert gråning, noe uttørking og enkelte mindre overflateskader i terrassebordene.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**

Det ble ikke registrert vesentlige skader, skjevheter eller tegn til konstruksjonssvikt på befaringsdagen.

Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**

6.8 Vinduer og dører — TG-2





Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer. Datomerking viser at hoveddelen av vinduene er fra 1995. Hjemmelshaver informerer om at vinduer på loft og i karnapp ved kjøkken er skiftet av håndverkere i 2017.

Malt ytterdør i trekarm. Alder ukjent.
Balkongdører av tre med felt av isolerglass fra byggeperioden, datert 1995.

Det er registrert noe slark i håndtak på balkongdører og enkelte åpningsvinduer.
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 betydelige avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være svært vanskelig å observere.

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

Enkelte vinduer er skiftet etter opprinnelig byggeår, arbeid utført i 2017.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Beskrivelse:
Eldre vinduer og balkongdører har værslitte trekarmer med behov for vedlikehold.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering	**TG-2**

Eldre vinduer og balkongdører fremstår med normal alders- og værslitasje. Det er registrert værslitte trekarmer og noe slark i enkelte håndtak, men ingen vesentlige funksjonsavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales normalt vedlikehold av trekarmer, herunder overflatebehandling ved behov. Slark i håndtak/beslag bør justeres eller utbedres.



6.9 Yttervegg og fasade TG-1



Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**



6.10 Renner og nedløp TG-2



Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Ja**

Observerte avvik:
- Lokal skade på takrenne

Oppsummering **TG-2**

Takrenner og nedløp er utført i plast. Det er registrert lokal skade/deformasjon på takrennen ved nedløp. Det var ikke nedbør på befaringsdagen, og funksjonen til renne- og nedløpssystemet kunne derfor ikke kontrolleres under belastning. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje eller full funksjonssvikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skadet del av takrennen bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann.



6.11 Skorstein over tak TG-1



Inspisert fra:	**På tak**
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen over tak?	**Nei**
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**





6.12 Takkonstruksjon og loft TG-2



Type konstruksjon	**Innredet loft**

Saltak oppført i sperrekonstruksjoner av tre med undertak av sutaksplater.
Innredet loftsetasje, med kalde knevegger.

Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Utvendig inspeksjon	**På tak**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging på undertaksplater

Beskrivelse:
Det er registrert lokal misfarging på sutaksplater i knevegg. Det ble ikke registrert aktiv fukt, lekkasje eller andre tydelige tegn til pågående fuktbelastning på befaringsdagen. Årsaken til misfargingen er ikke fastslått og kan være knyttet til tidligere fuktpåvirkning eller kondens. Lagring av gjenstander tett i kneveggen kan redusere luftsirkulasjonen og bidra til slike forhold.

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert lokal misfarging på undertaksplater i knevegg. Det ble ikke registrert aktiv fukt, lekkasje eller andre tydelige tegn til pågående fuktbelastning på befaringsdagen. Årsaken er ikke fastslått, men kan være knyttet til tidligere fuktpåvirkning, kondens eller redusert luftsirkulasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å opprettholde god lufting i kneveggen og unngå lagring tett mot undertak og ytterkonstruksjoner. Forholdet bør holdes under observasjon.

6.13 Taktekking TG-2



Takform	**Saltak**

Yttertak av saltakkonstruksjon er tekket med betongtakstein. Taktekking og tilhørende detaljer fremstår med alders- og værslitasje. Det er registrert noe mose/begroing på enkelte takstein. Det ble ikke registrert omfattende skader eller manglende takstein på befaringsdagen.

Type tekking	**Betongstein**
Inspisert fra	**På tak**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**







Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mosegrodd

Beskrivelse:
Det er registrert begroing av mose på takstein, som kan holde på fukt, gi økt frostpåvirkning og bidra til akselerert slitasje.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**

Bunn av skorstein er tekket inn med blybeslag fra byggeåret. Det ble ikke registrert åpenbare avvik ved beslaget på befaringsdagen. På grunn av alder vurderes det likevel å være økt risiko for svekket tetthet og fuktinntrenging over tid.

Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Taktekkingen/undertaket er fra byggeåret og har nådd en alder hvor gjenværende levetid er usikker. Det må påregnes økt risiko for aldersrelatert svekkelse og behov for vedlikehold/utbedringer over tid.

Oppsummering **TG-2**

Taktekkingen fremstår med alders- og værslitasje samt noe mosebegroing. Undertak og tilhørende detaljer er fra byggeåret og har nådd en alder hvor gjenværende levetid er usikker. Det ble ikke registrert åpenbare funksjonssvikt ved tekkingen eller beslag rundt skorstein på befaringsdagen

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales normalt vedlikehold av taktekkingen, herunder fjerning av mose/begroing ved behov. På grunn av alder bør taktekking, undertak og beslag holdes under jevnlig oppsyn. Ved tegn til lekkasje eller andre symptomer bør nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer utføres.

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-1





Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Elementpipe**
Pusset elementpipe med vedovn i gang/trapperom i underetasje og i stuen i hovedetasjen.	
Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.15 Innvendig trapp TG-1



Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Malt trapp i treverk med spilerekkverk og håndløper mot vegg.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje på befaringsdagen. Rekkverkshøyde er målt til ca. 90 cm og åpninger mellom spiler til ca. 9 cm. Åpninger mellom trinn er målt til ca. 15 cm.
Sikkerhetsmessige forhold knyttet til åpninger i trappen er omtalt under HMS-forhold.

Oppsummering	**TG-1**

6.16 Kjøkken — TG-2





Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Norema med slette laminerte fronter, laminerte benkeplater, malte flater over benkeplate, fliser over kjøkkenbenk, nedfelt oppvaskkum og et spisebord som er oppført i lik stil som innredningen. Det er opplyst i tidligere tilstandsrapport at kjøkkenet ble oppført i 2021.

Integrerte hvitevarer:
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin
- 2stk stekeovner
- Induksjonsplatetopp
- Ventilator

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det ble registrert noe hakk, skader og oppsvelling i innredningen på befaringsdagen.

Det er ikke montert vannsensor under vask eller komfyrvakt i kokesonen. Kjøkkenet er opplyst etablert i 2021. Utførelsen mangler lekkasjesikring og komfyrvakt sammenlignet med krav som gjelder for nyere kjøkkeninstallasjoner.

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

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

Oppsummering overflater og innredning	**TG-2**

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje og enkelte mindre skader/oppsvelling. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved kontroll av utsatte områder. Det er ikke montert lekkasjesikring/vannsensor under vask eller komfyrvakt i kokesonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere lekkasjesikring/vannsensor i utsatte områder og komfyrvakt ved kokesonen. Mindre skader og oppsvelling i innredningen bør følges opp ved behov.







Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**
Oppsummering avtrekk	**TG-1**

6.17 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Det anbefales ytterligere undersøkelser/uttalelser fra byggesakskontoret i kommunen på om dette er iht regelverk.	
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 på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Innvendig trapp har åpninger mellom trinnene på ca. 15 cm. Dette overstiger dagens anbefalte sikkerhetsnivå for åpninger i trapp. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. 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 avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**
Rekkverk på balkong er målt til ca. 90 cm og tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå for rekkverkshøyde. Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde. Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
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?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling, og radonnivå i boligen er derfor ukjent. Forhøyede radonnivåer kan ikke utelukkes. Radon er en helserisiko ved langvarig eksponering og kan påvirke innemiljøet negativt.

Det anbefales å gjennomføre langtidsmåling av radon i henhold til gjeldende anbefalinger. Ved påviste forhøyede verdier må det vurderes tiltak som radonsperre, tetting eller ventilasjon.

Støttemur

Det er ikke etablert rekkverk eller annen sikring på støttemur med fallhøyde som tilsier behov for sikring. Det foreligger økt risiko for fall og personskade.

Det anbefales å etablere rekkverk eller annen tilfredsstillende sikring i henhold til gjeldende krav for å redusere risiko for fallulykker.

6.18 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**

Avløpsrør av plast fra installasjoner fra bad og kjøkken. Sluk i dusj på bad i 1. etasje og bad i loftsetasje er av støpejern.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

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

Hjemmelshaver opplyser om at sluk på bad i 1. etg og vaskerom er etablert etter byggeår.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Avløpsrørene er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Oppsummering	TG-2
Deler av avløpsanlegget består av eldre støpejernsrør fra byggeår. Rørene har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for redusert funksjon, lekkasjer og behov for utskifting.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge med på funksjon og tilstand på eldre støpejernsrør. Ved tegn til redusert avrenning, lekkasje eller andre funksjonsavvik bør rørene undersøkes nærmere av fagkyndig. Utskifting må påregnes på sikt.

6.19 Vannledninger — TG-2



Type vannledninger	**Plast (rør i rør), Kobber**

Vannledninger består av kobberrør i hoveddelen av boligen. Til bad i 1. etasje er det etablert rør-i-rør-system med vannrør av plast.

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

Hjemmelshaver opplyser om at i forbindelse med etablering/oppgradering av bad i 1. etasje er det montert fordelerskap med rør-i-rør-system.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Plassert i innerste bod i underetasjen.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannkurser er ikke merket.

Beskrivelse:
Det foreligger kursoversikt, men de enkelte vannkursene er ikke merket.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Deler av vannledningene består av eldre kobberrør, antatt fra byggeår. Rørene har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting.

Oppsummering	TG-2
TG2 settes på grunn av eldre kobberrør med usikker gjenværende funksjonstid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eldre kobberrør bør holdes under jevnlig oppsyn, og utskifting må påregnes på sikt. Vannkurser i fordelerskapet anbefales merket.

6.20 Elektrisk





Beskrivelse	
Sikringsskap er montert i omkledningsrom.	
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 utført elektrisk arbeid i august 2026. Hjemmelshaver opplyser i egenerklæringen at samsvarserklæring avventes fra utførende elektroforetak. Samsvarserklæring var ikke fremlagt for takstmannen på rapporttidspunktet. Det er også opplyst om elbillader etablert av tidligere eier, uten fremlagt dokumentasjon.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.21 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

6.22 Varmesentral TG-2

Type anlegg	Varmepumpe
Luft-til-luft varmepumpe fra ca. 2005 er plassert i gang/trapperom i underetasjen. Luft-til-luft varmepumpe fra ca. 2010 er plassert i stue i hovedetasjen.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Ukjent
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
Begge varmepumpene har oppnådd høy alder, noe som medfører usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og gjenværende levetid.	
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Nei

Oppsummering	TG-2

Varmepumpene har oppnådd høy alder. Det må påregnes økt risiko for redusert funksjon og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmepumpenes funksjon bør følges opp og de bør vedlikeholdes. På grunn av alder må service, reparasjoner og utskifting påregnes.

6.23 Varmtvannsbereder TG-1



Plassering bereder	Bod
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2017
Størrelse	188 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei

Oppsummering	TG-1

Varmtvannsbereder fra 2017 på ca. 188 liter er plassert i bod med sluk. Utløp fra sikkerhetsventil er ført mot sluk. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre vesentlige avvik ved befaringen.

6.24 Ventilasjon — TG-2





Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Flexit VGL 400 balansert ventilasjonssystem. Aggregat er plassert i knevegg ved soverom på loft.	
Når var anlegget nytt?	**Fra byggeår, ca 1993.**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Hjemmelshaver opplyser om at det ble utført en gjennomgang og rensing av Flexit systemet i 06/2026.**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging eller fuktpåvirkning i filter

Beskrivelse:
Filter er tydelig misfarget. Det er usikkert om misfargingen skyldes fuktpåvirkning eller annen tilsmussing. Det ble ikke registrert lukt fra aggregatet på befaringsdagen.

Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**

Det ble registrert begrensede luftespalter under enkelte innerdører, noe som kan redusere overstrømning mellom rom.

Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Det ble ikke registrert manglende funksjon på befaringsdagen. Anleggets kapasitet og luftmengder er ikke målt. På grunn av aggregatets alder er fremtidig funksjon usikker.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning fra byggeår. Aggregatet har nådd en høy alder og det er registrert betydelig tilsmussing/misfarging av filter og innvendige deler. Anlegget var i drift på befaringsdagen, men luftmengder og kapasitet er ikke kontrollmålt. Alder og registrerte forhold medfører økt usikkerhet knyttet til videre funksjon og restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utskifting av filter samt kontroll/service av ventilasjonsaggregatet jevnlig. Luftmengder og funksjon bør kontrolleres ved behov. På grunn av anleggets alder må utskifting eller oppgradering påregnes.

6.25 Våtrom: Bad underetasje — TG-3







Generell beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår og har oppnådd en alder hvor tettesjikt, sluk og øvrige skjulte konstruksjoner må anses å ha begrenset restlevetid. Sammen med registrerte avvik medfører dette behov for omfattende oppgradering/rehabilitering.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom (bod) mot bruksvannsutsatt sone (dusjsone). Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader i konstruksjonen.

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

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering **TG-3**

Inneholder:
- Baderomsmøbel med servant.
- Speil
- Dusjvegg
- Badekar
- Vegghengt toalett

Badet har flislagt gulv og vegger samt malte plater i himling. Hjemmelshaver opplyser at badet ble oppgradert før overtakelse i 2022. Av tidligere tilstandsrapport fremgår det imidlertid at nye fliser er lagt utenpå eksisterende fliser, og at tettesjikt ikke er fornyet. Tettesjiktet må derfor anses å være fra byggeår, da det heller ikke er fremlagt dokumentasjon på arbeidene som er utført.

Avvik som ble registrert på badet:
- Motfall mot dørterskel
- Ujenvne fallforhold på resten av gulvet
- Sprekk i flis i dusjsonen
- Manglende drenering av eventuell lekkasjevann fra den innebyggede sisternen
- Manglende dokumentasjon på membran/tettetsjikt

Selv om badet er overflateoppgradert, vurderes underliggende tettesjikt å være fra byggeår, ca. 1993. Det foreligger ikke dokumentasjon på senere utskifting av membran/tettesjikt. Tettesjiktet vurderes derfor å være fra samme periode. Vanntett sjikt fra før år 2000 har passert erfaringsbasert funksjonstid iht. alderskriteriene i NS 3600:2025, og forholdet gis TG3. Det er ikke registrert forhold som dokumenterer pågående lekkasje på befaringsdagen, men på grunn av alder er videre funksjon usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av alder og oppbrukt erfaringsbasert funksjonstid må rehabilitering av våtrommet påregnes. Ved rehabilitering må nytt tettesjikt, sluk og øvrige våtromsløsninger etableres etter gjeldende krav.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**







6.26 Våtrom: Bad 1. etasje — TG-3







Generell beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår og har oppnådd en alder hvor tettesjikt, sluk og øvrige skjulte konstruksjoner må anses å ha begrenset restlevetid. Sammen med registrerte avvik medfører dette behov for omfattende oppgradering/rehabilitering.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**

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

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

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

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering — **TG-3**

Inneholder:
- Baderomsmøbel med servant.
- Høyskap og oppbevaring
- Speil
- Gulvmontert toalett

Badet har flislagt gulv og vegger samt malte takplater. Hjemmelshaver opplyser om at det skal monteres dusjkabinett før salg. Dette var på befaringsdagen, ikke montert.
Hjemmelshaver opplyser i egenerklæringen om en forsikringssak ca. 2023, hvor enkelte vanndråper ble registrert gjennom lampeåpning i himlingen. Forholdet ble undersøkt av fagpersonell uten at årsak eller feil ble påvist. Hjemmelshaver opplyser at forholdet ikke har gjentatt seg siden.

Badet vurderes å være fra byggeår, ca 1993, og det foreligger ikke dokumentasjon på senere utskifting av membran/tettesjikt. Tettesjiktet må på bakgrunn av alder antas å være fra samme periode. Vanntett sjikt fra før år 2000 har passert erfaringsbasert funksjonstid iht. alderskriteriene i NS 3600:2025, og forholdet gis TG3. Det er ikke registrert forhold som dokumenterer pågående lekkasje på befaringsdagen, men på grunn av alder er videre funksjon usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av alder og oppbrukt erfaringsbasert funksjonstid må rehabilitering av våtrommet påregnes. Ved rehabilitering må nytt tettesjikt, sluk og øvrige våtromsløsninger etableres etter gjeldende krav.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**





6.27 Våtrom: Vaskerom 1. etasje TG-3







Generell beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår og har oppnådd en alder hvor tettesjikt, sluk og øvrige skjulte konstruksjoner må anses å ha begrenset restlevetid. Sammen med registrerte avvik medfører dette behov for omfattende oppgradering/rehabilitering.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Det ble ikke foretatt hulltaking da vegg med vannledninger går inn mot kjøkken med fastmontert innredning mot veggen.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering **TG-3**

Inneholder:
- Skyvedørsgarderobe
- Benkeskap
- Utslagsvask
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Vaskerommet har flislagt gulv, både flis og malte overflater på vegger og malte takplater. Av tidligere tilstandsrapport, fremlagt av hjemmelshaver, fremgår det at vaskerommet skal være oppgradert med nye fliser lagt på opprinnelige fliser fra byggeår. Det foreligger ikke opplysninger om at tettesjiktet ble fornyet i forbindelse med dette, og tettesjiktet vurderes derfor å være fra byggeår.

Underliggende våtromskonstruksjon og tettesjikt vurderes å være fra byggeår, og det foreligger ikke dokumentasjon på senere utskifting av membran/tettesjikt. Tettesjiktet vurderes derfor å være fra samme periode. Vanntett sjikt fra før år 2000 har passert erfaringsbasert funksjonstid iht. alderskriteriene i NS 3600:2025, og forholdet gis TG3. Det er ikke registrert forhold som dokumenterer pågående lekkasje på befaringsdagen, men på grunn av alder er videre funksjon usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av alder og oppbrukt erfaringsbasert funksjonstid må rehabilitering av våtrommet påregnes. Ved rehabilitering må nytt tettesjikt, sluk og øvrige våtromsløsninger etableres etter gjeldende krav.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.28 Våtrom: Bad loftsetasje TG-3







Generell beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår og har oppnådd en alder hvor tettesjikt, sluk og øvrige skjulte konstruksjoner må anses å ha begrenset restlevetid. Sammen med registrerte avvik medfører dette behov for omfattende oppgradering/rehabilitering.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Det er foretatt hulltaking fra gang/trapperom mot dusjsone. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader i konstruksjonen.

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

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering **TG-3**

Inneholder:
- Baderomsmøbel med servant.
- Høyskap
- Speil med lys
- Gulvmontert toalett
- Badekar med dusjløsning

Badet har flislagt gulv og vegger samt malt panel i tak.

Badet vurderes å være fra byggeår, ca 1993, og det foreligger ikke dokumentasjon på senere utskifting av membran/tettesjikt. Tettesjiktet må på bakgrunn av alder antas å være fra samme periode. Vanntett sjikt fra før år 2000 har passert erfaringsbasert funksjonstid iht. alderskriteriene i NS 3600:2025, og forholdet gis TG3. Det er også registrert motfall på bad. Det er ikke registrert forhold som dokumenterer pågående lekkasje på befaringsdagen, men på grunn av alder er videre funksjon usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av alder og oppbrukt erfaringsbasert funksjonstid må rehabilitering av våtrommet påregnes. Ved rehabilitering må nytt tettesjikt, sluk og øvrige våtromsløsninger etableres etter gjeldende krav.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anita Fauske Weseloh	9578-5990-4-1924090	2026-08-30 12:27:36
Jens Weseloh	9578-5999-4-2658991	2026-08-30 12:44:36

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
30. aug. 2026

Oppdragsnummer
48-0026/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skagetjernvegen 28, 5258 BLOMSTERDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Anita Fauske Weseloh, Jens Weseloh

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. desember 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 28669408
Forsikret i: Fremtid

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1.et: var nytt da vi kjøpte i 2022, her har vi ikke endret noe. Rørleggerarbeidet er utført ved Nagelsen Rør. 2. et: satt inn nytt dusjkabinett. 3.et: montering av ny servant og skap, satt inn nytt badekar. Utført av lærlinger i rørleggerfaget.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke foretatt arbeider på membran eller fliser. Grunnet alder på bad 2 og 3 har vi brukt badekar og dusjkabinett.

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier har renovert badet i 1.etg. selv. Fliselegging er gjort privat, Nagelsen Rør har gjort rørleggerarbeidet.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer i 3.etg og i karnappet på kjøkkenet. Satt inn av håndverkere i 2017. Firma Helge Rød.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført august 2026. Venter på samsvarserklæring fra firma.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Nytt sikringsskap 202, nye kurser til kjøkken. Håvardstun elektriske.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ikke navn, er utført av forrige eier.

---

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?

Ja

Beskriv: Gjennomgang og rensing av Flexi-It systemet i 06/2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Forsikringssak i ca 2023, noen dråper vann dryppet ned fra taket gjennom lampeåpningen på bad i 2. etg. Fagfolk fra forsikringen fant ingen årsak eller feil. Det har ikke vært noe siden.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra 08/26. Takstmann har vært i boligen, ikke mottatt rapport enda.

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? Salgsoppgave fra 2022, i tillegg målte takstmann opp på nytt i 2026.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 48-0026/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jens Weseloh	**2026-08-30**	**Anita Fauske Weseloh**	**2026-08-30**

Identifikasjon

Jens Weseloh

Identifikasjon

Anita Fauske Weseloh

Signicat

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

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 30.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 113/101/0/0
Adresse: Skagetjernvegen 28, 5258 BLOMSTERDALEN

N



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

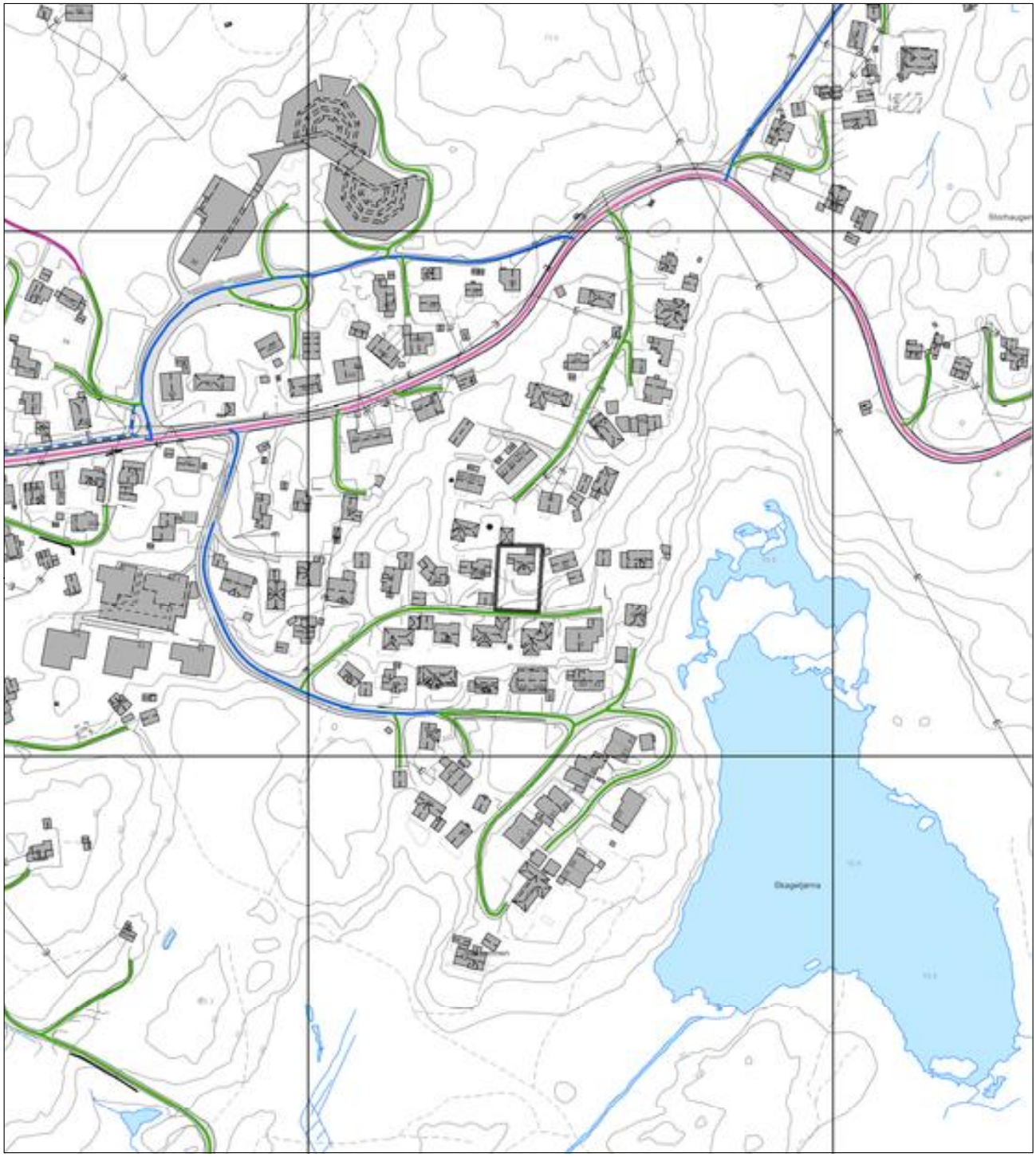
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 30.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 113/101/0/0
Adresse: Skagetjernvegen 28, 5258 BLOMSTERDALEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 113/101/0/0
Utlistet 30. juli 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
260083210	Grunneiendom	0	Ja	926,5 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5900000	30	YTREBYGDA. GNR 113 BNR 6 OG 31, NEDRE BIRKELAND	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.06.1984	190001625	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
5900000	110 - Boliger	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5900002	31	YTREBYGDA. GNR 113 BNR 6, 115 OG 116, ENDRING FRA ENEBOLIG TIL TOMANNSBOLIG	190230299	20.05.1992
5900003	31	YTREBYGDA. GNR 113 BNR 114	190230490	09.10.1992
5900001	31	YTREBYGDA. GNR 113 BNR 6, NEDRE BIRKELAND	190710218	25.03.1987

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
61020000	YTREBYGDA. GNR 107, KOMMUNEDELPLAN BIRKELAND, LILAND, ÅDLAND OG ESPELAND (KDP BLÅE)	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.09.2017	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
61020000	1 - Nåværende	1110 - Boligbebyggelse jfr. bestemmelser og retningslinjer	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
61020000	#1	8 - Forhold som skal avklares og belyses	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
15830001	31	YTREBYGDA. NEDRE BIRKELAND, SKAGETJERNVEGEN	3	200413989

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
113/99	9469443-2	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	07.01.2014	201339968

Skrevet ut 30. juli 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

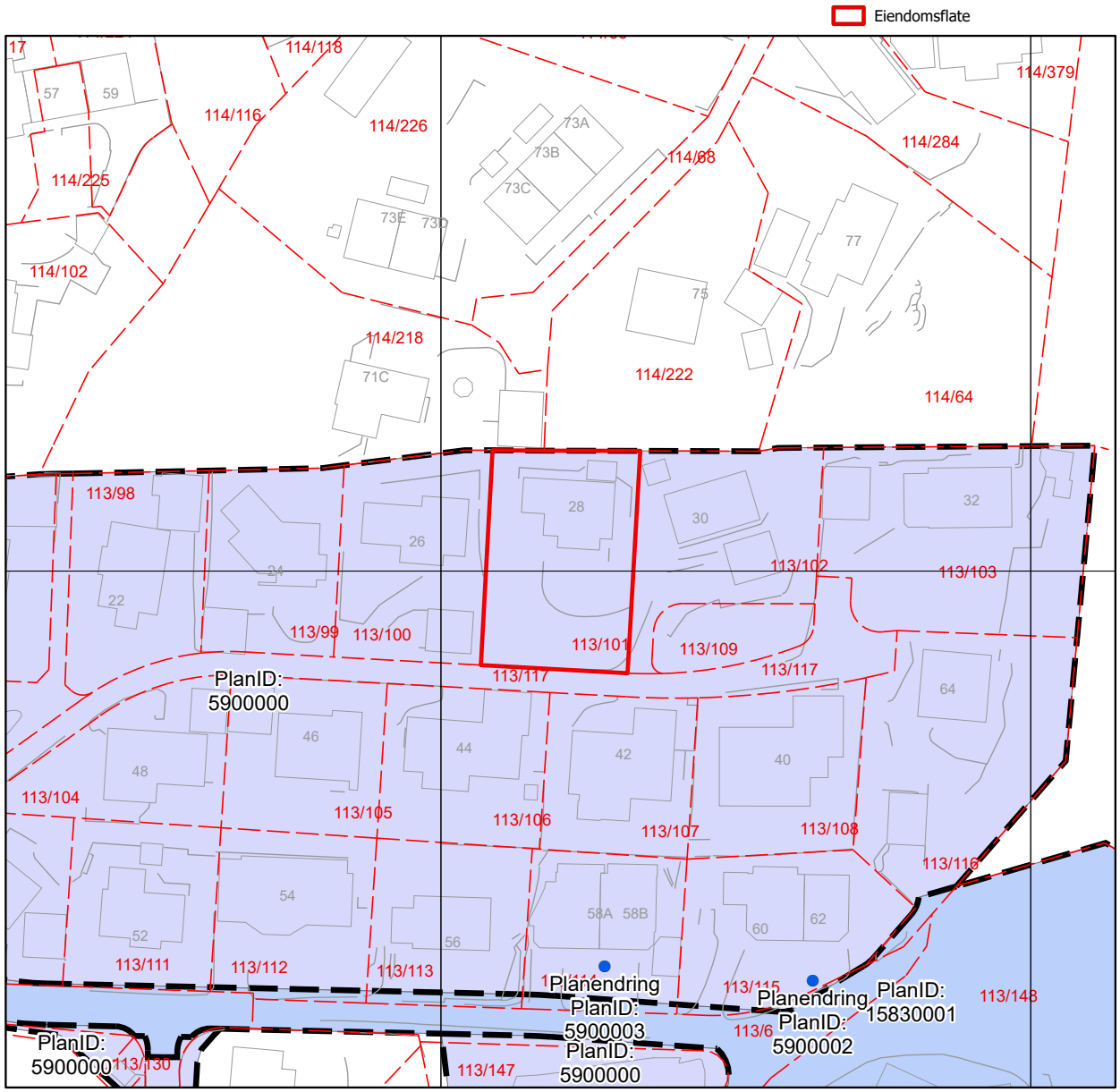
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 113/101
Dato: 30.07.2026 Adresse: Skagetjernvegen 28

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 5900000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

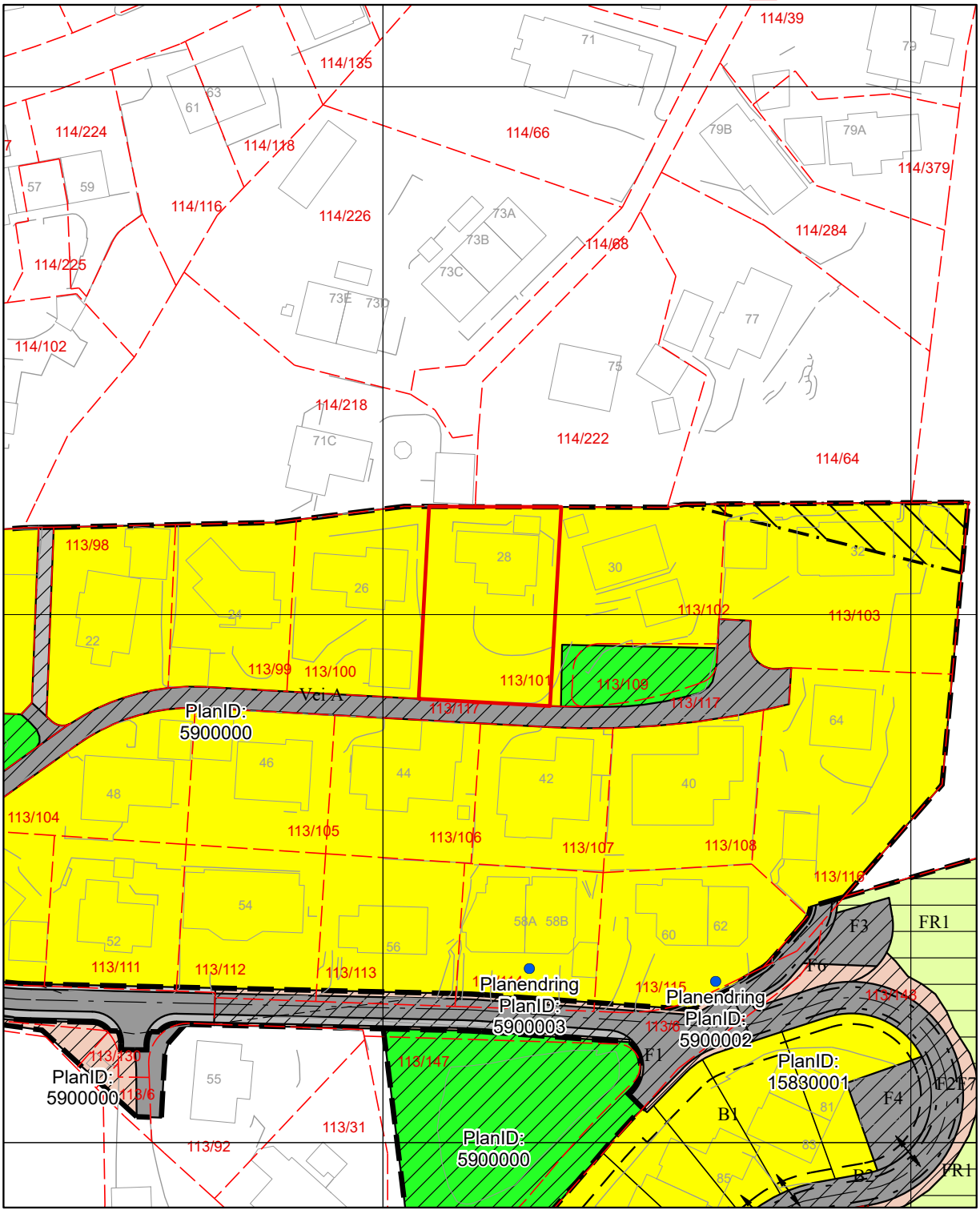
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 113/101
Dato: 30.07.2026 Adresse: Skagetjernvegen 28

N

PlanID(er): 5900000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1211 - Byggegrense

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

510 - Høyspenningsanlegg

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Annen veggrunn

Gangveg

Friluftsområde (på land)

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Fellesareal for garasjer

Annet fellesareal for flere eiendommer

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

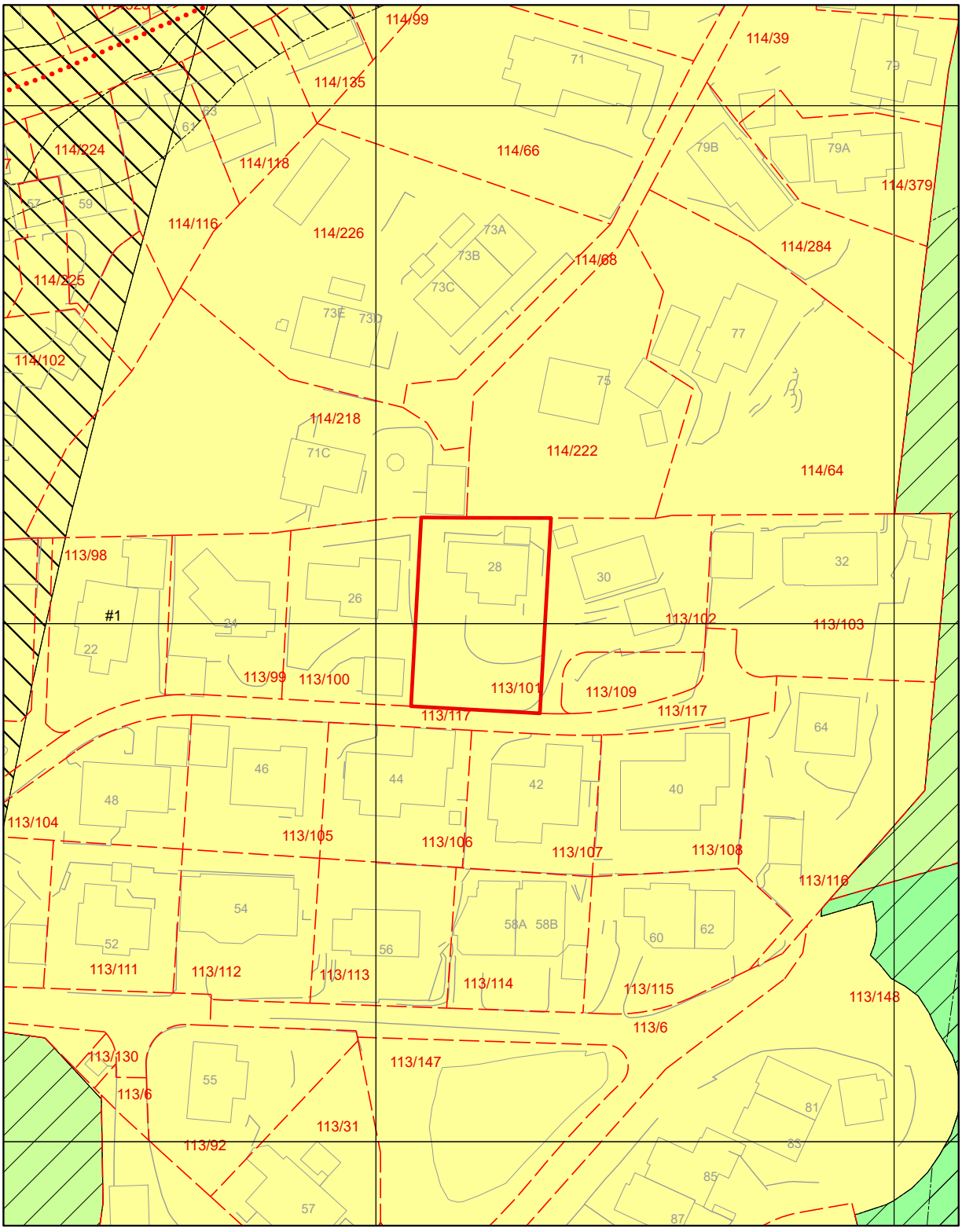
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 30.07.2026

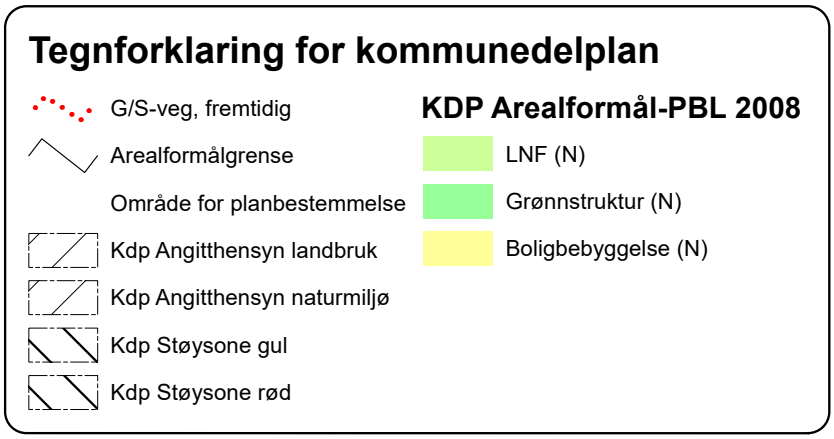
Arealplan-ID: 61020000
Gnr/Bnr/Fnr: 113/101
Adresse: Skagetjernvegen 28

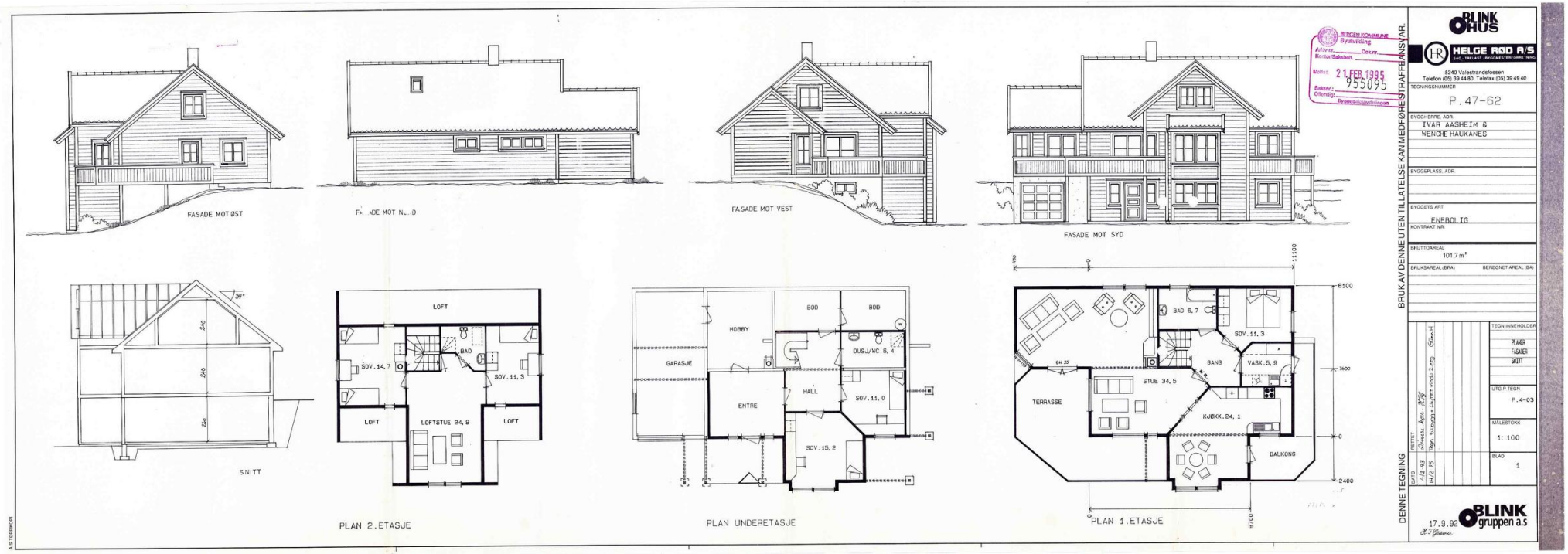
N

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

Eiendomsflate




Tegnforklaring for kommunedelplan
G/S-veg, fremtidig
Arealformålgrense
Område for planbestemmelse
Kdp Angitthensyn landbruk
Kdp Angitthensyn naturmiljø
Kdp Støysone gul
Kdp Støysone rød
KDP Arealformål-PBL 2008
LNF (N)
Grønnstruktur (N)
Boligbebyggelse (N)


FASADE MOT ØST
FASADE MOT VEST
FASADE MOT SYD
SNITT
PLAN 2.ETASJE
PLAN UNDERETASJE
PLAN 1.ETASJE
LOFT
BAD
SOV. 14, 7
SOV. 11, 3
LOFTSTUE 24, 9
GARASJE
HOBBY
BOD
DUSJ/WC 6, 4
ENTRE
HALL
SOV. 11, 0
SOV. 15, 2
BAD 6, 7
SOV. 11, 3
GANG
VASK. 5, 9
STUE 34, 5
TERRASSE
KJØKK. 24, 1
BALKONG
BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Mottatt 21 FEB 1995
955095
BRUK AV DENNE UTEN TILLATELSE KAN MEDFØRE STRAFFEANSVAR.
DENNE TEGNING
BLINK HUS
HELGE RØD A/S
5240 Valestrandsfossen
Telefon (05) 39 44 80. Telefax (05) 39 49 40
TEGNINGSNUMMER
P. 47-62
BYGGHERRE, ADR.
IVAR AASHEIM &
WENCHE HAUKANES
BYGGEPLASS, ADR.
BYGGETS ART
ENEBOLIG
KONTRAKT NR.
BRUTTOAREAL
101.7 m²
BRUKSAREAL (BRA)
BEREGNET AREAL (BA)
TEGN INNEHOLDER
PLANER
FASADER
SNITT
UTG.P TEGN
P.4-03
MÅLESTOKK
1: 100
BLAD
1
DATO
RETTET
17.9.92
BLINK gruppen a.s

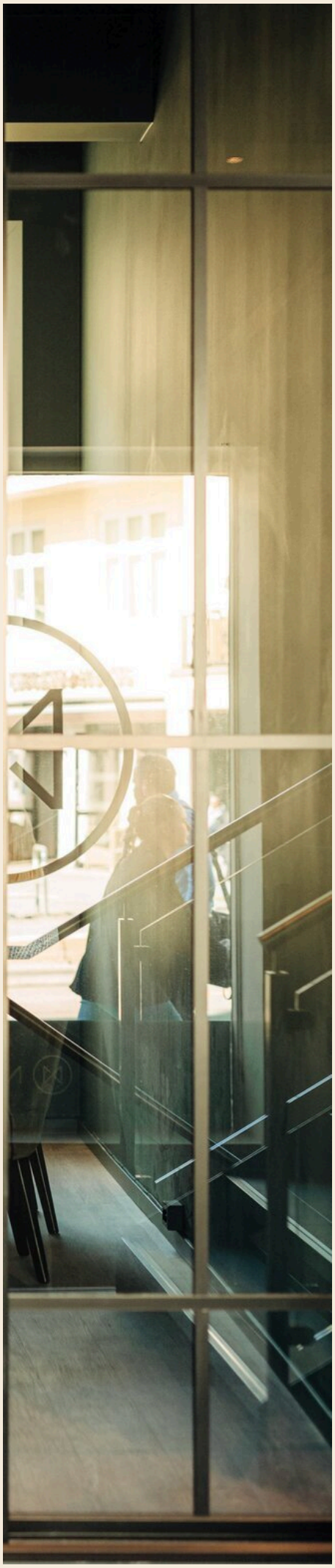
Velkommen til

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.

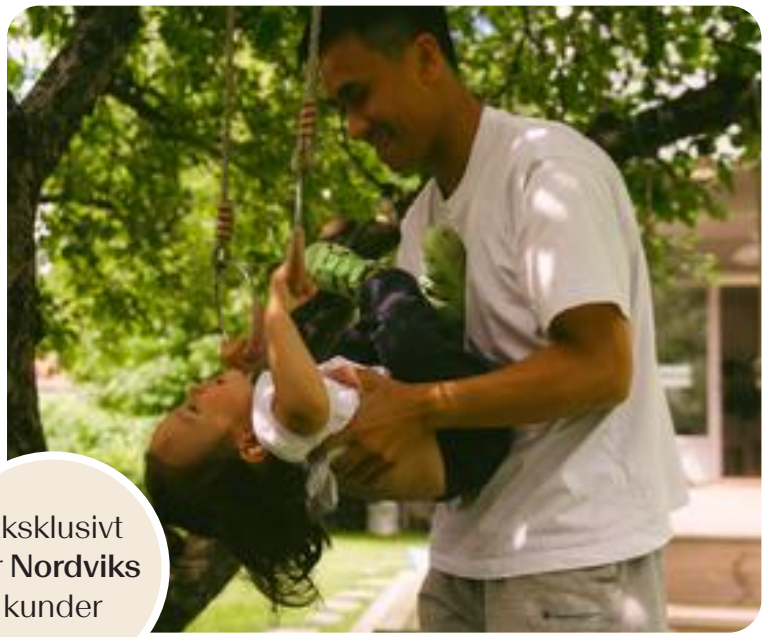


Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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: 48-0026/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skagetjernvegen 28 5258 BLOMSTERDALEN
Matrikkel: Gnr 113, bnr 101 (ideell andel 1/1) / Gnr 113, bnr 109 (ideell andel 1/25) / Gnr 113, bnr 117 (ideell andel 1/16) i Bergen kommun

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