

**aktiv.**



Lundhaugvegen 27, 5221 NESTTUN

**NESTTUN | Bolighus med 4  
boenheter og høyt  
inntekspotensiale sentralt på  
Nesttun med nærhet til "alt"!**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

## Fredrik Tøsdal

**Mobil** 930 21 497

**E-post** Fredrik.Tosdal@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70



Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

## Steffen Bilsbak

**Mobil** 987 65 794

**E-post** steffen.bilsbak@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

# Velkommen til visning!

Aktiv Laguneparken v/Fredrik Tøsdal og Steffen Bilsbak har gleden av å presentere Lundhaugvegen 27 – et sjeldent investeringsobjekt på Nesttun med fire separate boenheter og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde. Her er det et stort potensiale for gode leieinntekter!

Kort om eiendommen:

- Boligbygg med 4 separate boenheter
- Loftsleilighet, to leiligheter i 1. etasje og en leilighet i underetasjen
- Alle leiligheter med balkong/uteplass
- Meget sentral beliggenhet på Nesttun med gangavstand til bybane og sentrum
- Høyt potensiale for å skape seg gode leieinntekter
- Nærhet til dagligvare og servicetilbud
- Nærhet til turområder

Velkommen til visning!

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 201 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 191 140,-  
**Selger:** Arild Edward Hansen

**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 9  
**Gnr./bnr.** Gnr. 42, bnr. 277  
**Oppdragsnr.:** 1506260073

**Salgsobjekt:** Bygård/  
flermannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1938  
**BRA-i/BRA Total** 231/318 kvm  
**Tomtstr.:** 680.7 kvm

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	77
Nabolagsprofil .....	104
Budskjema .....	113

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 231 kvm

BRA - e: 87 kvm

BRA totalt: 318 kvm

TBA: 21 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

#### Underetasje

BRA-i: 61 kvm Leilighet: Entré - 1.6m<sup>2</sup>, kjøkken - 12.5m<sup>2</sup>, bad - 3.3m<sup>2</sup>, stue - 30.2m<sup>2</sup>, soverom - 11.5m<sup>2</sup>

BRA-e: 50 kvm Felles: Gang m/trapp og boder - 10.9m<sup>2</sup>, bod - 20.3m<sup>2</sup>, felles vaskekjeller / teknisk . - 10.1m<sup>2</sup>

#### 1. etasje

BRA-i: 110 kvm

Leilighet venstre: Entré - 1.6m<sup>2</sup>, stue - 30.6m<sup>2</sup>, kjøkken - 7m<sup>2</sup>, bad - 2.4m<sup>2</sup>, soverom - 9.8m<sup>2</sup>

Leilighet høyre: Entré - 2.2m<sup>2</sup>, stue - 31.2m<sup>2</sup>, kjøkken - 6.7m<sup>2</sup>, bad - 3.1m<sup>2</sup>, soverom - 9.7m<sup>2</sup>

BRA-e: 7 kvm Felles: Trapperom - 6.7m<sup>2</sup>

#### Loftsetasje

BRA-i: 60 kvm Leilighet: Entré - 2.3m<sup>2</sup>, kjøkken - 4.7m<sup>2</sup>, bad - 3.6m<sup>2</sup>, stue - 32.8m<sup>2</sup>, soverom - 15.5m<sup>2</sup>.

BRA-e: 30 kvm Felles: Gang m/trapperom - 6.6m<sup>2</sup>, soverom - 5.7m<sup>2</sup>, bod - 14.5m<sup>2</sup>

### **TBA fordelt på etasje**

#### Underetasje

5 kvm Altan

#### 1. etasje

8 kvm To balkonger

#### Loftsetasje

8 kvm Balkong

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Rombenevnelser ovenfor er basert på dagens bruk, og gjenspeiler ikke godkjente tegninger. Se punkt om ferdigattest/brukstillatelse for nærmere beskrivelse av lovligheter.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

680.7 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen ligger på fjellgrunn med en beregnet tomteareal på ca. 681 m<sup>2</sup>, med offentlig vann og avløp via private stikkledninger, i et rolig etablert boligområde på Nesttun med kort vei til bybane, butikker og skoler.

### **Beliggenhet**

Bolighus i et etablert og familievennlig boligområde, med enkel gangavstand til Nesttun sentrum og dets rike utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud. Bybanestoppen er kun et steinkast unna, og herfra er det enkelt og raskt å komme seg til både Bergen sentrum og Flesland lufthavn. Med bil bruker man om lag 15 minutter til sentrum, og 10–15 minutter til de store arbeidsplassene på Sandsli og Kokstad.

Sykkelentusiaster vil sette pris på nærhet til gang- og sykkelstien langs den gamle Osbanetraseen, som byr på en naturskjønn rute mot både Bergen sentrum og Kalandseid. Det er også gode sykkelalternativer mot Fana, Lagunen og Sandsli.

Barnefamilier vil trives godt her, med flere barnehager, barne- og ungdomsskoler i nærområdet, samt Nordahl Grieg videregående skole. Av fritidstilbud finnes det mye å velge mellom – fra Fana IL sine fotballbaner på Skjold og Slåtthaug sitt anlegg med skøytebane og svømmehall, til kulturopplevelser på Fana Kulturhus. Naturelskere finner fine turområder i Smøråsen, Stendafjellet og Myrdalen, og på sommeren er Skjoldabukten et populært sted for bading og rekreasjon.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Skoler

Midtun skole (1-7 kl.) 0.2 km

Smørås skole (1-7 kl.) 1.7 km

Ulsmåg skole (1-7 kl.) 1.9 km

Slåtthaug skole (8-10 kl.) 0.9 km  
Hop skole (8-10 kl.) 1.5 km  
Slåtthaug videregående skole 0.9 km  
Stend vidaregåande skule 5.7 km

### **Offentlig kommunikasjon**

Gangavstand til buss- og bybanestopp ved skjoldskiftet  
Busslinjer: Linje 70, 73, 74, 610, 740, 741

### **Bygningssakkyndig**

Daniel Ulvatn

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av tegl og betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot og med drone.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i lakkert aluminium.

Det er bly rundt piper og i søyser som har passert for ventet levetid, gjennomføringer som har bly rundt bør kontrolleres nærmere grunnet alder.

Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Det er i 2002 og i 2013 byttet kledning og etterisolert boligen utvendig.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har en lukket sperrekonstruksjon med svært begrenset mulighet for inspeksjon. I bod på loft er sperr og undertak synlig. I innredet del av loftet er konstruksjon ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 2002 og 2012/2013.

Vindu på loft : Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er registrert 1 vindu på loft med punktert glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkongdører : Bygningen har malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong på loft med tilkomst fra stue. Oppmålt til ca. 8.8m<sup>2</sup>.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger : Balkonger til leiligheter i 1 etasje, tilkomst fra stue. Oppmålt til ca 3.8m<sup>2</sup> pr leilighet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Altan til leilighet i underetasje. oppmålt til ca 4.9m<sup>2</sup>.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betong. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

Etasjeskille - loft : Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

Etasjeskille - 1 etasje : Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og vedovner. Vedovner av nyere dato.

Rom Under Terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1938.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i natursteinsmur som er støpt / pusset etter byggeår. .

Terrengforhold: Det bør påberegnes tiltak for å lede vannet bedre vekk fra grunnmur der det er innsig til kjeller.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG2

#### Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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

#### Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

#### Veggkonstruksjon

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Kledning fremstår i god stand, det er noe etterslep på periodisk vedlikehold.

Det er stedvis skader på eller manglende musebånd i underkant.

Konsekvens/tiltak: Det må påberegnes spyling og maling av fasade. Utskiftning av enkelt bord som vindskier må påberegnes.

Det bør monteres musebørste der musebånd er skadet eller mangler.

#### Vindu på loft

Det er påvist glassrute som er punktert.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med punktert glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

#### Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

#### Utvendige trapper

Betongtrapp har mindre sprekker/skader.

Konsekvens/tiltak: Det må påberegnes tiltak på betongtrapp.

#### Overflater

Grunnet alder på overflater må det påberegnes tiltak.

Konsekvens/tiltak: Leiligheten må renoveres.

#### Overflater 1 etasje - V

Det er noe "svelling" i laminat hovedsakelig på kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Det må påberegnes tiltak på overflater.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad

2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

#### Etasjeskille - 1 etasje

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

#### Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

#### Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

#### Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### Loft - leilighet - Bad - 3.6m<sup>2</sup> - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må renoveres.

#### 1.Etasje - V - Bad - 2.4m<sup>2</sup> - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist svartesopp i silikonfuger. Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år.

Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

#### 1.Etasje - V - Bad - 2.4m<sup>2</sup> - Overflater Gulv

Svartesopp er registrert. Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Konsekvens/tiltak: Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år.

Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon.

Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

#### 1.Etasje - V - Bad - 2.4m<sup>2</sup> - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

#### 1.Etasje - V - Bad - 2.4m<sup>2</sup> - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

#### 1.Etasje - H - Bad - 3.1m<sup>2</sup> - Overflater vegger og himling

Det er montert vinduer eller dører i våtsonen. Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Konsekvens/tiltak: Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

#### 1.Etasje - H - Bad - 3.1m<sup>2</sup> - Overflater Gulv

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Konsekvens/tiltak: Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

#### 1.Etasje - H - Bad - 3.1m<sup>2</sup> - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

#### Leilighet U-etg. - Bad - 3.3m<sup>2</sup> - Overflater vegger og himling

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Konsekvens/tiltak: Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon.

Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

#### Leilighet U-etg. - Bad - 3.3m<sup>2</sup> - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Svertesopp er registrert. Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Konsekvens/tiltak: Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

#### Leilighet U-etg. - Bad - 3.3m<sup>2</sup> - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

#### Leilighet U-etg. - Bad - 3.3m<sup>2</sup> - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

#### Loft - leilighet - Kjøkken - 4.7m<sup>2</sup> - Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak: Kjøkkeninnredningen må skiftes.

#### Loft - leilighet - Kjøkken - 4.7m<sup>2</sup> - Avtrekk

TG2 grunnet alder på vifte.

Konsekvens/tiltak: Det må påberegnes utskiftning av ventilator i forbindelse med renovering av kjøkken.

#### 1.Etasje - V - Kjøkken - 7m<sup>2</sup> - Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak: Modernisering / utskiftning må påberegnes.

#### 1.Etasje - V - Kjøkken - 7m<sup>2</sup> - Avtrekk

TG2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak: Det må påberegnes utskiftning av ventilator i forbindelse med renovering av kjøkken.

#### Leilighet U-etg. - Kjøkken - 12.5m<sup>2</sup> - Overflater og innredning

Det mangler dekkside på ende av oppvaskmaskin.

Benkeplaten har store skader.

Konsekvens/tiltak: Det må påberegnes tiltak med montering av dekkside og justering av oppvaskmaskin.

Benkeplaten må påberegnes at må byttes.

#### Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kobber vannledninger.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. teknisk forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50år.

#### Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

#### Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

#### Terrengforhold

Det bør påberegnes tiltak for å lede vannet bedre vekk fra grunnmur der det er innsig til kjeller.

Konsekvens/tiltak: Det bør påberegnes tiltak for å lede vannet bedre vekk fra grunnmur der det er innsig til kjeller.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

#### TG3

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak: Konstruksjon må undersøkes nærmere, det må påberegnes tiltak for å rette opp balkongen.

#### Etasjeskille - loft

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

#### Loft - leilighet - Bad - 3.6m2 - Generell

Grunnet alder og tilstand på overflater må det påberegnes renovering av badet.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

#### 1.Etasje - V - Bad - 2.4m2 - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Innredning har store skader/er ødelagt.

Konsekvens/tiltak: Innredning må skiftes ut.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde sisterner pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

#### Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson. Estimert pris er satt som kostnad på kontroll. Eventuelle utbedringer må prises av ventilasjons entreprenør.

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er en større sprekk i grunnmur under inngang til leilighet i kjeller. Selger opplyser om at den er observert over tid og ikke har utviklet seg.

Det er flere riss i overflate, det er enkelte steder i bunn av grunnmur som bør støps i.

Det anbefales fagkyndig kontroll av grunnmur for å vurdere tilstands/tiltak.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Estimert pris er satt som kostnad på kontroll.

#### TGIU

##### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har en lukket sperrekonstruksjon med svært begrenset mulighet for inspeksjon. I bod på loft er sperr og undertak synlig. I innredet del av loftet er konstruksjon ikke tilgjengelig for inspeksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak: Det må påberegnes inspeksjon av konstruksjon og mulig utbedringer ved renovering av loftsleilighet eller i forbindelse med bytting av tektekking grunnet alder på konstruksjonen.

1.Etasje - V - Bad - 2.4m<sup>2</sup> - Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Tilliggende konstruksjon er yttervegg og felles gang.

1.Etasje - H - Bad - 3.1m<sup>2</sup> - Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Tilliggende konstruksjon er yttervegg og felles gang.

Leilighet U-etg. - Bad - 3.3m<sup>2</sup> - Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Tilliggende konstruksjoner er betong vegger.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.  
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.  
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.  
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.  
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.  
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.  
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Egenerklæringsskjemaet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Mulighet for å lage til biloppstillingsplass ved siden av huset. Kommunen har snakket om å lage til en plass for noen boliger på oversiden.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Radonmåling og slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Boligen har elektrisk gulvvarme på alle bad foruten bad på loft, vedovner tilknyttet mursteinspipe, samt stedvise panelovner.

Det er kun de panelovner som står i boligen under visningen som medfølger i handelen.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

G

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 7 990 000

### **Omkostninger kjøper**

7 990 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

199 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

201 140 (Omkostninger totalt)

218 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

220 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

8 191 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 208 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 210 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 38 449 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Eiendomsskatt**

Kr 3 671 for år 2026

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 9 837 000 for år 2026

### **Informasjon om formuesverdi**

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 markedsværdien 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 prosent av beregnet markedsværdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsværdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 42, bruksnummer 277 i Bergen kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4601/42/277:

25.06.1938 - Dokumentnr: 302758 - Bestemmelse om gjerde

14.09.1953 - Dokumentnr: 307002 - Bestemmelse om vannledn.  
Vegvesenets betingelser vedtatt

01.10.1953 - Dokumentnr: 307494 - Bestemmelse om vannledn.  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1982 - Dokumentnr: 13258 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:134

16.09.1992 - Dokumentnr: 20570 - Erklæring/avtale  
Thorleif Lunde, hans hustru og hennes sønn Arne Harald skal  
i tilfelle salg av d.e. ha halvparten av gevinsten.  
m.v.best. A502.

25.06.1938 - Dokumentnr: 302758 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4601 Gnr:42 Bnr:28

01.01.2020 - Dokumentnr: 113627 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:42 Bnr:277

25.06.1938 - Dokumentnr: 302758 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:28  
Bestemmelse om vannrett

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på bygget datert 18.10.1938.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Fasade:

- På vestsiden mangler det et vindu i toppetasje.

Underetasje:

- Bod er inntegnet som vaskekjeller og vedbod
- Vaskerom er inntegnet som boder
- Badet er utvidet til ulempe for tidligere bod og gang
- Soverom (inntegnet som værelse) er slått sammen med en bod.
- Kjøkken er utvidet til ulempe for det som var inntegnet som gang
- Spisestue er inntegnet som værelse

Loft-etasje:

- Boder er ikke inntegnet
- To av rommene inntegnet som værelse er idag stue
- Et av soverommene er inntegnet som "Loft"

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

18.10.1938.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel (KPA 2018) avsatt til sentrumsformål – byfortettingssone. I gjeldende kommunedelplan for Fana (plan-ID 15700000, vedtatt 2001) er eiendommen regulert til boligområde. Det er registrert et restriksjonsområde (annen restriksjon) som berører ca. 15,9 % av eiendommen.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø (H570\_1 – Historiske senter Nesttun) som dekker tilnærmet hele eiendommen, samt innenfor bestemmelsesområde #7 vedrørende byggegrense, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen (ca. 55 %) berøres av gul støysone fra veitrafikk.

Planer i nærheten av eiendommen:

71740000 – Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (under arbeid – ny kommuneplan under utarbeidelse som kan påvirke fremtidig arealbruk i området)

15705000 – Fana. Gnr 42 bnr 925 og deler av bnr 24, 156 og 291, Brages veg, privat bebyggelsesplan for boliger (vedtatt reguleringsplan for boligbebyggelse i nærområdet)

17560000 – Fana. Gnr 42 bnr 710 mfl., Nesttun, Kloppedalshagen (vedtatt detaljregulering for boligutvikling på Nesttun)

17640000 – Fana. Gnr 42 bnr 11, Sundts veg (eldre reguleringsplan for nærliggende eiendom)

5120300 – Fana. Søndre innfartsåre, tilførselsvei Hop–Midtun (reguleringsplan for veiinfrastruktur i området)

16370000 – Fana. Del av gnr 42 og 43, Nesttun sentrum (reguleringsplan for Nesttun sentrum som kan ha betydning for utvikling i nærområdet)

66540000 – Fana. Gnr 42 bnr 23, Sundtsvei Terrasse (avvist detaljreguleringsplan for nærliggende eiendom)

70070000 – Fana. Gnr 42 bnr 27 mfl., Litle Nesttunvatn (pågående reguleringsarbeid i nærområdet – planforslag under behandling)

62880000 – Fana. Gnr. 41, bnr. 1255 mfl., E39 Sykkeltamveg, delstrekning 3, Nesttun–Hop (planforslag for sykkelstamveg som kan påvirke infrastrukturen i området)

30200000 – Fana. Gnr 42, Nesttun (opphevet reguleringsplan)

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

42/153 – Garasjeuthus/anneks til bolig, godkjent for riving/brenning 15.04.2011 (mindre tiltak på naboeiendom – riving av garasjeuthus)

42/666 – Påbygg på enebolig med hybel/sokkelleilighet, igangsettingstillatelse 31.05.2021 (påbygg på nærliggende eiendom)

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold),

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglens vederlag**

Det er avtalt fast vederlag kr 70.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er

det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Digital annonsering

8 500 Kommunale opplysninger

26 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 133 780

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Fredrik Tøsdal

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Tlf: 930 21 497

**Ansvarlig megler bistås av**

Fredrik Tøsdal

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Tlf: 930 21 497

Steffen Bilsbak

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

steffen.bilsbak@aktiv.no

Tlf: 987 65 794

**Oppdragstaker**

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157

Laguneveien 7, 5239 Rådal

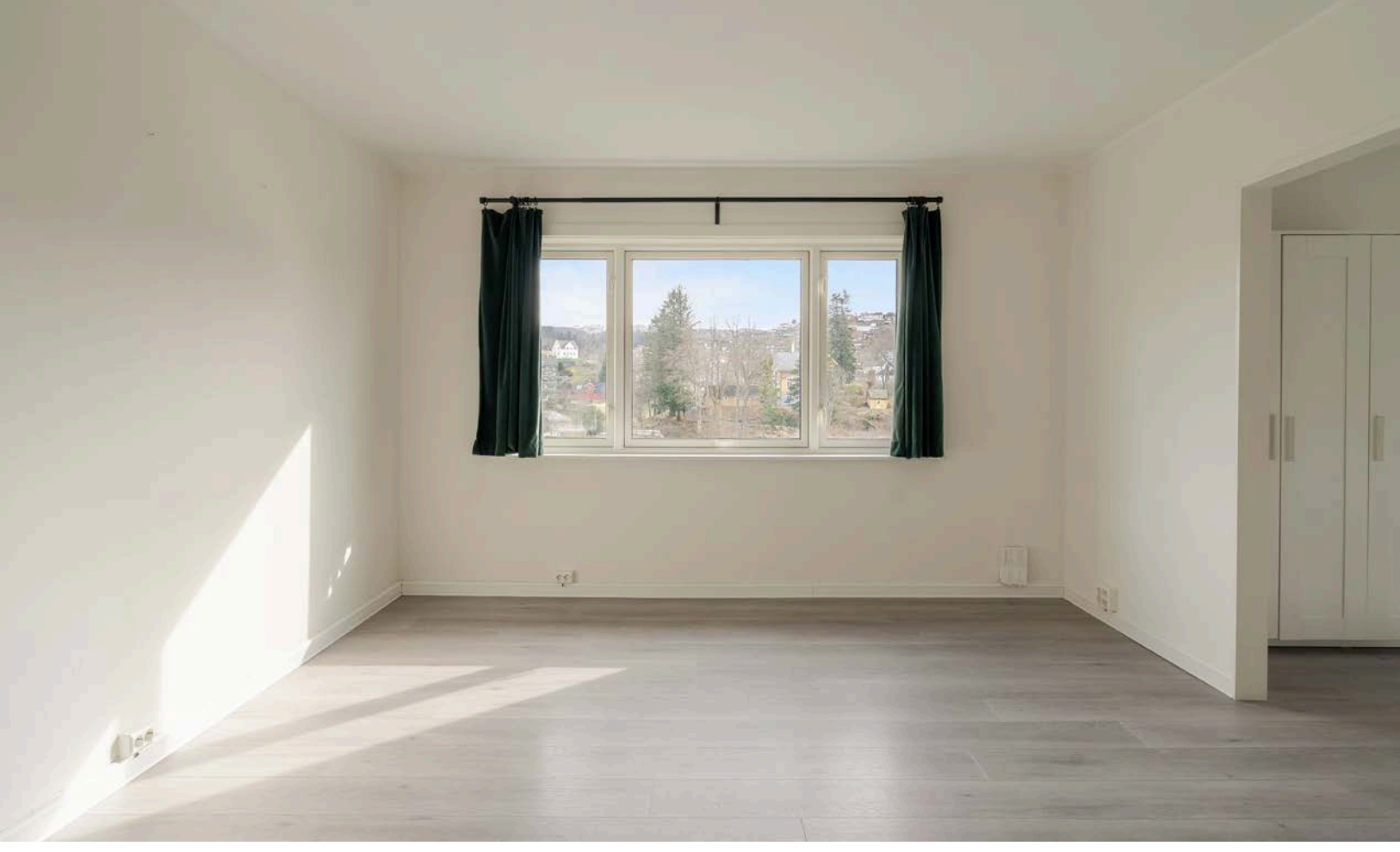
**Salgsoppgavedato**

19.05.2026













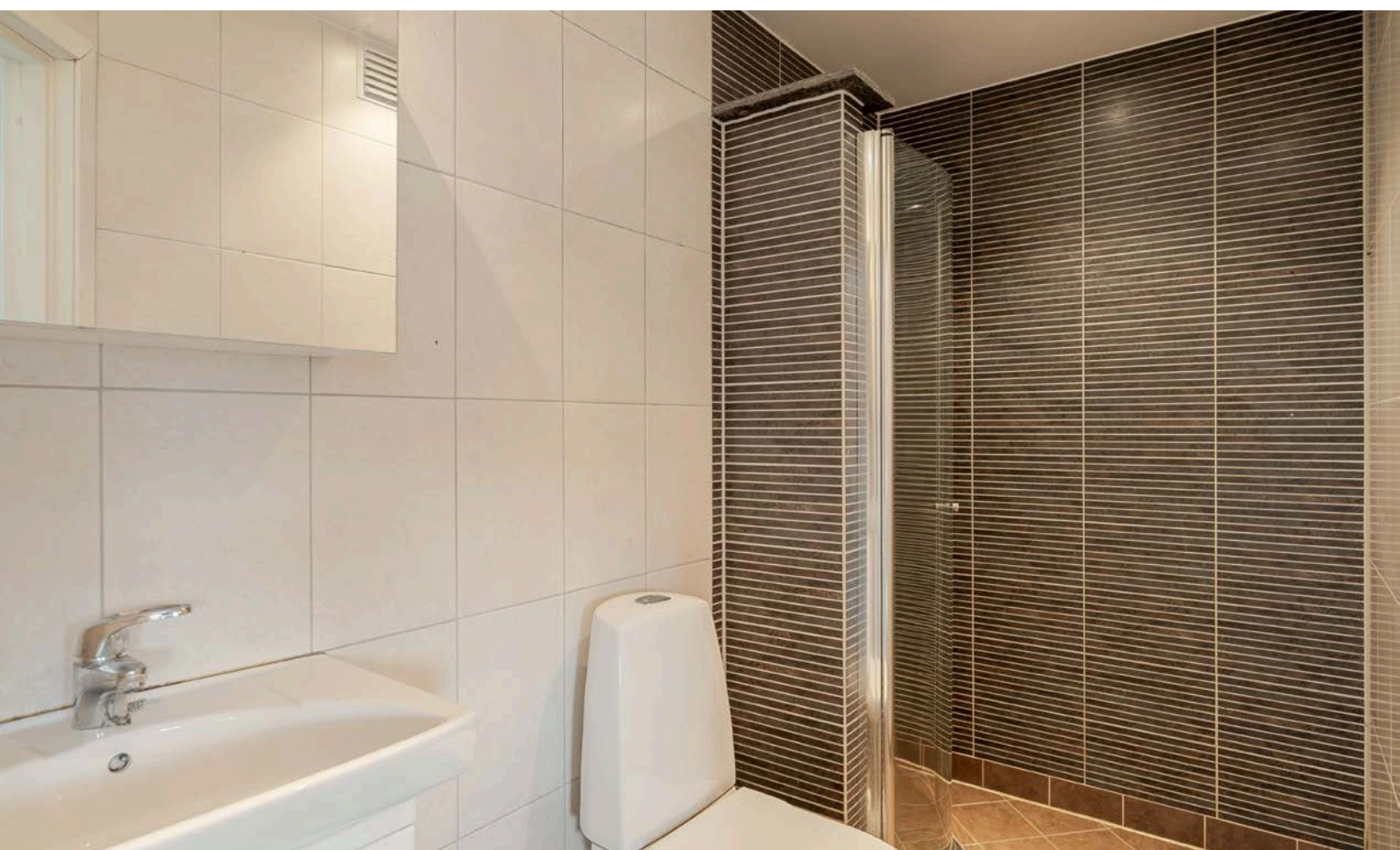


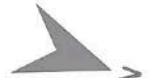




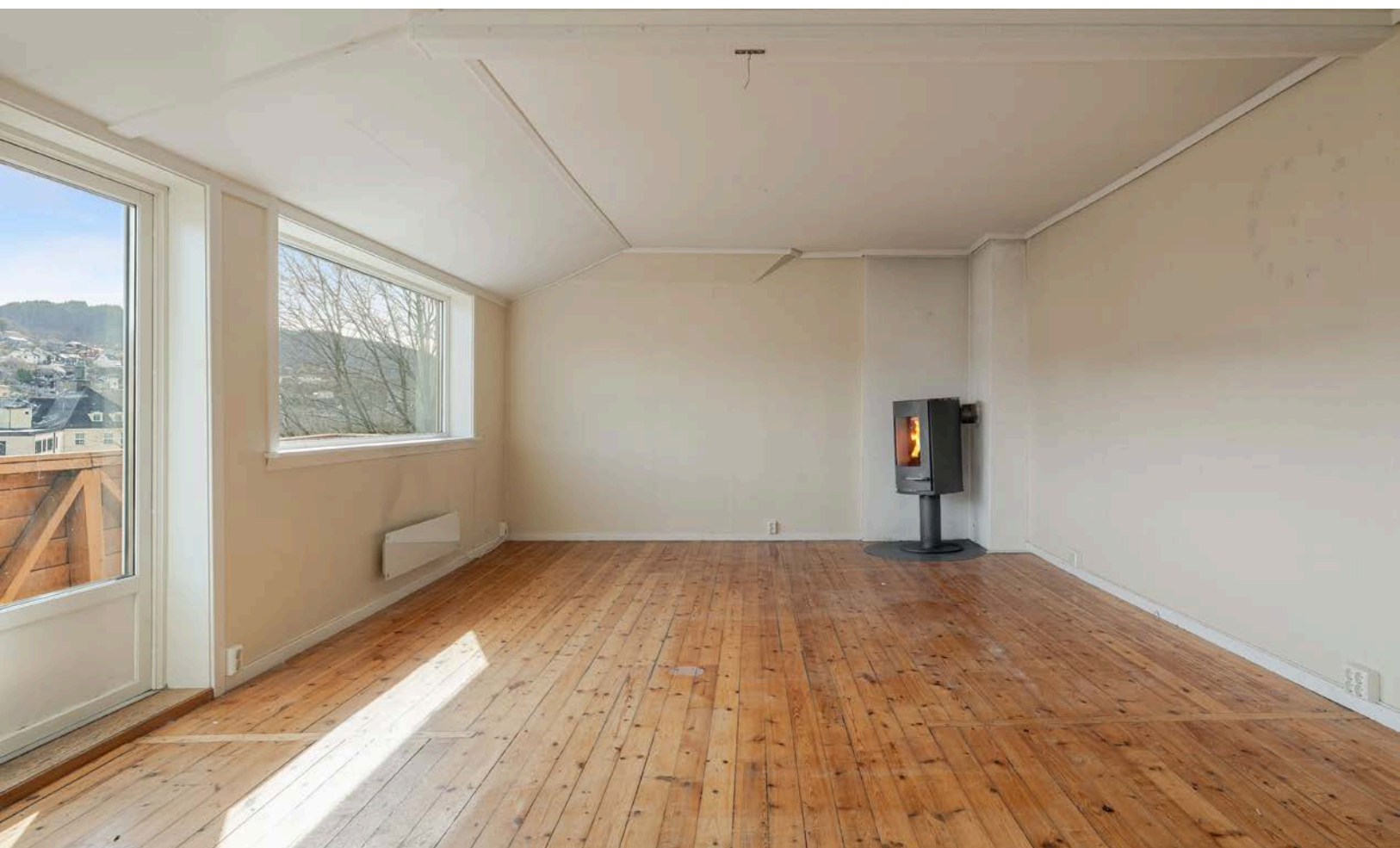


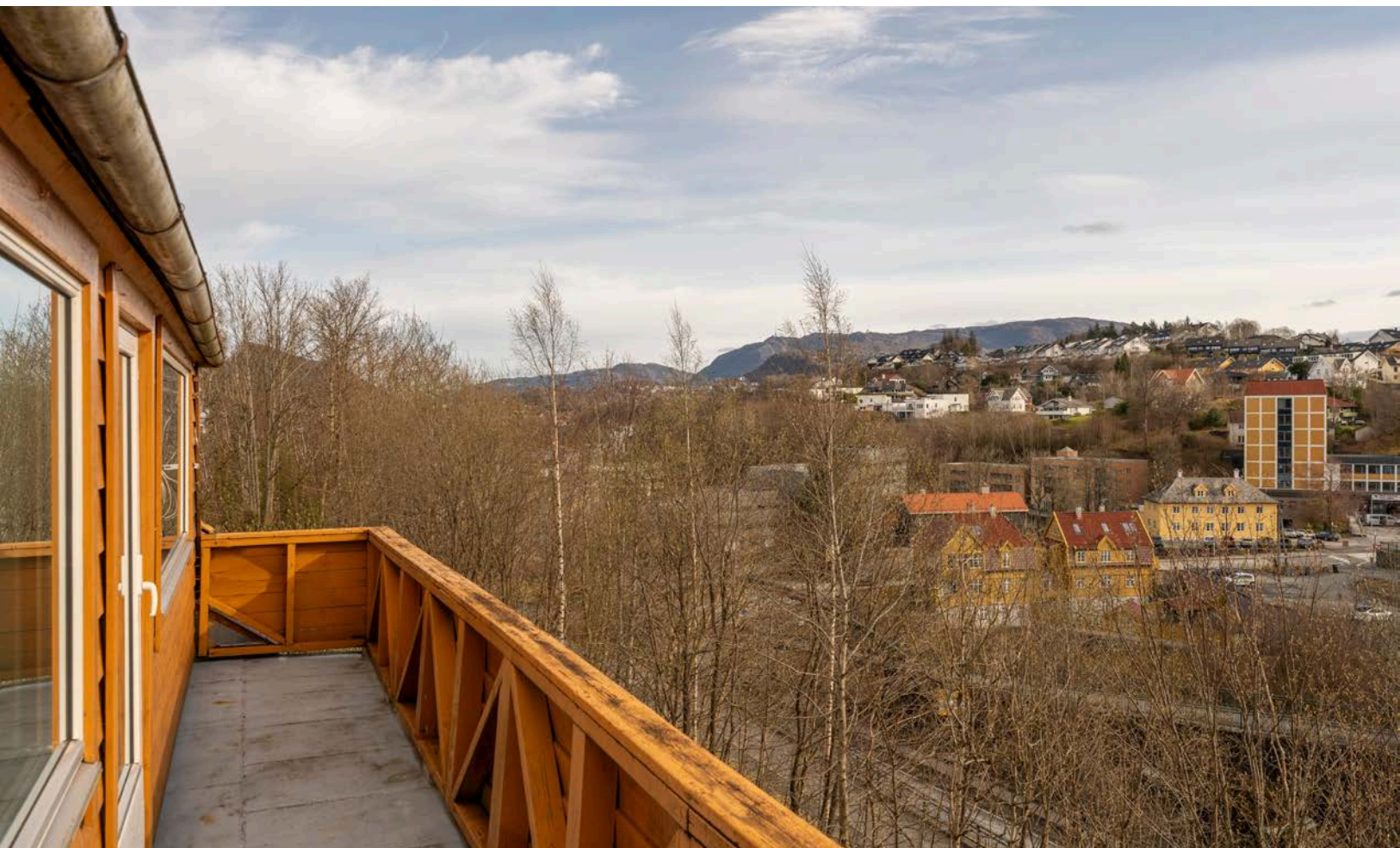




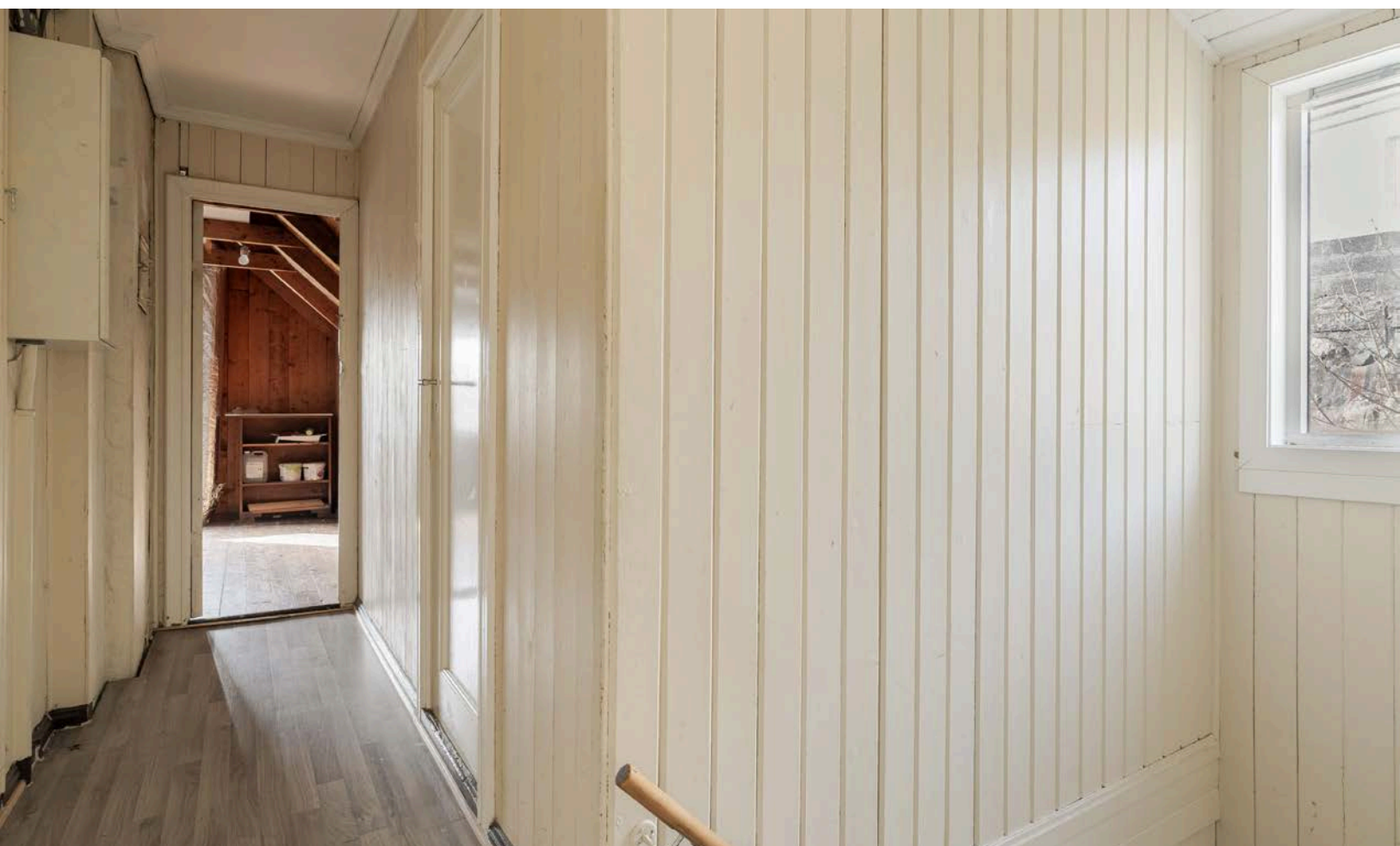






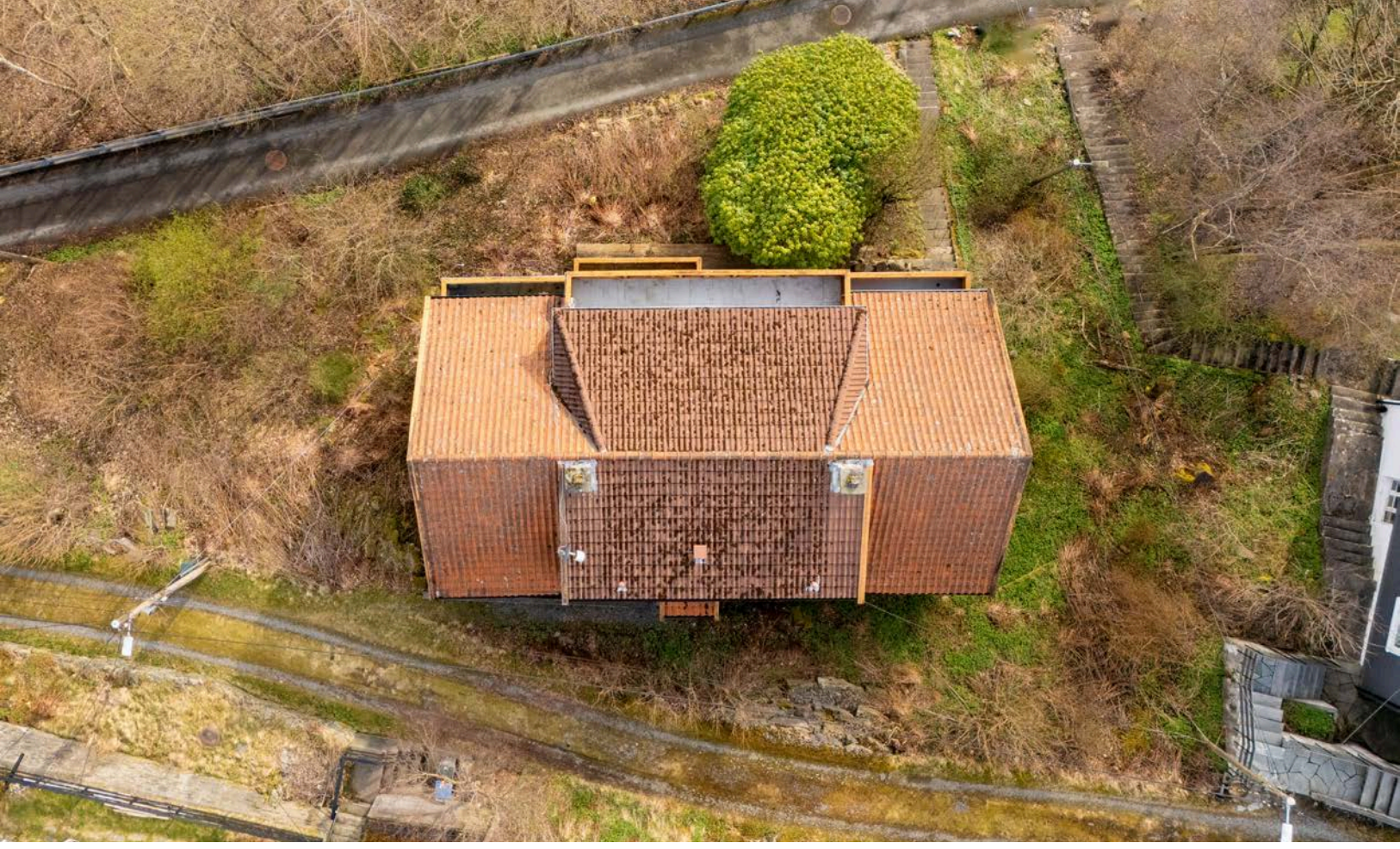
















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Lundhaugvegen 27 , 5221 NESTTUN
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 42, bnr. 277

Sum areal alle bygg: BRA: 318 m<sup>2</sup> BRA-i: 231 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 21285-1275

Eiendomsverdi ref nr: YS7764

Autorisert foretak: TBDU AS



  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

*Daniel Ulvatn*

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



**NITO**

  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegl og betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot og med drone.  
Takrenner og nedløp i lakkert aluminium.  
Det er bly rundt piper og i søyser som har passert for ventet levetid, gjennomføringer som har bly rundt bør kontrolleres nærmere grunnet alder.  
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.  
Det er i 2002 og i 2013 byttet kledning og etterisolert boligen utvendig.  
Takkonstruksjonen har en lukket sperrekonstruksjon med svært begrenset mulighet for inspeksjon. I bod på loft er sperr og undertak synlig. I innredet del av loftet er konstruksjon ikke tilgjengelig for inspeksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 2002 og 2012/2013.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er registrert 1 vindu på loft med punktert glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør.  
Bygningen har malt balkongdør i tre.  
Balkong på loft med tilkomst fra stue. Oppmålt til ca. 8.8m2  
Balkonger til leiligheter i 1 etasje, tilkomst fra stue. Oppmålt til ca 3.8m2 pr leilighet.  
Altan til leilighet i kjeller. oppmålt til ca 4.9m2  
Betongtrapp

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

På leilighet på loft er det gulv av furu og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.  
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og Strie.  
Innvendige tak har malte plater.  
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.  
Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.  
Etasjeskiller er av betong. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.  
Boligen har mursteinspipe og vedovner.

Vedovner av nyere dato.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 3.6m2

Grunnet alder og tilstand på overflater må det påberegnes renovering av badet.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad - 2.4m2

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm .

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjon er yttervegg og felles gang.

Bad - 3.1m2

Bad med ukjent alder på overflater og innredning

Veggene har fliser og malt panel. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2cm .

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, toalett og dusjvegger.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjon er yttervegg og felles gang.

Bad - 3.3m2

Bad med overflater og innredning fra ca 2015 opplyser eier.

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.5cm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjoner er betong vegger.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av støpejern og plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Det er montert fellesanlegg i kjeller, aggregat er ikke tilkoblet/ i drift på befaringsdagen. Selger opplyser om at anlegget ikke har vært i drift på noen år.  
Det er 3 stk varmtvannstaker på ca 110liter og en på ca 200 liter.  
Varierende alder.  
VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG  
EI-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.  
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.  
Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.  
Dreneringen er fra 1938.  
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur som er støpt / pusset etter byggeår. .  
Det bør påberegnes tiltak for å lede vannet bedre vekk fra grunnmur der det er innsig til kjeller.  
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.  
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.  
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.  
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

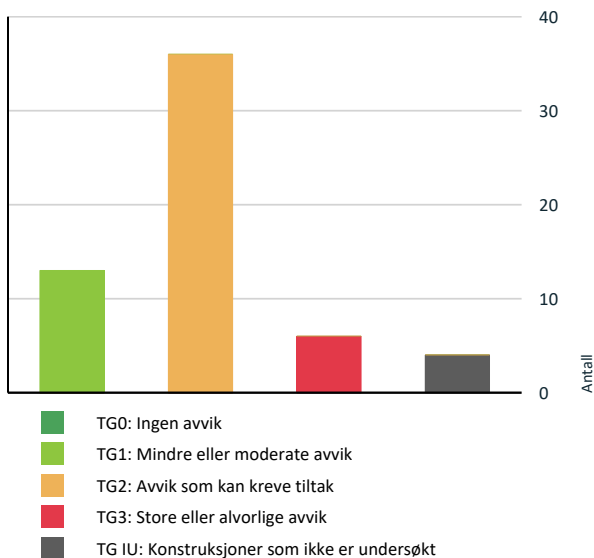
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
Det foreligger tegninger datert 1938.  
Rom som i dag er innredet som soverom på loft er på tegning vist som "loft" i det som er stue på loft i dag er vist som 2 stk "Værelse"

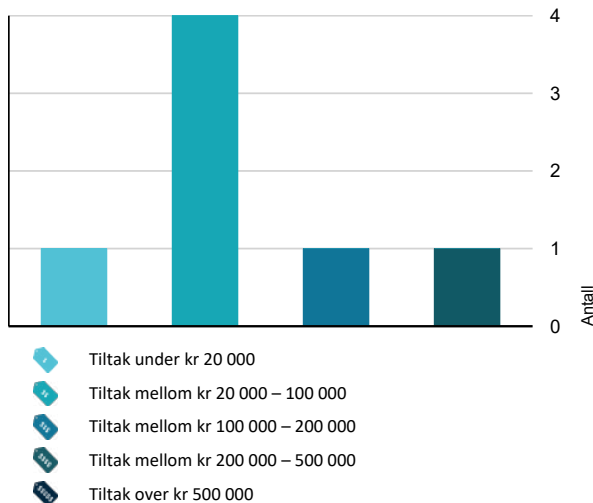
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille - loft [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft - leilighet > Bad - 3.6m2 > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje - V > Bad - 2.4m2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje - V > Bad - 2.4m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje - H > Bad - 3.1m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller leilighet > Bad - 3.3m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vindu på loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater 1 etasje - V [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille - 1 etasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loft - leilighet > Kjøkken - 4.7m2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loft - leilighet > Kjøkken - 4.7m2 > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft - leilighet > Bad - 3.6m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje - V > Kjøkken - 7m2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje - V > Kjøkken - 7m2 > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje - V > Bad - 2.4m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje - V > Bad - 2.4m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje - V > Bad - 2.4m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje - V > Bad - 2.4m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje - H > Bad - 3.1m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje - H > Bad - 3.1m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje - H > Bad - 3.1m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller leilighet > Kjøkken - 12.5m2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller leilighet > Bad - 3.3m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller leilighet > Bad - 3.3m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller leilighet > Bad - 3.3m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller leilighet > Bad - 3.3m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1938

**Kommentar**

**Anvendelse**

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekingen er av tegl og betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot og med drone.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i lakkert aluminium.

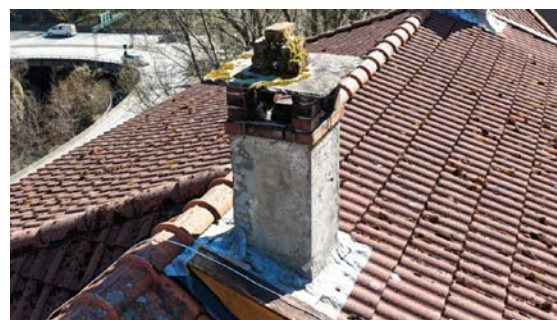
Det er bly rundt piper og i søyser som har passert for ventet levetid, gjennomføringer som har bly rundt bør kontrolleres nærmere grunnet alder.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Det er i 2002 og i 2013 byttet kledning og etterisolert boligen utvendig.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledning fremstår i god stand, det er noe etterslep på periodisk vedlikehold.

Det er stedvis skader på eller manglende musebånd i underkant.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påberegnes spyling og maling av fasade. Utskiftning av enkelt bord som vindskier må påberegnes.

Det bør monteres musebørste der musebånd er skadet eller mangler.



## TG U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har en lukket sperrekonstruksjon med svært begrenset mulighet for inspeksjon. I bod på loft er sperr og undertak synlig. I innredet del av loftet er konstruksjon ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påberegnes inspeksjon av konstruksjon og mulig utbedringer ved renovering av loftsleilighet eller i forbindelse med bytting av tektekking grunnet alder på konstruksjonen.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 2002 og 2012/2013.



## TG 2 Vindu på loft

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er registrert 1 vindu på loft med punktert glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist glassrute som er punktert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med punktert glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

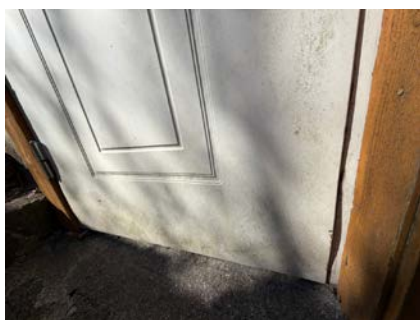
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Noe "svelling" i overflater i dør til kjeller



Noe "svelling" i overflater i dør til kjeller



#### ! TG 1 Balkongdører

##### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.



#### ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Beskrivelse

Balkong på loft med tilkomst fra stue. Oppmålt til ca. 8.8m2

##### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjvheter.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjon må undersøkes nærmere, det må påberegnes tiltak for å rette opp balkongen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



#### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Beskrivelse

Balkonger til leiligheter i 1 etasje, tilkomst fra stue. Oppmålt til ca 3.8m2 pr leilighet.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Altan til leilighet i kjeller. oppmålt til ca 4.9m2



## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Betongtrapp

### Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påberegnes tiltak på betongtrapp



## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

På leilighet på loft er det gulv av furu og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet alder på overflater må det påberegnes tiltak.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Leiligheten må renoveres.

## TG 2 Overflater 1 etasje - V

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater.

### Vurdering av avvik:

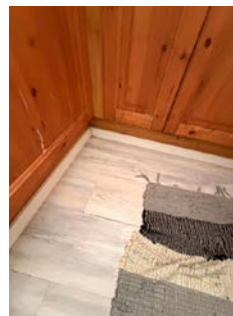
- Det er avvik:

Det er noe "svelling" i laminat hovedsakelig på kjøkken

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes tiltak på overflater.



## TG 1 Overflater 1 etasje - H

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

## TG 1 Overflater kjeller-Leilighet

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

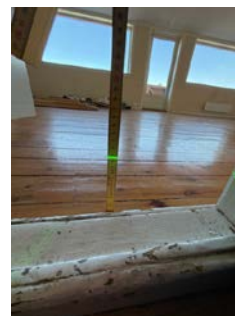
Etasjeskiller er av betong. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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



## 📍 TG 2 Etasjeskille - 1 etasje

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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



## 📍 TG 3 Etasjeskille - loft

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

## 📍 TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovner. Vedovner av nyere dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



## 📍 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

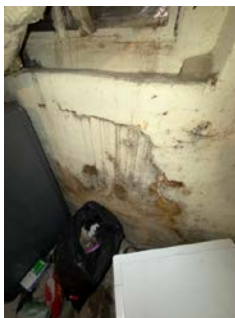
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



## VÅTROM

## LOFT - LEILIGHET > BAD - 3.6M2

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Grunnet alder og tilstand på overflater må det påberegnes renovering av badet.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## LOFT - LEILIGHET > BAD - 3.6M2

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må renoveres.

## 1.ETASJE - V > BAD - 2.4M2

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

**Årstall:** 2015      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:
- Det er påvist svertesopp i silikonefuger.

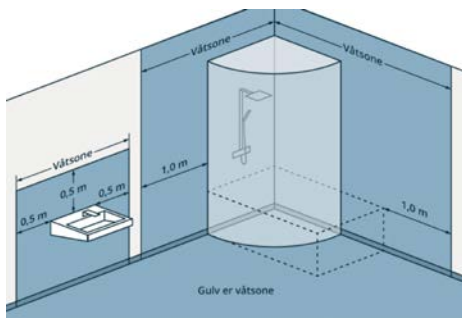
Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.



## 1.ETASJE - V > BAD - 2.4M2

### TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm .

Årstall: 2015 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

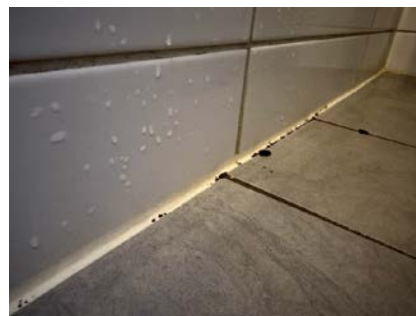
- Det er avvik:
- Svertesopp er registrert

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.



## 1.ETASJE - V > BAD - 2.4M2

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



## 1.ETASJE - V > BAD - 2.4M2

### TO 3 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Innredning har store skader/er ødelagt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredning må skiftes ut.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde sisterner pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



## 1. ETASJE - V > BAD - 2.4M2

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



## 1. ETASJE - V > BAD - 2.4M2

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjon er yttervegg og felles gang.

## 1. ETASJE - H > BAD - 3.1M2

### Generell

#### Beskrivelse

Bad med ukjent alder på overflater og innredning



## 1. ETASJE - H > BAD - 3.1M2

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser og malt panel. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

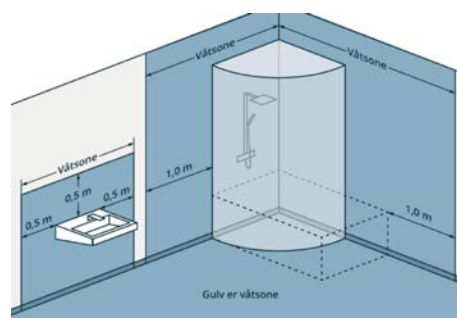
- Det er avvik:
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.



## 1. ETASJE - H > BAD - 3.1M2

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2cm .

#### Vurdering av avvik:

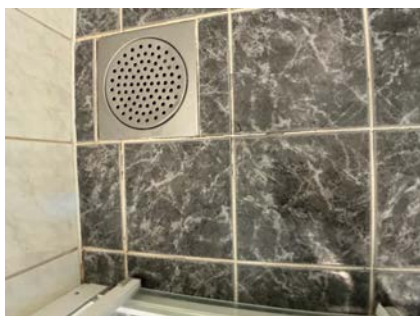
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.



1.ETASJE - H > BAD - 3.1M2

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



1.ETASJE - H > BAD - 3.1M2

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjvegger.

#### 1.ETASJE - H > BAD - 3.1M2

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### 1.ETASJE - H > BAD - 3.1M2

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjon er yttervegg og felles gang.

#### KJELLER LEILIGHET > BAD - 3.3M2

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad med overflater og innredning fra ca 2015 opplyser eier.

Årstill: 2015

Kilde: Eier



#### KJELLER LEILIGHET > BAD - 3.3M2

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.

Årstill: 2015

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

# Tilstandsrapport

## KJELLER LEILIGHET > BAD - 3.3M2

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.5cm.

#### Vurdering av avvik:

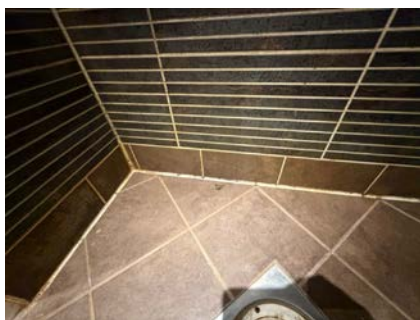
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:
- Svertesopp er registrert

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.



## KJELLER LEILIGHET > BAD - 3.3M2

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



## KJELLER LEILIGHET > BAD - 3.3M2

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett.

## KJELLER LEILIGHET > BAD - 3.3M2

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

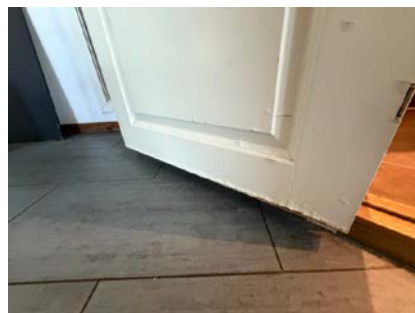
Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



## KJELLER LEILIGHET > BAD - 3.3M2

# Tilstandsrapport

## TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjoner er betong vegger.

## KJØKKEN

### LOFT - LEILIGHET > KJØKKEN - 4.7M2

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

### Konsekvens/tiltak

- Kjøkkeninnredningen må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



### LOFT - LEILIGHET > KJØKKEN - 4.7M2

## TG 2 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder på vifte.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes utskiftning av ventilator i forbindelse med renovering av kjøkken.



### 1.ETASJE - V > KJØKKEN - 7M2

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning er av eldre dato

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering / utskiftning må påberegnes.



### 1.ETASJE - V > KJØKKEN - 7M2

## TG 2 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes utskiftning av ventilator i forbindelse med renovering av kjøkken.

# Tilstandsrapport



1. ETASJE - H > KJØKKEN - 6.7M2

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



1. ETASJE - H > KJØKKEN - 6.7M2

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



KJELLER LEILIGHET > KJØKKEN - 12.5M2

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler dekside på ende av oppvaskmaskin. Benkeplaten har store skader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes tiltak med montering av dekside og justering av oppvaskmaskin.

Benkeplaten må påberegnes at må byttes.



KJELLER LEILIGHET > KJØKKEN - 12.5M2

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kobber vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

teknisk forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50år.



Vannskap til leilighet i kjeller



Vannskap leilighet 1 etasje V

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 3 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er montert fellesanlegg i kjeller, aggregat er ikke tilkoblet/ i drift på befaringsdagen. Selger opplyser om at anlegget ikke har vært i drift på noen år.

#### Vurdering av avvik:

- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Estimert pris er satt som kostnad på kontroll. Eventuelle utbedringer må prises av ventilasjons entreprenør.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Det er 3 stk varmtvannstaker på ca 110liter og en på ca 200 liter. Varierende alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

# Tilstandsrapport



Bereder fra 2017



Ukjent alder



Bereder i hjørneskap på loft er ikke tilgjengelig.



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

### Beskrivelse

#### VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**0 Anleggene er periodvis renoveret.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

# Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



Leilighet H



Skap på loft



kjeller

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

### TG 2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1938.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 3 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur som er støpt / pusset etter byggeår. .

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Det er en større sprekke i grunnmur under inngang til leilighet i kjeller. Selger opplyser om at den er observert over tid og ikke har utviklet seg. Det er flere riss i overflate, det er enkelte steder i bunn av grunnmur som bør støps i.

Det anbefales fagkyndig kontroll av grunnmur for å vurdere tilstands/tiltak.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Estimert pris er satt som kostnad på kontroll.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



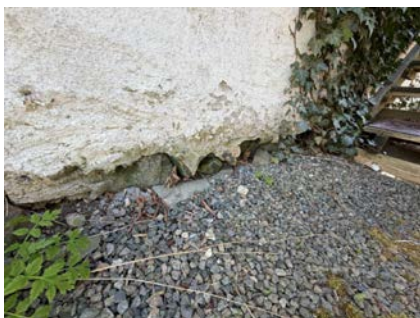
Område bør undersøkes av fagkyndig



Områder som bør støpes i



Områder som bør støpes i



Områder som bør støpes i

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Det bør påberegnes tiltak for å lede vannet bedre vekk fra grunnmur der det er innsig til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bør påberegnes tiltak for å lede vannet bedre vekk fra grunnmur der det er innsig til kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påberegnes tiltak for å lede vannet bedre vekk fra grunnmur der det er innsig til kjeller.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

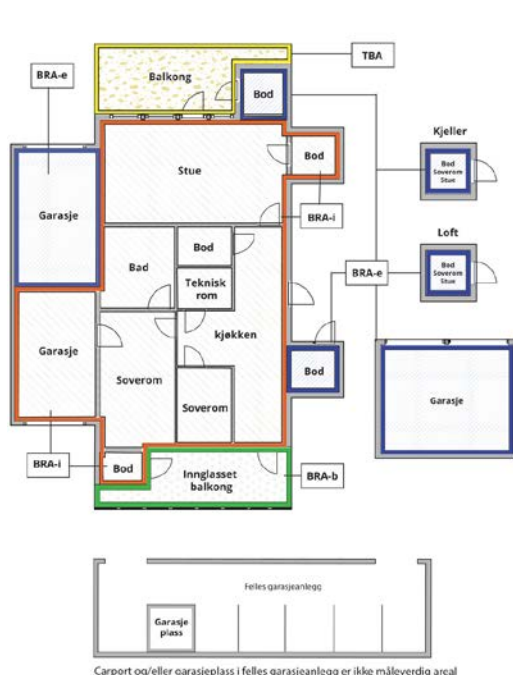
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft - leilighet	60			60	8
Loft		30		30	
1.Etasje - V	55			55	4
1 etasje felles		7		7	
1.Etasje - H	55			55	4
Kjeller leilighet	61			61	5
Kjeller - felles		50		50	
<b>SUM</b>	<b>231</b>	<b>87</b>			<b>21</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>318</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft - leilighet	Entré - 2.3m <sup>2</sup> , kjøkken - 4.7m <sup>2</sup> , bad - 3.6m <sup>2</sup> , stue - 32.8m <sup>2</sup> , soverom - 15.5m <sup>2</sup> .		
Loft		Gang m/trapperom - 6.6m <sup>2</sup> , soverom - 5.7m <sup>2</sup> , bod - 14.5m <sup>2</sup>	
1.Etasje - V	Entré - 1.6m <sup>2</sup> , stue - 30.6m <sup>2</sup> , kjøkken - 7m <sup>2</sup> , bad - 2.4m <sup>2</sup> , soverom - 9.8m <sup>2</sup>		
1 etasje felles		Trapperom - 6.7m <sup>2</sup>	
1.Etasje - H	Entré - 2.2m <sup>2</sup> , stue - 31.2m <sup>2</sup> , kjøkken - 6.7m <sup>2</sup> , bad - 3.1m <sup>2</sup> , soverom - 9.7m <sup>2</sup>		
Kjeller leilighet	Entré - 1.6m <sup>2</sup> , kjøkken - 12.5m <sup>2</sup> , bad - 3.3m <sup>2</sup> , stue, soverom - 11.5m <sup>2</sup>		
Kjeller - felles		Gang m/trapp og boder - 10.9m <sup>2</sup> , bod - 20.3m <sup>2</sup> , felles vaskekjeller / teknisk .- 10.1m <sup>2</sup>	

### Kommentar

Leilighet venstre og høyre er sett fra inngang til bygget.

Aralet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter.mm er ikke medregnet i disse arealene.Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Bruk i strid med byggeteknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det foreligger tegninger datert 1938.

Rom som i dag er innredet som soverom på loft er på tegning vist som "loft" i det som er stue på loft i dag er vist som 2 stk "Værelse"

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Arild Edward Hansen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	42	277		0	680.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Lundhaugvegen 27

#### Hjemmelshaver

Hansen Arild Edward

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Lundhaugvegen 27 ligger i et etablert boligområde på Nesttun i Bergen. Området består hovedsakelig av enebolig- og småhusbebyggelse og har et rolig og oversiktlig preg.

Det er kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage i nærområdet, samt til Nesttun sentrum med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og kollektivtransport. Nesttun terminal gir gode forbindelser med bybane og buss til Bergen sentrum, Lagunen og Flesland.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	
2	18.05.2026	
3	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

---

## Selgere

Arild Edward Hansen

---

## Boligen

Lundhaugvegen 27

5221 Nesttun

4601-42/277/0/0

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Ja**

Leilighet 1 etg. mot syd.

Det er sprekk i en gulvflis på badrom i dusjhjørne. Noe av fuger ved sluk må repareres. Dårlig fall på gulv mot sluk.

Leilighet 1 etg. mot nord.

Det er skader på skap under vask på badrom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Murm. Terje Dyngeland A/S

**Beskrivelse av arbeidet:** Rehabilitering av badrom leilighet 1 etg.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det er lagt ny membran. Ny slukrist. Gulv avrettet. Det er lagt nye fliser.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Ytterdør til kjeller har skade / deformasjon i plate på utside.

Det er en gammel sprekk i grunnmur under inngang til leilighet i underetg. Sprekken har vært stabil / ikke endret seg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Firmanavn:** Dudek Bygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet ytterkledning, gjort utbedringer og satt inn nye vinduer og inngangsdør på fasade mot vest.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1997

**Firmanavn:** Bolstad & Skiftesvik

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet tak på ark. I tillegg skiftet diverse sutak. Montert 2 stk nye soilhetter og 1 stk lufterventil.

3.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

**Firmanavn:** Statens Vegvesen v/ -----

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble skiftet vinduer og terrassedører, gjort utbedringer av yttervegger og skiftet kledning på gavler og fasade mot øst. Arbeidene ble gjort som støytiltak p.g.a. omlegging av veganlegget.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

**Firmanavn:** Blikk. Vidar Haugjord

**Beskrivelse av arbeidet:** Utskifting av zinktekking på altaner.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** B Nytt A/S

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet terrassebord foran inngang til leilighet i U-etg.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Det er kondens på det ene vinduet i stue toppleilighet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Stue toppleilighet.

Her er det skjevheter i gulv mot yttervegg. På utvendig altan er det skjevhet på side mot nord.

(skjevheter i gulv i underetg. og 1 etg. er tidligere utbedret.)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje



9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Ser ut til at det er dårlig drenering på utsiden av grunnmur mot vaskerom i kjeller. Innside vegg i vaskerom bærer preg av fukt/vann som trenger inn.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Vaskerom i kjeller.

Yttervegg mot terreng bærer preg av fukt. ( konfr. punkt 9 )

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Felles ledning.

Lekkasje på utvendig vannledning i vei. Lekkasje i kopling ved siden av kum. Ukjent hvorledes skaden har oppstått.

Konfr. brev fra Bergen kommune datert 06.09.2023, til eiere av gårds-/bruksnummer : 42/200, 42/111, 42/155, 42/277

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Mangler navn

**Beskrivelse av arbeidet:** Reparert/skiftet kopling ved kum i vei.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

**Firmanavn:** Kalvenes VVS A/S

**Beskrivelse av arbeidet:** Vannledningsbrudd på felles ledning med naboeiendom. Lagt ny ledning.

---



15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Bergen Varme & Sanitær AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Leilighet 1 etg. Syd Fremlegg av vannledning til VVB i kjeller. Koplett vann til kjøkken samt til VVB.

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Det er sprekk i murpuss på pipe i gang toppetasje.

Det er ikke registrert lekkasje fra pipen.

Det er ikke kommet påbud om utbedring eller forbud mot fyring.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Fana Varme & Skorsteinservice.

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er satt inn ny peisovn i leilighet 1 etg. Syd. ( Det er også skiftet peisovner i de øvrige leilighetene tidligere. Arbeidene er utført av faglært.)

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



#### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008  
**Firmanavn:** Star Elektro AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** Leilighet U etg. Diverse installasjonsarbeider.
  2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014  
**Firmanavn:** Ing. G Våge AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** Leilighet 1 etg. nord Diverse installasjonsarbeid.
  3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015  
**Firmanavn:** Ing. G Våge AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** Leilighet U etg. Diverse installasjonsarbeid
  4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019  
**Firmanavn:** BGO Elektro AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** Leilighet 1 etg. Syd Diverse installasjonsarbeid.
- 

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Endringer p.g.a. ny sykkel / gangvei  
Konfr.  
Bergen kommune - Plan- og Bygningsetaten.  
Referanse : PLAN - 2022/20445 - 139

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Ja

Bygget har 4 leiligheter som er godkjent.

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 42/227/0/0  
Utlistet 17. april 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
259406363	Grunneiendom	0	Ja	1 065,7 m <sup>2</sup>	Usikker	-	Ja

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

### Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynsnavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_1	Historiske senter Nesttun	99,9 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynsnavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	55,0 %

## Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#7	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	99,9 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">15700000</a>	FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.2001	100,0 %

## Arealformål i kommunedelplan

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

## Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15700000	499 - Annen restriksjon	15,9 %

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>
<a href="#">15705000</a>	33	FANA. GNR 42 BNR 925 OG DELER AV BNR 24, 156 OG 291, BRAGES VEG, PRIVAT BEBYGGELSESPÅN FOR BOLIGER	3	<a href="#">200106201</a>
<a href="#">17560000</a>	35	FANA. GNR 42 BNR 710 MFL, NESTTUN, KLOPPEDALSHAGEN	3	<a href="#">200209013</a>
<a href="#">17640000</a>	30	FANA. GNR 42 BNR 11, SUNDTS VEG	3	<a href="#">200400923</a>
<a href="#">5120300</a>	30	FANA. SØNDRE INNFARTSÅRE, TILFØRSELSVEI HOP - MIDTUN	3	<a href="#">199613936</a>
<a href="#">16370000</a>	30	FANA. DEL AV GNR 42 OG 43, NESTTUN SENTRUM	3	<a href="#">200015934</a>
<a href="#">66540000</a>	35	FANA. GNR 42 BNR 23, SUNDTSVEI TERRASSE	10	<a href="#">201910949</a>
<a href="#">70070000</a>	35	FANA. GNR 42 BNR 27 MFL, LITLE NESTTUNVATN	2	<a href="#">202220606</a>
<a href="#">62880000</a>	35	Fana. gnr. 41, bnr. 1255 mfl., E39 Sykkelstamveg, delstrekning 3, Nesttun - Hop	2	<a href="#">202220445</a>
<a href="#">30200000</a>	30	FANA. GNR 42, NESTTUN	4	-

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
42/153	23663023	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	15.04.2011	-
42/666	139487745-2	Påbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettningstillatelse	31.05.2021	<a href="#">202100502</a>

## Andre opplysninger

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





## 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 arealdel 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 begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN  
KOMMUNE

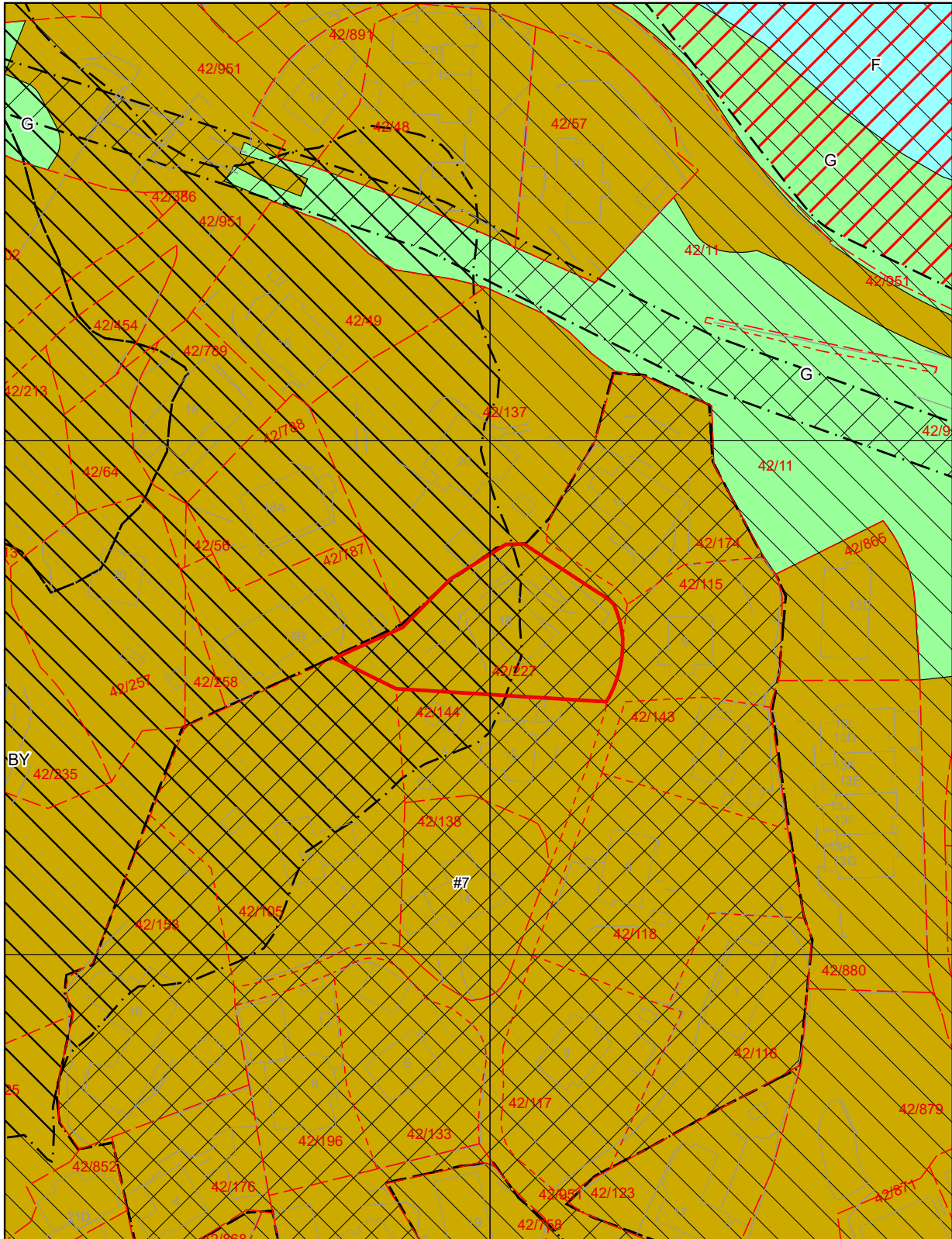
# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 42/227  
Dato: 17.04.2026 Adresse: Iduns veg 18



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




 Eiendomsflate



## Tegnforklaring for kommuneplan









-  Arealformålgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Angitt hensyn kulturmiljø
-  Faresone
-  Infrastruktursone
-  Støysone gul
-  Støysone rød

### KPA2018 Arealformål





-  Byfortettingssone
-  Grønnstruktur
-  Friluftsområder



## Tegnforklaring for kommunedelplan

-  G/S-veg, fremtidig
-  G/S-veg
-  Samleveg, fremtidig
-  Samleveg
-  Fjernveg, fremtidig tunnel
-  Grense for restriksjonsområde
-  Arealformålgrense
-  Andre restriksjoner

### KDP Arealbruk-PBL1985

-  Boligområde (N)
-  Boligområde (F)
-  LNF-område (N)
-  Vannareal for alment friluftsliv (N)

# GLASERTE



**LEIF OTTESEN**

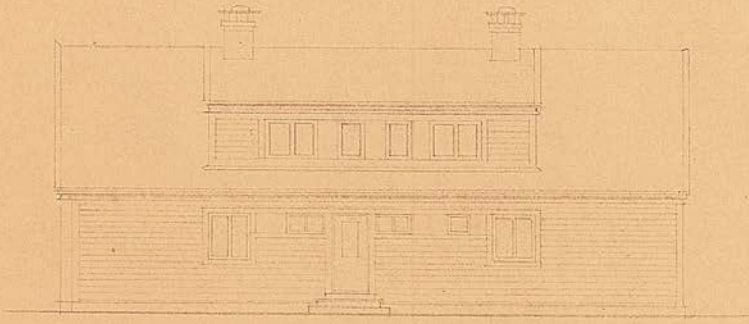
**TELEFON CENTRALBORD 16760**



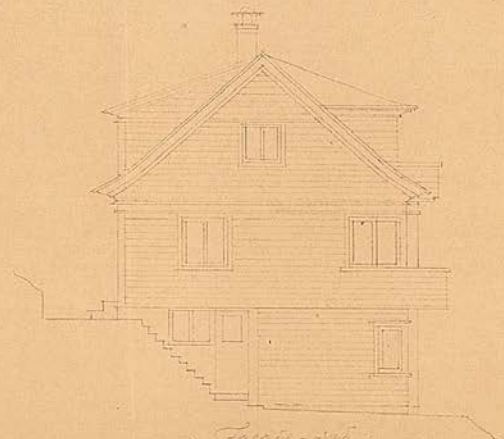
# LEIRVARER

*Byggnads- och inrednings- arkitekt- firma Skultevad*

Byggnadsboken 50  
I Fano J. Nr. 38



*- Fasada - 1902 -*

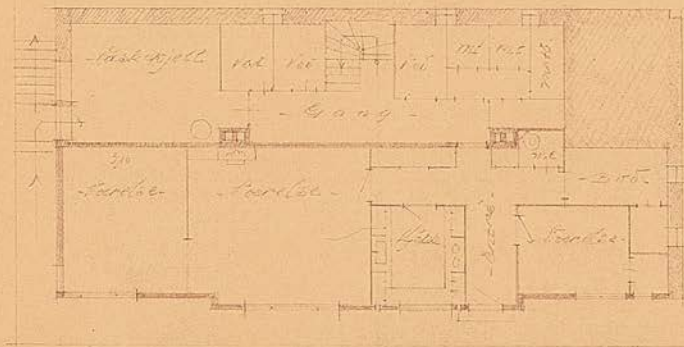


*- Fasada - 1902 -*

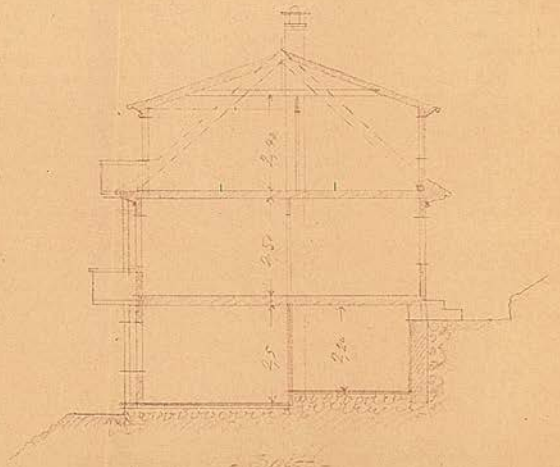
*Skultevad 1902*

Byggnadsritning - Huset - 1840 - Jakob Skovde

Byggnadsritning 50  
I Fano J. Nr. 38



- Utseende -



- Sida -

Skovde 1840

*Työryy - Nestorin - 112 1/100 - J. S. O. Lindblom*



*West - 112 -*



*East - 112 - J. S. O. Lindblom 1883*

- Lybygg - Helsingør - No. 12. 1884 - 74240 - 2000 -

Bygningsskolen 50  
I Fane J. Nr. 38



- Fasad - 1884 -



- Fasad - 1884 -

1884



50-1938

# Fra bygningschefen i Fana

KOM. ING. I FANA

NR. 21. NOV. 1938

JNR. 46.

Da eiendommen gr.nr. 42 br.nr. \_\_\_\_\_

tilhørende

*Jacob. Skutle*

er ferdig til innflytning og ferdigattest skal utstedes, bedes opplyst om kloakkanlegget er utført forskriftmessig og i overensstemmelse med kloakk-anmeldelsen.

Oversendes Fana Ingeniørvesen

Nestun, den *18-10-38*

*J.P.*

Sendes Fana Helseråd

*Antagget er kontrollert og var da  
i orden*

*Fana Ingeniørvesen 21/11-38*

*W. M.*

*Olav Leroy*

Tilbakesendes Bygningschefen i Fana

*22/11-38 Jakob*

*Leroy - 2-12-38*

*J.P.*

136.-

6.-

325.-



BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 16.04.2026

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



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

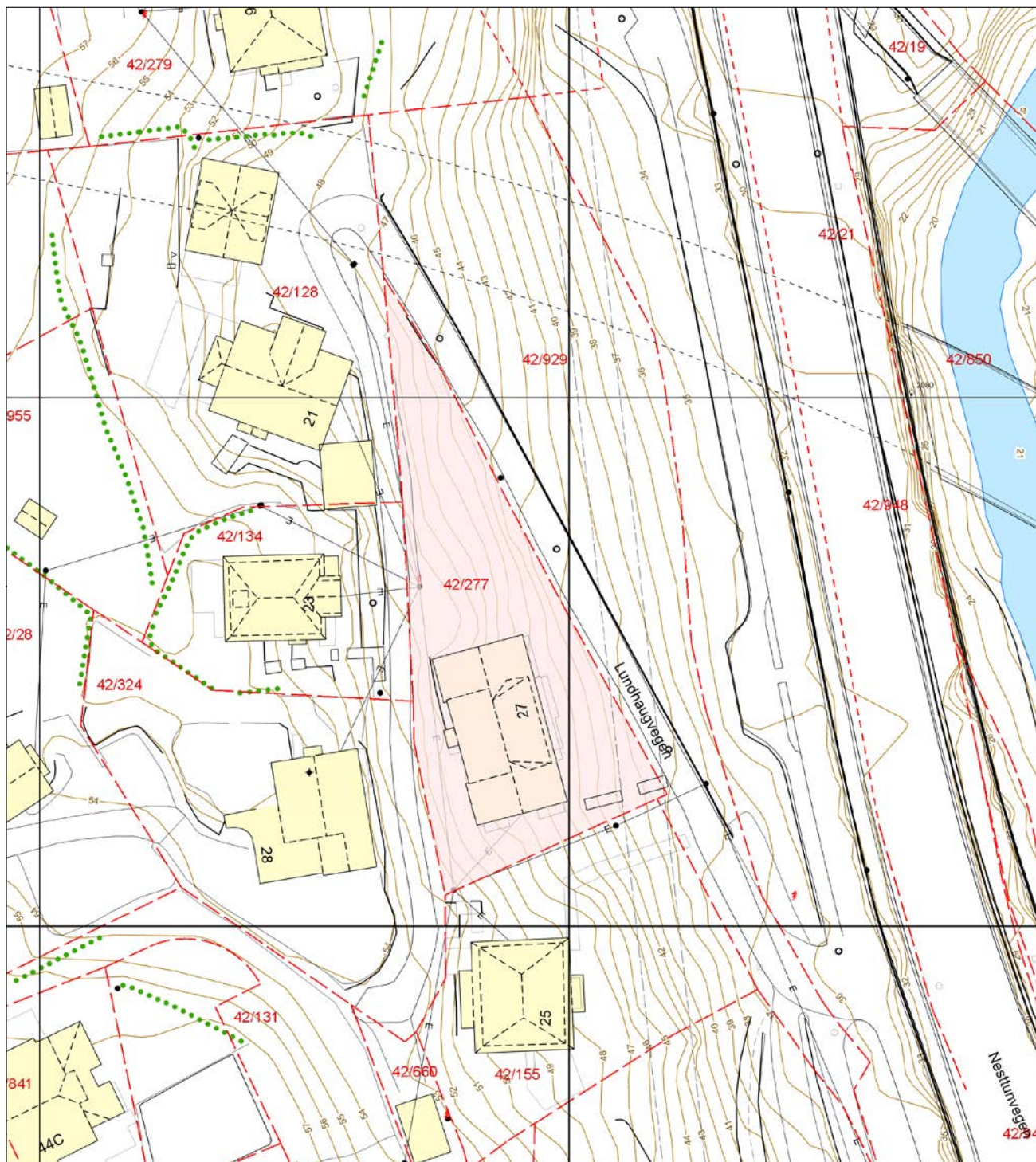


BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 16.04.2026

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



- |                                    |                                    |                      |              |
|------------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------|
| —•—•— Eiendomsgrense - sikker      | - - - - - Registrert tiltak anlegg | ⊗ Allé               | • Mast       |
| - - - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne                      | ••••• Hekk           | ⚡ Skap       |
| ■ Bygning                          | - - - - - Gangveg og sti           | ● EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg           | - - - - - Traktorveg               | ⚡ EL Nettstasjon     | △ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg                      | ⊗ InnmåltTre                       | ○ Ledning kum        |              |

K J Ø P E K O N T R A K T

DAGBOKFØRT  
 16 SEPT. 1992 205 78-38921  
 BYFOGDEN I  
 BERGEN

Undertegnede Thorleif Lunde, f. 28/8-25, personnr. 415 37, selger herved til medundertegnede Berghlot Hansen, f. 11/9-15, personnr. 394 64, min eiendom g.nr. 42, b.nr. 277 (Nesttunvegen 131) i Fana, Bergen, for en kjøpesum, stor kr. 162.000,- etthundreogsekstotusen kroner.

Kjøpesummen avgjøres på følgende måte:

1. Kjøper innfrir pantegjeld til Bergen kom.  
 Pensjonskasse, til rest ..... kr. 33.500,-
  2. Kjøper innfrir pantegjeld til Fana Sparebank,  
 til rest ..... " 26.255,-
  3. Kjøper betaler kontant mot skjøte ..... " 87.245,-
  4. Kjøper betaler innen 31/12-77 kontant ..... " 5.000,-
  5. Resten ..... " 10.000,-
- skal inestå med panterett i eiendommen og skal avdras etter nærmere avtale.

Ialt kr. 162.000,-

Selgeren, hans hustru og hennes sønn Arne Harald skal i tilfelle av at kjøperen eller hennes barn senere selger eiendommen på det åpne marked ha rett til halvparten av den gevinst som måtte oppnås. Gevinsten skal i tilfelle bli å beregne således:

Fra den salgssum som oppnås sjeres fradrag for kjøpesummen kr. 162.000,- + overdragelsesomkostningene og eventuelle påkostninger i deres eiertid. Utgifter som er kommet til fradrag ved inntektslikningen av eiendommen regnes i denne forbindelse ikke som påkostninger. Denne rett til andel i eventuell gevinst er begrenset til selgeren, hans hustru og hennes sønn.

Eiendommen overtas den 1. april 1976 i den stand og stilling den er idag og som kjøperen er kjent med, og fri for andre pengeheftelser enn forannevnte pantegjeld til Bergen kom. pensjonskasse og Fana Sparebank.

Omkostningene ved overdragelsen, herunder dokumentavgift og tinglysningsgebyr bæres av kjøperen. Skulle bygningen brenne innen overtagelsen tilfaller assuransesummen kjøperen.

Bergen den 29. mai 1976.

Som selger:

Som kjøper:

*Thorleif Lunde*

*Berghlot Hansen*

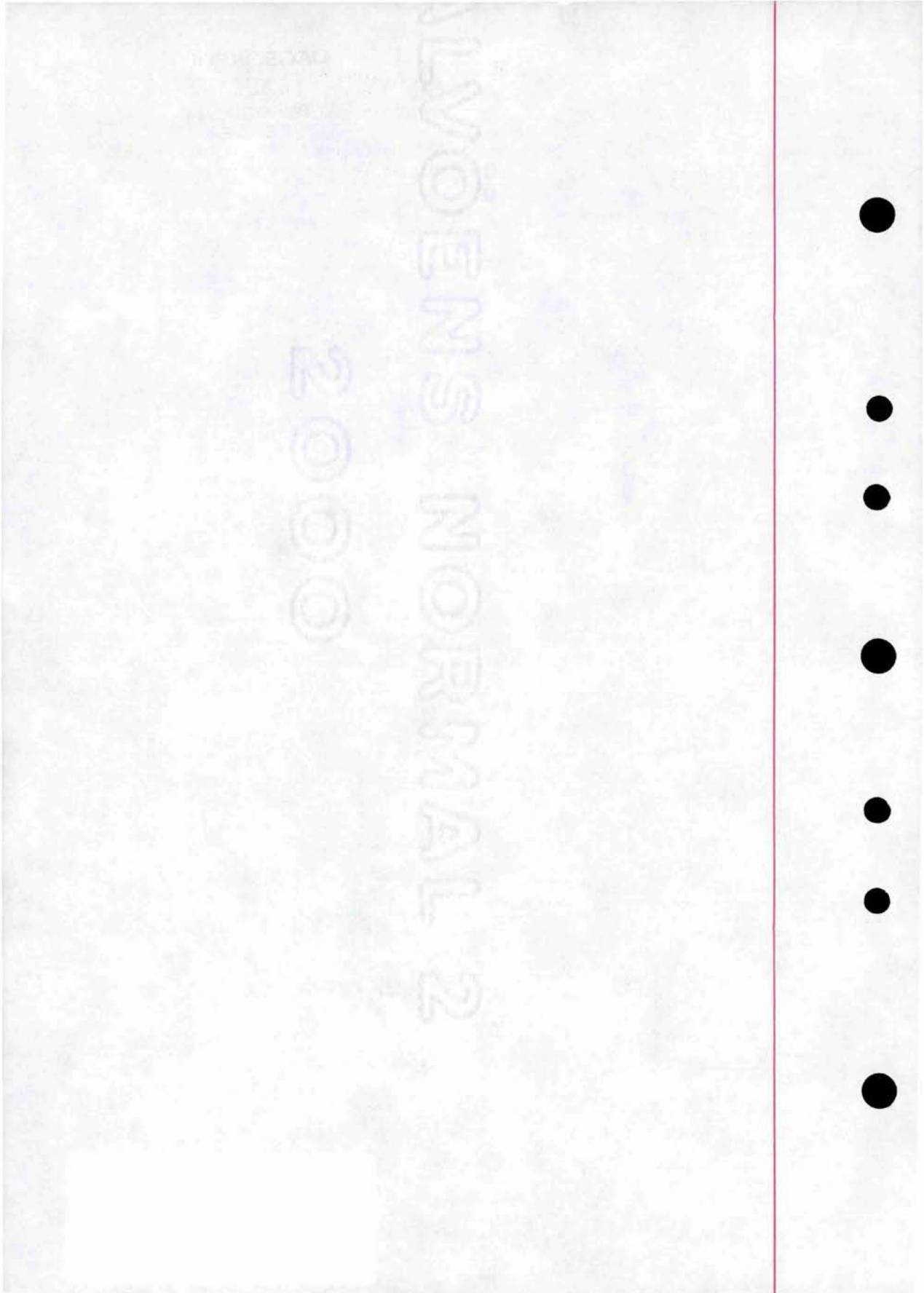
Undertegnede bekrefter at både kjøper og selger har undertegnet og at de er over 18 år.

Annie Granlund. 27.01.22 - 38016 -  
 Top Granlund 4/10 21 - 38921

Tinglyses



Doknr: 20570 Tinglyst: 16.09.1992 Emb: 106  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





## Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

<b>Eiendomsnummer</b>	00042-0277-0000-000
<b>Eiendommens adresse</b>	Lundhaugvegen 27
<b>Eier</b>	Arild Edward Hansen , Furufleten 41 , 5212 SØFTELAND N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	1412216KR	0.0026	3 671,00	917,75
Abonnementsgebyr vann	298m2	7.71	2 297,58	579,11
Stipulert mengde vann	387m3	11.44	4 427,28	1 115,91
Abonnementsgebyr avløp	298m2	10.62	3 164,76	797,69
Stipulert mengde avløp	387m3	15.64	6 052,68	1 525,60
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	2 tømminger	44.84		89,68
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	2 tømminger	44.84		89,68
Komm.påslag-etterdrift deponier	4 pr.enhet	105.00	420,00	105,00
Renovasjon grunnpris	4 Pr.enhet	2865.15	11 460,60	2 865,15
Total ekskl. mva			31 493,90	8 085,57
<i>* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt</i>				

**Andre tilgjengelige rapporter:** Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.



# Nabolagsprofil

Lundhaugvegen 27 - Nabolaget Nesttun - vurdert av 104 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Skjoldskiftet Linje 70, 73, 74, 610, 740, 741	4 min	0.4 km
Skjoldskiftet Linje 1	6 min	0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min	9.7 km
Bergen Flesland	14 min	

## Skoler

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



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

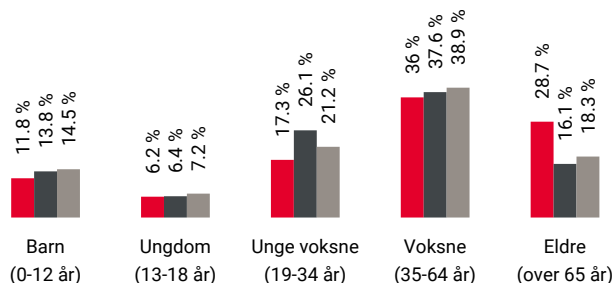
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Øvsttun friluftsbarnhage (1-5 år) 90 barn	7 min	0.6 km
Eventus Eventyrdalen barnehage (0-5 år) 29 barn	10 min	0.9 km
Idavollen barnehage (1-5 år) 68 barn	10 min	0.9 km

## Dagligvare

Kiwi Skjoldskiftet PostNord	5 min	0.4 km
Coop Extra Nesttun Post i butikk, PostNord	9 min	0.7 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Bybane



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



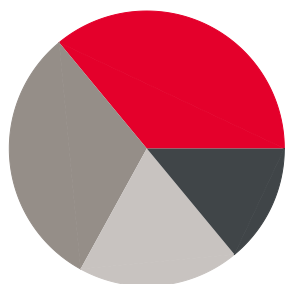
Støynivået

Lite støynivå 81/100

## Sport

	Midtun skole Aktivitetshall, ballspill	3 min	0.3 km
	Slåtthaughallen, flerbrukshall Aktivitetshall	12 min	0.9 km
	SATS Nesttun	6 min	
	EVO Nesttun	8 min	

## Boligmasse



36% enebolig  
14% rekkehus  
31% blokk  
19% annet

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

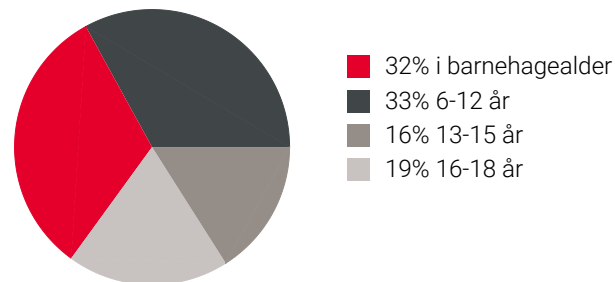
Sitat fra en lokalkjent



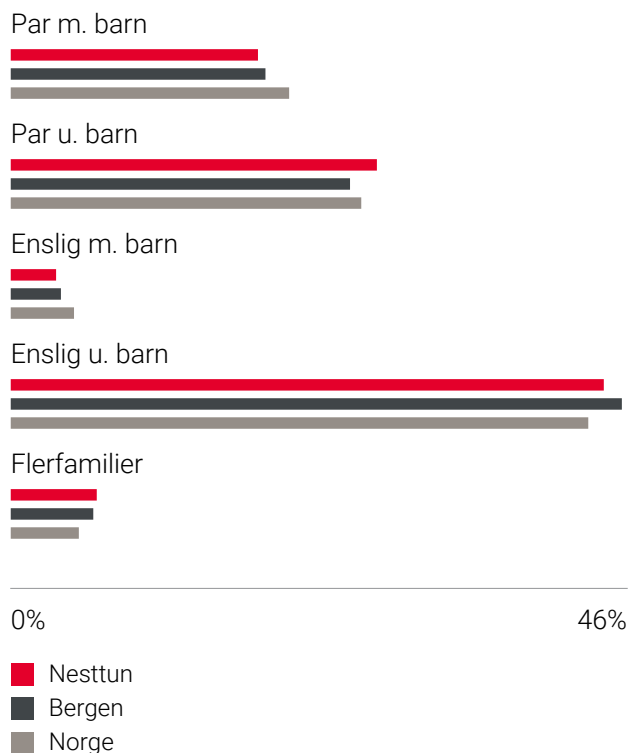
## Varer/Tjenester

	AMFI Nesttun	8 min
	Apotek 1 Nesttun	7 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

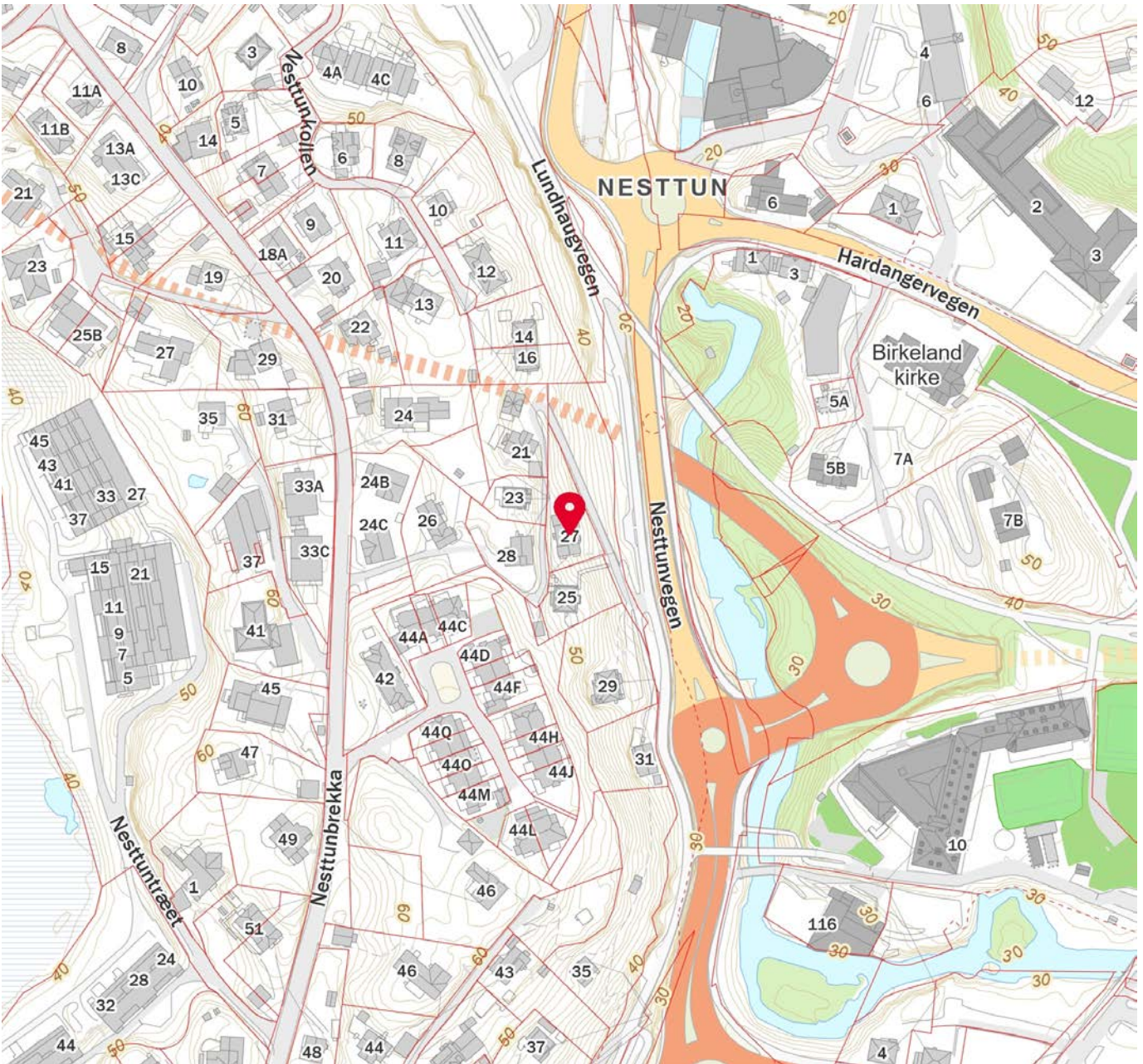
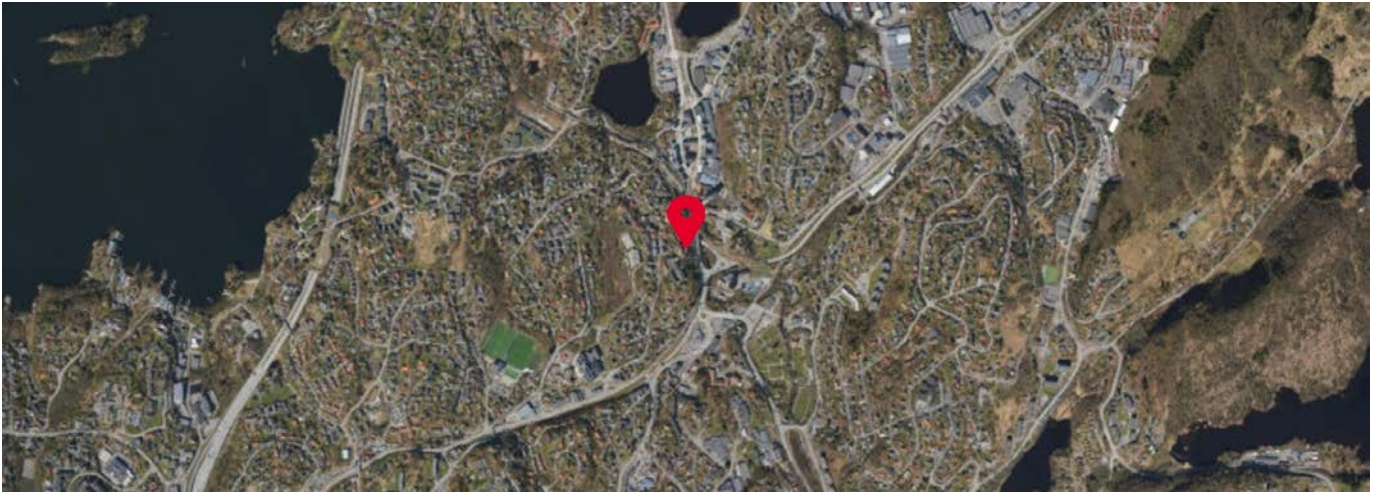


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## 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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# 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.

For eiendommen:

Adresse: Lundhaugvegen 27  
5221 NESTTUNMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Fredrik TøsdalTelefon: 930 21 497  
E-post: Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre