

PROAKTIV



ULSMÅGVEGEN 12A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

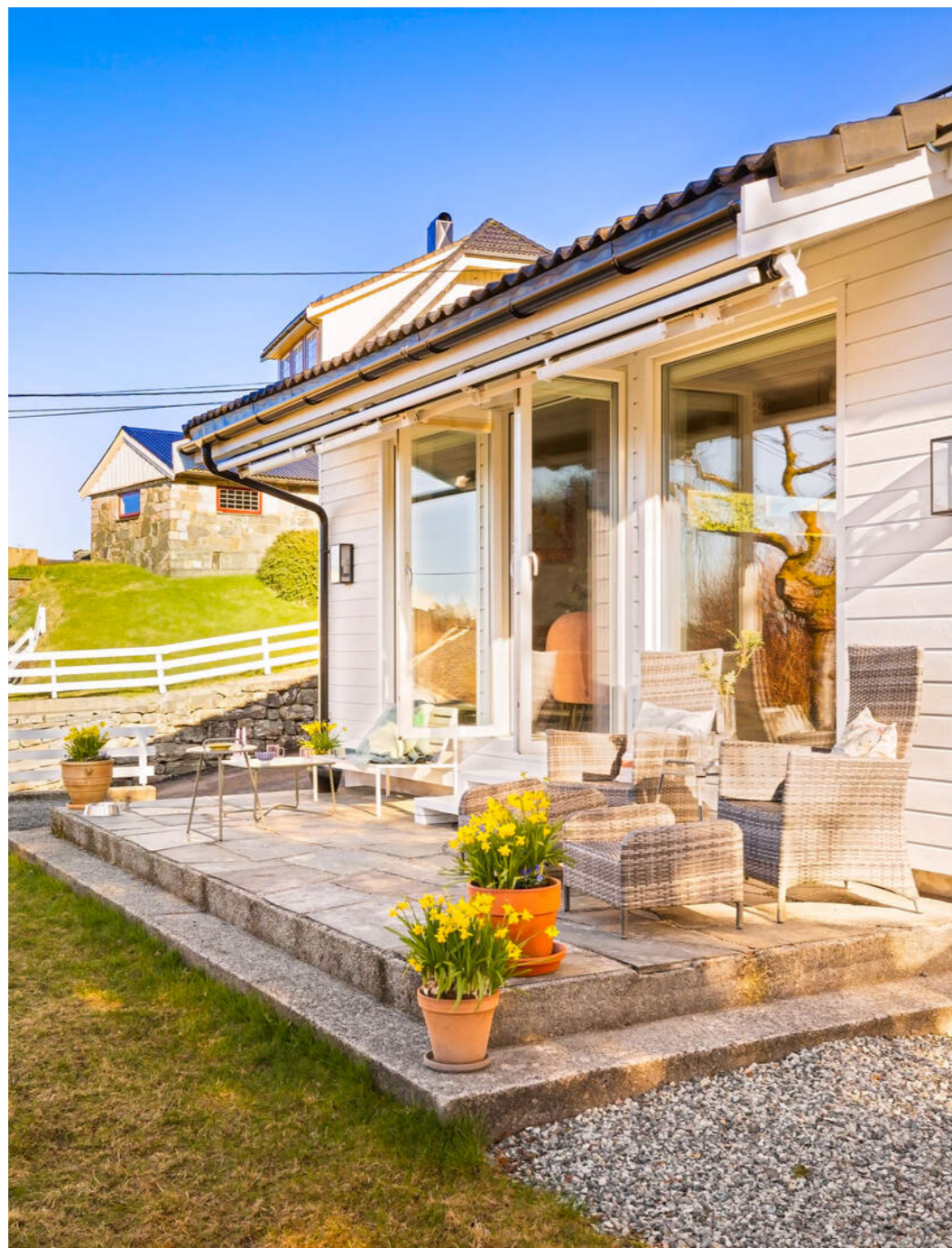
BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

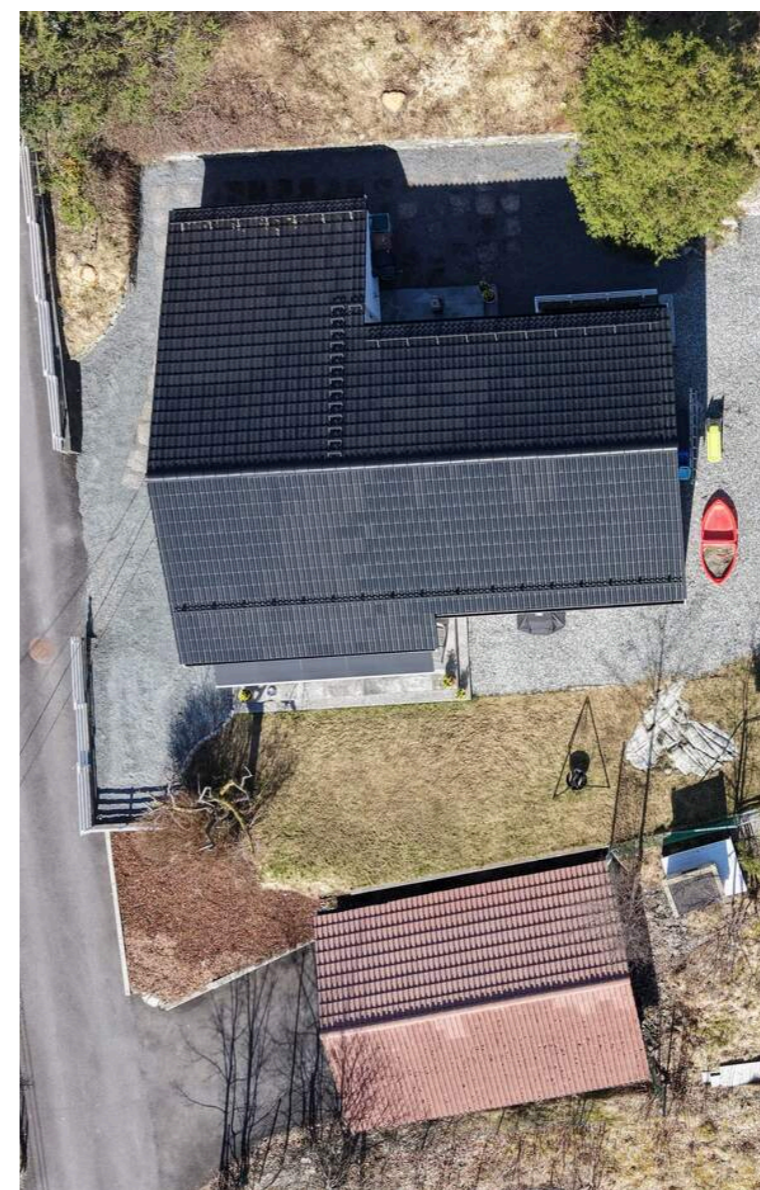




MIDTUN

Det lille hvite huset i bakken du ikke visste fantes - moderne, hage, terrasse og garasje. Mulighet for 3. soverom.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ulsmågvegen 12A, 5224 NESTTUN

Gnr./Bnr.: Gnr. 43, bnr. 248, i Bergen kommune

Prisantydning: 6.000.000,-

Omkostninger: 151.090,-

Totalpris: 6.151.090,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1966

Rom/soverom: 3/2

BRA: 122 m²

BRA-i: 91 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Boligen har parkering i garasje med et areal på 31 m². I tillegg er det biloppstillingsplasser tilgjengelig.

Tomt: 1107 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D

INNHOOLD

3

Nøkkelinformasjon

12

Intervju med selger

34

Bad

58

Tilstandsrapport

6

Leder/megler

16

Informasjon om boligen

50

Plantegninger

86

Egenerklæring

8

Kontorets side

18

Boligen i bilder

52

Kjerneinformasjon

98

Energiattest

9

Nærområdet

28

Kjøkken

57

Vedlegg

105

Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Profesjonell, tillitsvekkende og målrettet.»

Huseier: Eivind Kåre Lunde

«Måten vi ble møtt av megleren på ga tillit. Følte at han var godt forberedt og kunne jobben sin. Dette viste han også gjennom hele prosessen.»

Huseier: Bjørn Johnsen

«Georg Gade gjorde en usedvanlig god jobb!»

Huseier: Harald Sturla Esbjug

«Meget proff i hele prosessen.»

Huseier: Jarle Heldal

«Gade gjorde sitt ytterste for at jeg skulle bli fornøyd. Han var alltid fleksibel og tilgjengelig for både meg og kjøperne og stilte opp fra første dag.»

«Han satte seg godt inn i alle detaljer med boligen min og lyttet til hva som var viktig for meg. Jeg kunne hele veien føle meg trygg på at meglerjobben var i de beste hender. Det gjorde at jeg kunne fokusere på alt annet det innebærer å skulle flytte. Jeg er meget fornøyd både med resultat av salget og med oppfølgingen fra Gade!»

Huseier: Maria Isolde Wiig Andersen

«Det var en fornøyelse og ha Georg Gade som mekler.»

Huseier: Terje Mejer Rasmussen

«Veldig fornøyd med hele salgsprosessen til Proaktiv, og med megler Georg A. Gade.»

«Salget ble utført på en utmerket og profesjonell måte. Resultatet ble langt over forventet pris.»

Huseier: Kjell Magne Hjertager

«Er veldig fornøyd med salgsprosessen og resultat. Megler ga gode og kloke råd. Georg Gade er en megler jeg vil anbefale kjente å bruke.»

Huseier: Jørgen Jacobsen

«Meget bra, Georg har hjulpet med alt fra søknader og fargevalg til ekteskapsrådgivning.»

Huseier: Tony Wågenes Johannessøn

«Megleren var konkret, tydelig og bevisst i formidlingen om at boligsalg kunne han.»

«Georg utviste tillit og balansert myndighet i beslutningsprosessen for markedsføring, klargjøring og salg. Den gode følelsen som ble etablert holdt seg gjennom hele prosessen, også takket være god informasjonsflyt.»

Huseier: Paal Reinholdt Jørs

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler MNEF/Partner: **Georg André Gade**



Georg André Gade
Megler MNEF/Partner
Mobil: 93 00 38 30
E-post: gag@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

EN NY HVERDAG

Georg A. Gade har jobbet i bransjen siden 2000 og skapt gode resultater for kundene sine like lenge. Han forteller hva han skal gjøre. Det fører til tilfredse kunder, en trygg prosess for både kjøper og selger, i tillegg til et optimalt sluttresultat. Georg jobbet i Postbanken eiendomsmegling frem til 2005, før han ble med videre inn i overgangen til Aktiv eiendom, med eierskap til Aktiv Elite Eiendomsmegling. I denne perioden var han både daglig leder i Aktiv Elite eiendomsmegling AS og daglig leder i Bergen Eiendomsmegling AS. Fra 2013 har han vært med å bygge Proaktiv Eiendomsmegling som kjede i Proaktiv Gruppen.

Det lille hvite huset i bakken du ikke visste fantes - lekkert oppgradert med lun komfort og godt inneklima. Hage, terrasse, en liten hundegård og garasje.

Et lite hus med overraskende mye å by på. Her får du en lun, gjennomført og sjarmerende bolig som er betydelig oppgradert de senere årene, og som kombinerer det koselige med moderne komfort på en svært innbydende måte. Planløsningen er lys og åpen, med store vindusflater og god takhøyde som gir en luftig romfølelse. Kjøkkenet og bad er pent oppgradert, og boligen har i tillegg et praktisk vaskerom/garderobesrom med egen bi-inngang - en detalj som gjør hverdagen ekstra enkel. Ute venter terrasse, hage, garasje og tilleggstomt som gir eiendommen det lille ekstra.

Dette er et hjem med varme, personlighet og en sjelden hyggelig atmosfære - perfekt for deg som ønsker noe eget, noe lunt og noe helt utenom det vanlige.

Megler MNEF/Partner **Georg André Gade**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis Galleriet og Xhibition kjøpesenter. Midt i Bergen sentrum. Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6, midt i Bergen sentrum, har vi mange, meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all hovedsak er spesialister på bruksalg, men også flere som har høy kompetanse på prosjekt- og næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen, sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



MIDTUN

Kommune: Bergen / Område: Midtun

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Beliggenheten oppleves som både praktisk, rolig og svært trivelig – et sted det er lett å finne seg til rette og bli glad i. Her bor du i et etablert boligområde med en fin følelse av skjerming, samtidig som du har kort vei til det meste som gjør hverdagen enkel. Nærområdet byr på en god kombinasjon av det hverdagsnære og det sosiale, med tilbud som gjør at både små og store behov kan dekkes uten at du må langt av gårde. Kiwi ligger like i nærheten og gjør hverdagshandelen lett tilgjengelig, enten du bare skal innom for det lille ekstra eller fylle opp til uken. Interpadel er også et fint tilbud i nærområdet, og gir området et moderne og aktivt preg for deg som liker å ha en sosial aktivitet rett i nærheten.

For mange vil det også være en stor kvalitet at Rambjørta ligger i området – et kjekt og nært holdepunkt i nærmiljøet som bidrar til den gode følelsen av å bo et sted med liv, trygghet og variasjon.



OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|--------------------|
| 🚗 Ullsmågveien nord Linje 70, 71 | 2 min 🚶 0.1 km |
| 🚗 Nesttun sentrum Linje 1 | 20 min 🚶 1.8 km |
| 🚗 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40 | 16 min 🚶 11 km |
| ✈️ Bergen Flesland | 16 min 🚶 |

DAGLIGVARE

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Kiwi Midtun PostNord | 4 min 🚶 0.3 km |
| Rema 1000 Midtun | 8 min 🚶 |

VARER/TJENESTER

| | |
|------------------|----------|
| 📧 AMFI Nesttun | 20 min 🚶 |
| 🏪 Apotek1 Midtun | 10 min 🚶 |

SPORT

| | |
|--|--------------------|
| 🏀 Midtungården Sameie ballbinge Ballspill | 6 min 🚶 0.5 km |
| 🏀 Ullsmåg skole Ballspill, fotball | 10 min 🚶 0.8 km |
| 🏊 Spenst Nesttun | 7 min 🚶 |
| 🏊 NEXT Midtun | 10 min 🚶 |

LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|-------------------------|----------|
| 🚗 Sandbrekkevegen 81 AS | 11 min 🚶 |
|-------------------------|----------|



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Sammen skaper disse tilbudene et nærmiljø som oppleves både levende og lettvinnt, uten at det går på bekostning av den rolige atmosfæren.

Samtidig er nærheten til Nesttun en stor fordel. På få minutter når du et av Bergens mest velfungerende bydelssentre, med et godt utvalg av butikker, kaféer, servicetilbud, treningsentre og offentlig kommunikasjon. Nesttun har en hyggelig og urban småbystemning, med

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

steder du faktisk bruker i hverdagen – enten det er for en kaffe, en handletur, en tur på biblioteket eller bare det å ha bybanen lett tilgjengelig. Herfra er veien også kort videre til Lagunen, arbeidsområdene på Sandsli og Kokstad, og ellers til Bergen sentrum.

Dette er med andre ord en beliggenhet som passer svært godt for deg som ønsker å bo i rolige og hyggelige omgivelser, men samtidig ha alt det praktiske og sosiale innen komfortabel rekkevidde. Det er nettopp denne balansen som gjør området så tiltalende – følelsen av å bo litt tilbaketrasket, men aldri upraktisk.

Bebyggelse

Hovedsakelig lignende bebyggelse.

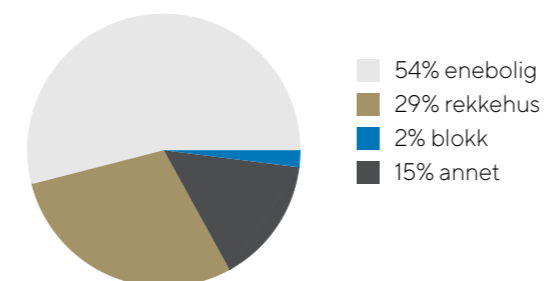
Adkomst

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



BOLIGMASSE



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Livet på Midtun

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



”

"Her har vi trivdes fra første stund – det er et hjem med varme, ro og sjel"

Selger: Clementine & Joachim

Når kjøpte dere boligen?

Vi kjøpte boligen i 2021, pusset opp og flyttet inn samme sommer.

Hva var avgjørende for at dere valgte å bo her?

Nærhet til det aller meste, samtidig som det ligger høyt, luftig og skjermet. Store utearealer er kjekt med både hund og barn, og det gir en god følelse av å ha litt plass rundt seg. Området oppleves også som veldig barnevennlig. Vi syntes huset var utrolig koselig, og med store vinduer og gode uteområder så vi virkelig for oss å nyte fine dager «her på toppen».

Hva har blitt gjort med boligen etter at dere kjøpte den?

Egentlig det meste. Boligen er total oppusset, og vi har fått på plass moderne og smarte løsninger. Huset er godt isolert og har balansert ventilasjon, som gir et jevnt og godt innneklima hele året, samtidig som det er

energieffektivt. Det er satt inn nye vinduer, nytt bad og nytt kjøkken, blant annet. Taket var byttet noen år før vi overtok.

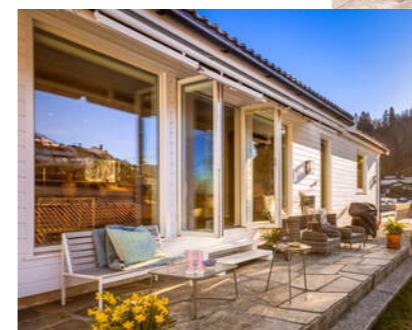
Ute har vi også gjort en del: gravd opp foran stuen og lagt ferdigplen, fjernet noe av beplantningen som krevde mye vedlikehold, og installert en større markise. Vi ønsket et ryddig og lettstelt uteområde, og det føler vi at vi har fått til.

Hvorfor skal dere flytte?

Huset ved siden av min (Clementine) søster og hennes familie ble lagt ut for salg. Med flere fettere som lekekamerater for sønnen vår, kunne vi ikke la den muligheten gå fra oss. Det var ikke en enkel avgjørelse, siden vi virkelig har trivdes her.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen, og hva kommer dere til å savne mest?

At alt er nytt, lunt, koselig og samtidig luftig. Her har vi



feiret jul og hatt mange fine sommerdager med aktivitet ute. Vi har grillert med venner og blitt godt kjent med hyggelige naboer. Vi har også satt stor pris på de to inngangene. Det er veldig praktisk med barn, hund og våte klær, siden mye kan tas rett inn via vaskerommet. Kjøkkenet har god lagringsplass, så man slipper å ha alt av småapparater stående fremme. I tillegg er det veldig praktisk med matbutikk og treningssenter i gåavstand.

Hva har dere likt best med området?

Beliggenheten er veldig praktisk. Det er kort vei til barnehage, matbutikk, Nesttun og Lagunen, og samtidig enkel vei til jobb i byen. Området oppleves som trygt og barnevennlig, med rolige omgivelser. Vi er også veldig glad i tur, og har hatt stor glede av turmulighetene på Totland og rundt Myrdalsvannet, både til fots og på ski.

Det er en rolig og hyggelig gate med gode naboer. Buss nr. 70 går like i nærheten, og har gjort det enkelt å komme seg til Nesttun, hvor vi ofte har vært på kafé og på biblioteket.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Vi skulle gjerne kommet litt lengre med siste del av uteområdet. Vi har startet med å ta ned en del trær og gjort mye av grovarbeidet, men rakk ikke å fullføre før vi kjøpte nytt hus. Det gir samtidig nye eiere muligheten til å sette sitt eget preg på området.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

De gode solforholdene kommer vi virkelig til å savne. Våren er spesielt fin, med mye sol og gode vekstforhold. Sommeren er grønn og trivelig, og lekeplassen ved Kiwi har vært flittig brukt. Vi pleier å si at «er det sol i Bergen, så har vi den».

Høsten er som høsten i Bergen gjerne er, men det er veldig koselig å sitte inne i den lune stuen og se været utenfra gjennom de store vinduene. Vinteren er også fin, spesielt når det kommer snø. Hagen har blitt brukt til aking og snølek, og hunden har stortrives. Det gode innneklimaet gjør også at våte klær tørker raskt på vaskerommet. Et lite høydepunkt har også vært juletoget fra Midtun til Espeland, som har vært veldig stas for oss.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord!

Koselig, lun og moderne.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.



VELKOMMEN TIL ULSMÅGVEGEN 12A

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og garasje

Parkering

Boligen har parkering i garasje med et areal på 31 m². I tillegg er det biloppstillingsplasser tilgjengelig.

Tomtestørrelse

1107 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel, plen/bepantning, forstøtningsmur, plattning m.m. Nytt inngangsparti (trapper) fra 2021. Tilhørende areal/tilleggstomt som er delvis planert mot aktuell bolig.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Eneboligen er oppført over ett plan.

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av spengstein eller grov pukke på fjell.

Grunnmuren, sålen og fundamentene er utført i mur- og betongkonstruksjoner.

Dreneringen består av tilbakefylte, sannsynligvis selvdrenerende masser av spengstein eller kult. Østveggen ble drenert i 2024.

Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverk i trekonstruksjon, med utvendig kledning av liggende,

dobbelfalset trepanel.

Takkonstruksjonen er et sperretak, tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Takrenner og nedløpsrør er utført i sortlakkert metall.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag.

Boligen har vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Ytterdøren og balkongdøren har malte dørbord, og det er en to-fløyet balkongdør med isolerglass.

Eiendommen har et inngangsparti med trapper som ble bygget i 2021.

Garasjen har et gulv av støpt betongplate. Ytterveggene er oppført som uisolert bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående rettkantkledning og partier med liggende enkeltfalset kledning. Taket er en saltakskonstruksjon med sperrer, tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er i plast.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: Det er påvist andre avvik:

• Mangelfull avslutning av takfotbeslag og uoversiktlige overganger.

- Kryp kjeller

Avvik: Det er påvist andre avvik:

• Fuktig miljø i krypkjelleren, trolig fra diffusjon, kondens eller

direkte innsig.

- Andre innvendige forhold

Avvik: Det er påvist andre avvik:

• Det mangler lekkasjestopper i garderobe med opplegg for vaskemaskin.

- Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken (45,2 m²) - Avtrekk

Avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

• Vurdering gjelder for synlige vannrør av kobber i krypkjeller.

• Utekran fungerer dårlig.

- Tomteforhold - Fuksikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist andre avvik:

• Det ble ikke observert knotteplast/fuksikring langs deler av grunnmuren.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og derfor ikke nærmere vurdert (TGIU).

Bygningssakskyndig

Patrick Bang (befaringsdato: Mandag, 23. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja

Firmanavn: Encasa AS, 2021

Beskrivelse: Renovering bad, alt nytt.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja

Firmanavn: Encasa AS, 2021

Beskrivelse: Ny fasade, isolering, kledning, vinduer, takrenner mm.

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja

Beskrivelse: Det ble observert vannansamling og fukt i krypkjeller. Utbedret med vannavledning.

8. Er det utført arbeid med drenering?

Ja

Firmanavn: Magne Norheim Entreprenørforretning, 2024
Beskrivelse: Lagt opp drenering grunnmur østvegg og ledet vekk vannansamling.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: Knut Knutsen AS, 2021

Beskrivelse: Alt nytt elektrisk i hus.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja

Firmanavn: Encasa AS, 2021

Beskrivelse: Alt av rør og rørleggeroppsett nytt innvendig.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja

Firmanavn: Encasa AS, 2021

Beskrivelse: Helt nytt balansert ventilasjonsanlegg med vannbåren varme (luft-til-vann). NIBE F470. Varmekabler i gang og bad.

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja

Beskrivelse: Normal setning etter at huset ble renovering innvendig for eksempel hvor tak møter vegg.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja

Beskrivelse: Pipe og peis ble fjernet ved renovering av hus i 2021.

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Mistanke om mus på loft høst 2023. Etter dialog med fagmann ble det utbedret hvor det var anslått at inngang kunne være. Ikke mistanke siden.

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

Ja

Beskrivelse: Ny asfaltert vei sensommer 2024. Ny markise foran stue 2023. Garasje satt opp ca. 1985/86.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Areal

Enebolig

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 91 kvm

Total BRA: 91 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 31 kvm

Total BRA: 31 kvm

Enebolig

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,5 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Opptil ca. 2,99 meter takhøyde i stue.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i

Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som

målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av

bygningmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i

disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er kontrollert mot

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra HTH fra 2021 med profilerte fronter, benkeplate i laminat og underlimt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet har ventilator nedfelt i platetopp med kullfilter. Følgende hvitevarer fra Siemens er integrert: stekeovn, mikrobølgeovn, 81 cm induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgspoppgaven.

Bad

Flislagt baderom med keramiske fliser på gulv og vegger, og malte flater med innfelte spotter i himling. Badet ble totalrenovert i 2021 og har elektriske varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med baderommøbel med laminerte fronter, heldekkende servant med ett-greps blandebatteri, speil med integrert belysning, veggskap, vegghengt toalett og dusj med



innfellbare dører i herdet glass, takdusj og hånddusj. Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling og tilluft via luftespalte under dør.

Innvendige overflater

Overflater i hele boligen ble fornyet i 2021.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør, med synlige kobberør frem til påkoblingspunkt. Stoppekran er plassert på teknisk rom.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. I krypkjeller er det avløpsrør av støpejern som er opplyst å være fornyet innvendig ("strømpet").
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Aggregat er plassert i teknisk rom.
- Varmesentral: En Nibe F470 avtrekksvarmepumpe er plassert i teknisk rom. Varmepumpen gir varme, varmtvann, ventilasjon og varmegjenvinning.
- Krypkjeller: Boligen har krypkjeller.

Oppvarming

Boligen har vannbåren gulvvarme i alle rom, med unntak av teknisk rom. Elektriske varmekabler er installert på bad og i entré/gang. Oppvarmingen inkluderer også en varmepumpe (luft-til-vann) og varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegget.

Info strømforbruk

Boligens beregnede strømforbruk er oppgitt til totalt 18 074 kWh per år. Dette er basert på beregnet levert energi i lokalt

klima.

Info energiklasse

Boligen har energikarakter D.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Østvegg ble drenert våren 2024.

2021:

- Kjøkkeninnredning fra 2021.
- Nye overflater i hele boligen i 2021.
- Innerdører fra 2021.
- Badet ble totalrenovert i 2021.
- Nytt inngangsparti (trapper) fra 2021.
- Vinduer fra 2021.
- Dører fra 2021.

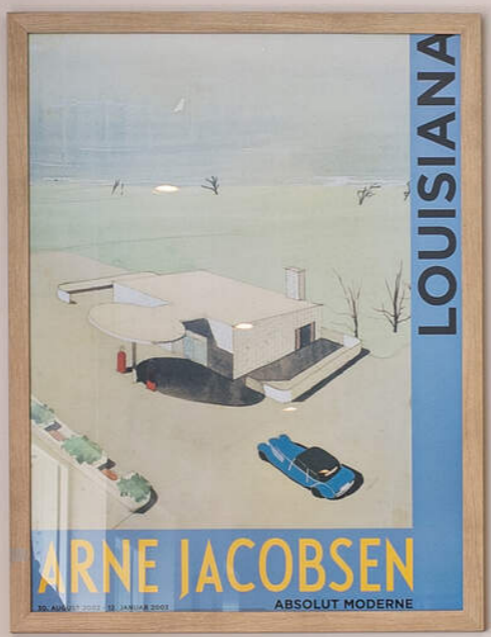
2015:

- Takteking fra ca. 2015 eller noe nyere i følge eier.
- Takrenner og nedløp fra rundt 2015 eller noe nyere.

STUE

Stue med åpen kjøkkenløsning.
Opp mot 3 meter takhøyde.
Utgang til terrasse og hage.









KJØKKEN

Lekker kjøkken med øy.
Integrerte hvitevarer fra
Siemens. Lampene er tilpasset
kjøkkenet og medfølger.







BAD

Delikat og tidsriktig bad med elektriske varmekabler.



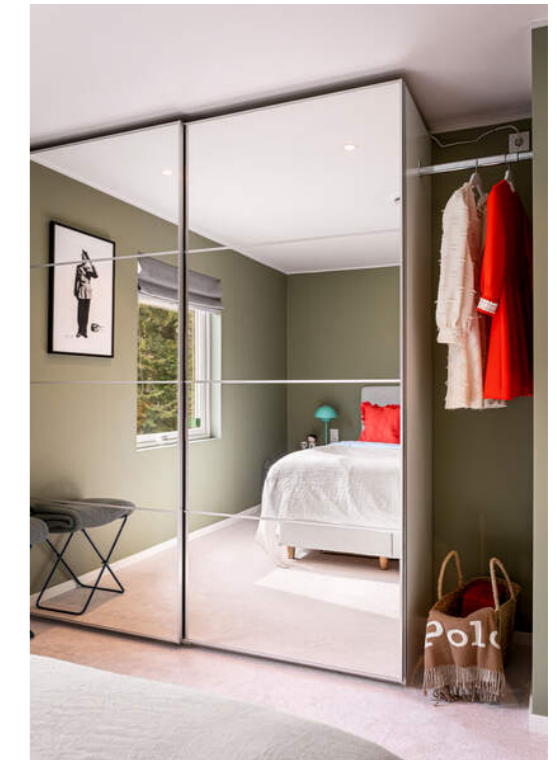
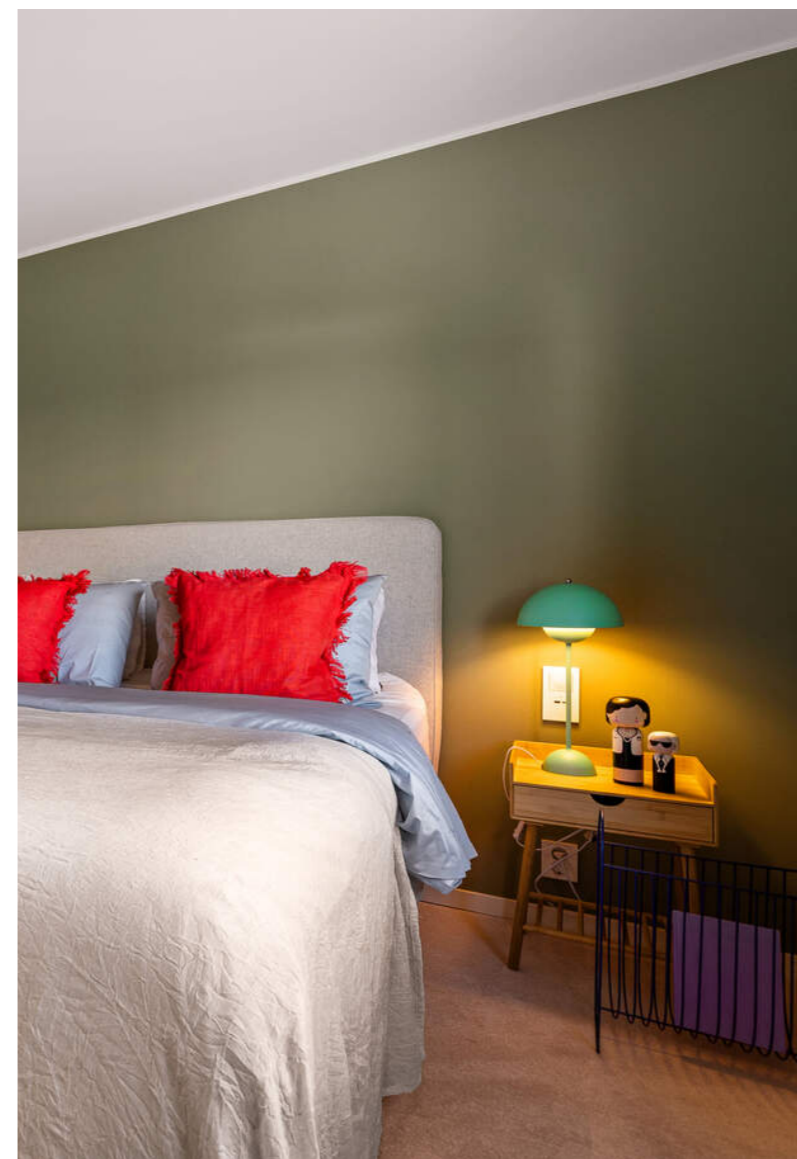


SOVEROM

Boligen har to soverom, men er godkjent med et tredje soverom.











GARDEROBEROM

Vaskerom og garderobesrom i ett. Med egen bi-inngang gjør dette til et meget praktisk rom.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNING



Fotograf: Didrik Høeg

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige
Polisenummer 88957246

Formuesverdi primær

1.094.905,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.379.620,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:
Eiendomsskatt bolig: kr 6020,00
Abonnementsgebyr vann: kr 747,87
Stipulert mengde vann: kr 1441,44
Abonnementsgebyr avløp: kr 1030,14
Stipulert mengde avløp: kr 1970,64
Komm.påslag-etterdrift deponier: kr 300,00
Renovasjon grunnpris: kr 3890,68

Totalt inkl. mva.: kr 17745

Info 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 markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på

tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

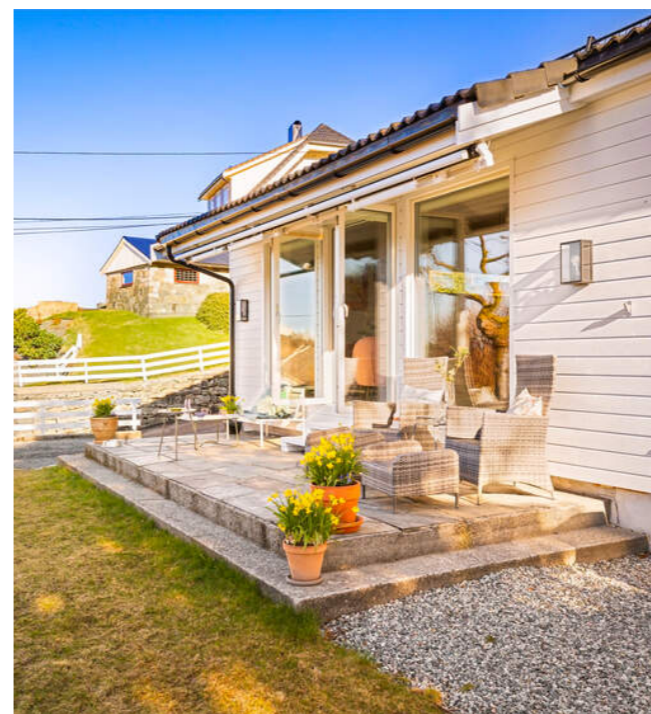
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Deler av bod er tatt i bruk som garderoberom. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er søknadspiktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra bod til garderoberom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller



offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Ingen kjente rettigheter eller servitutter.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Eiendommen følger reguleringsplan FANA. MIDTUN (ULSMÅG), MIDTUNELVA - ULSMÅGVEGEN (plan-ID 4830000) som regulerer 99,3 % av eiendommen til boligbebyggelse. Resterende 0,7 % følger reguleringsplan FANA. ULSMÅGVEGEN (plan-ID 8360000) og er regulert til felles avkjørsel.. Reguleringsplan 4830000 trådte i kraft 07.03.1979, og reguleringsplan 8360000 trådte i kraft 18.09.1989.

Følger Kommuneplanens arealdel 2018, ikrafttredelse 19.06.2019. Hele eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg (Øvrig byggesone) med områdenavn ØB.

Det pågår planarbeid for Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000) i nærheten av eiendommen.

Det er gitt igangsettingstillatelse datert 10.02.2026 for ombygging av en enebolig på naboeiendommen med gnr/bnr 43/189.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H220_3, Vei støy - gul sone, i henhold til kommuneplanen. Sonen dekker 48,1 % av eiendommen.

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til privat vei.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 1. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

150 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

Kjerneinformasjon

151 090,00 (Omkostninger totalt)

6 151 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbeholdt ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers

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

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller

Kjerneinformasjon

telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Clementine Hole Isager
Joachim Bolstad Wettergreen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 120 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 59 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 600,00, Kommunale opplysninger kr 3 655,00, Markedspakke kr 21 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 420,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 000,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 900,00. Sum faste vederlag kr. 51 965.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter:

Kjerneinformasjon

Boligannonse Finn.no kr 6 900,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg fotograf kr 0,00, Utlegg takst/tilstandsrapport kr 0,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 300,00, Foto kr 0,00, Tilstandsrapport kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 7 925.

Totale kostnader kr. 59 890.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.
(Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll

ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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



Dato salgsoppgave
15.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Enebolig
 Ulsmågvegen 12 A, 5224 NESTTUN
 BERGEN kommune
 gnr. 43,43, bnr. 248,243, snr. 0,0



Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 Rapportdato: 30.03.2026 Oppdragsnr.: 20932-3292 Eiendomsverdi ref nr: KA1781

Autorisert foretak: Bang Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



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

Norsk takst

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



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

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

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

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
 Uavhengig Takstingeniør
 post@bangtakst.no
 979 16 572



Ulsmågvegen 12 A, 5224 NESTTUN
Gnr 43 - Bnr 248
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20932-3292

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 3 av 26

Ulsmågvegen 12 A, 5224 NESTTUN
Gnr 43 - Bnr 248
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Oppdragsnr.: 20932-3292

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 4 av 26

Ulsmågvegen 12 A, 5224 NESTTUN
Gnr 43 - Bnr 248
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Enebolig oppført over ett plan.
Garasje på 31 m².

STANDARD

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Bygningsloven av 1965 og Byggeforskrifter av 1. august 1969, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført, er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på tidspunktet for arbeidene.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggeforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolerings og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Ulsmåg. Boligen er plassert på et høydedrag i en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Det er gangavstand til Ulsmåg skole og barnehager i nærområdet. Beliggenheten er sentral med kort vei til handels- og servicetilbud på Midtun, Nesttun og Lagunen Storsenter. Området har god tilgang på offentlig kommunikasjon via Bybanen på Nesttun, samt kort reisevei til næringsklyngene på Sandsli og Kokstad. Rekreasjonsmulighetene er mangfoldige med umiddelbar nærhet til Smøråsfjellet, Fana Golfklubb og lysløyper på Totland og Bontveit.

TOMT

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel, plen/beplantning, forstøtningsmur, plattning m.m. Nytt inngangsparti (trapper) fra 2021. Tilhørende areal/tilleggstomt som er delvis planert mot aktuell bolig.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Parkering i garasje.
Biloppstillingsplasser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur, såle og fundamenter i mur- og betongkonstruksjoner.

Yttervegger:

Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon), utvendig kledd med liggende, dobbelfalset trekledning.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen.

Dører:

Ytterdør og balkongdør med malte dørblad. To-fløyet balkongdør med isolerglass. Elektronisk dørlås fra Yale Doorman på ytterdør.

Takkonstruksjon:

Sperretak.
Taktekking med sutak, lekter og betongtakstein.
Takrenner og nedløpsrør i sortlakkert metall.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré/gang (8,6 m²)

Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.

Bad (4,6 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderoms møbel med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med integrert belysning, veggskap, vegghengt toalett og dusj med innfellbare dør i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Soverom 1 (12,7 m²)

Vegg-til-vegg teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter. Skyvedørgarderobe.

Soverom 2 (6,0 m²)

Oppdragsnr.: 20932-3292

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 5 av 26

Ulsmågvegen 12 A, 5224 NESTTUN
Gnr 43 - Bnr 248
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

Vegg-til-vegg teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.

Stue/kjøkken (45,2 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.

Kjøkkeninnredning fra HTH med profilerte fronter, benkeplate i laminat og underlimt stålvask med ett-greps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn
- Mikrobølgeovn
- Induksjonstopp med nedfelt ventilator (81 cm)
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap

Hvitevarer fra Siemens.

Kjøkkeninnredning fra 2021.

Garderobe med opplegg for vaskemaskin (7,0 m²)

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.

Inneholder:

Utslagsvask i stål med vegghengt blandebatteri og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil på vegg.

Teknisk rom (4,6 m²)

Fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.
Varmepumpe, sikringskap, fordelerskap til rør-i-rør/vannbåren varme.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Varmesentral fra NIBE (luft-til- vann).
Balansert ventilasjon.
Sikringskap med automatsikringer.
Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.

OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme i alle rom i boligen, foruten teknisk rom. El. varmekabler på bad og i entré/gang (både vannbåren gulvvarme og el. varmekabler).
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3292

Befaringsdato: 23.03.2026

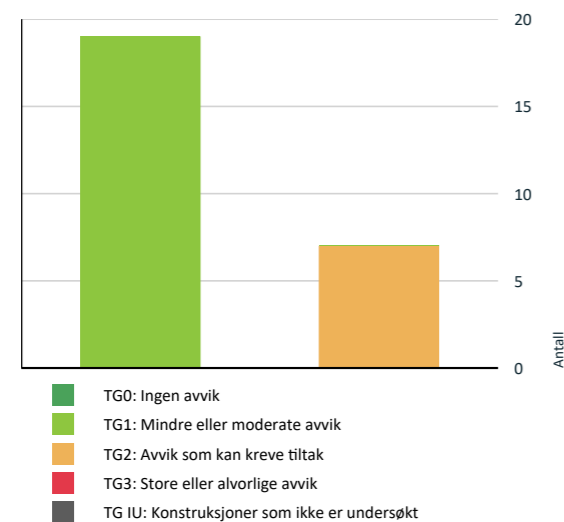
Side: 6 av 26

Ulsmågvegen 12 A, 5224 NESTTUN
Gnr 43 - Bnr 248
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Garderobe med opplegg for vaskemaskin er ikke definert som et våtrom i denne rapporten grunnet manglende sluk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Mangelfull avslutning av takfotbeslag og uoversiktlige overganger.

Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Fuktig miljø i krypkjelleren, trolig fra diffusjon, kondens eller direkte innsig.

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det mangler lekkasjestopper i garderobe med opplegg for vaskemaskin.

Oppdragsnr.: 20932-3292

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 7 av 26

Ulsmågvegen 12 A, 5224 NESTTUN
Gnr 43 - Bnr 248
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

- Vurdering gjelder for synlige vannrør av kobber i krypkjeller.
- Utekran fungerer dårlig.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det ble ikke observert knotteplast/fuktsikring langs deler av grunnmuren.

Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken (45,2 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Oppdragsnr.: 20932-3292

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 8 av 26

Ulsmågvegen 12 A, 5224 NESTTUN
Gnr 43 - Bnr 248
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1966

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard
Boligen har normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking med sutak, feder/lekter og betongtakstein.

Taktekking fra ca. 2015 eller noe nyere i følge eier.

Det tas spesifikt forbehold om at tilstand på undertak o.l. ikke er vurdert grunnet manglende dokumentasjon (TGIU). Det kan ikke utelukkes at undertak/tekkning er av eldre alder da det ikke foreligger dokumentasjon.

Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene.

Vedlikehold:
Taket bør kontrolleres jevnlig for skader, løse stein, mose og slitte beslag. Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov for å forebygge lekkasjer.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):
- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Betongtakstein: ca. 30–60 år

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Mangelfull avslutning av takfotbeslag og uoversiktlige overganger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør foretas lokal utbedring å hindre vanninntrenging, spesielt ved slagregn eller snøsmelting.

Oppdragsnr.: 20932-3292

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 9 av 26

Ulsmågvegen 12 A, 5224 NESTTUN
Gnr 43 - Bnr 248
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

Takrenner og nedløp fra rundt 2015 eller noe nyere.

Takrenner og nedløp ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Vedlikehold:
Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):
- Takrenner/nedløp (stål): ca. 20–30 år

Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon), utvendig kledd med liggende, dobbelfalset trekledning.

Vedlikehold:
Kledningen bør kontrolleres jevnlig for slitasje, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner og nedre bord. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt. Eventuelle skader bør utbedres tidlig for å hindre videre skade på konstruksjonen.

Merk:
Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:
Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og derfor ikke nærmere vurdert (TGIU).

Vinduer

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20932-3292

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 10 av 26

Ulsmågvegen 12 A, 5224 NESTTUN
Gnr 43 - Bnr 248
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

Vinduer fra 2021.

Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Vær oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon da dette påvirkes av blant annet lysforhold, temperatur og rengjøring.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører og balkongdør med malte dørblad. To-fløyet balkongdør med isolerglass.

Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.

Dører fra 2021.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Nye overflater i hele boligen i 2021.

Forventet levetid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Boligen har kryp kjeller. Det ble gjort innvendig inspeksjon av denne.

Kommentar:

Fuktigheten i kryp kjeller kan variere med årstidene og fuktskader kan oppstå på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Fukt kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og utvikler seg over tid. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet.

Oppdragsnr.: 20932-3292

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 11 av 26

Ulsmågvegen 12 A, 5224 NESTTUN
Gnr 43 - Bnr 248
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at kryp kjeller er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere kryp kjeller for å følge med på tilstanden.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

• Fuktig miljø i kryp kjelleren, trolig fra diffusjon, kondens eller direkte innsig.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det er foretatt div. tiltak for å redusere fuktigheten i kryp kjelleren. Tilstanden bør overvåkes over tid, hvor tiltak utføres ved behov. Høy luftfuktighet over tid gir stor risiko for muggsoppdannelse, råteskader i trekonstruksjoner og et dårlig innemiljø i boligen. Avfukter bør vurderes som anbefalt tiltak dersom det er vedvarende høy luftfuktighet i kryp kjelleren.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Ett-speil innerdører.

Innerdører fra 2021.

Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobe med opplegg for vaskemaskin er ikke definert som et våtrom i denne rapporten grunnet manglende sluk.

Det ble ikke registrert lekkasjestopper i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

• Det mangler lekkasjestopper i garderobe med opplegg for vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det bør etableres lekkasjestopper grunnet usikker avrenning til sluk i naborom ved evt. lekkasje.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD (4,6 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderoms møbel med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med integrert belysning, veggskap, vegghengt toalett og dusj med innfellbare dør i herdet glass samt dusjgarnitur med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Badet ble totalrenovert i 2021.

Arbeidene ble utført av Encasa AS.

Oppdragsnr.: 20932-3292

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 12 av 26

Ulsmågvegen 12 A, 5224 NESTTUN
Gnr 43 - Bnr 248
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD (4,6 M²)

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

HOVEDETASJE > BAD (4,6 M²)

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 25 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

HOVEDETASJE > BAD (4,6 M²)

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Det foreligger div. dokumentasjon (sjekklister o.l.). Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggeteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

HOVEDETASJE > BAD (4,6 M²)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Innebygget sistene fra TECE med sealingbag. Sealingbagen dekker sisternetanken og spylørret, ved evt lekkasje dreneres vannet ut i toalettrommet og ikke inn i veggen.

HOVEDETASJE > BAD (4,6 M²)

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

HOVEDETASJE > BAD (4,6 M²)

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking vurderes som unødvendig da våtrommet er under fem år gammelt (på befaringsdagen) og levert med garanti og dokumentasjon.

Ulsmågvegen 12 A, 5224 NESTTUN
Gnr 43 - Bnr 248
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (45,2 M²)

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH med profilerte fronter, benkeplate i laminat og underlimt stålvaske med ett-greps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn
- Mikrobølgeovn
- Induksjonstopp med nedfelt ventilator (81 cm)
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap

Hvitevarer fra Siemens.

Kjøkkeninnredning fra 2021.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (45,2 M²)

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator nedfelt i platetopp med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.

Synlige kobberrør frem til påkoblingpunkt.

Stoppekran er plassert på teknisk rom.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Pex-rør: 25-75 år

Vurdering av avvik:

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

- Vurdering gjelder for synlige vannrør av kobber i krypkjeller.
- Utekran fungerer dårlig.

Konsekvens/tiltak

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

- Det bør gjøres nærmere undersøkelser vedr. utekran.

Ulsmågvegen 12 A, 5224 NESTTUN
Gnr 43 - Bnr 248
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Avløpsrør av støpejern i krypkjeller. Det er opplyst at disse er fornyet (innvendig "strømpet"), hvor tilstandsgrad er satt på bakgrunn av disse opplysningene. Dokumentasjon er ikke fremvist/kontrollert på evt. fornying.

Forventet levetid (iht. Byggeforskerien 700.320):
- Avløp (plast): 25-100 år

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Aggregat er plassert i teknisk rom (varmesentral).

Ventilasjonssystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger.

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Nibe F470 avtrekksvarmepumpe plassert i teknisk rom.

Varmepumpen gir varme, varmtvann, ventilasjon og varmegjenvinning

En avtrekksvarmepumpe er i prinsippet et energigjenvinningssystem som tar opp energien fra den varme inneluften når den forlater boligen gjennom ventilasjonssystemet og gjenbruker den til å varme opp innkommende frisk luft og varmtvann.



Oppdragsnr.: 20932-3292

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 15 av 26

Ulsmågvegen 12 A, 5224 NESTTUN
Gnr 43 - Bnr 248
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

TO 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i alle rom i boligen, foruten teknisk rom.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonsteste. Varmekilder/gulvvarmesone er opplyst av eier.

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i bod.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 25A, 1 kurs på 32A og 15 kurser på 15A.

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad og i entré/gang.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

- 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)?
Ja

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

- 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

Oppdragsnr.: 20932-3292

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 16 av 26

Ulsmågvegen 12 A, 5224 NESTTUN
Gnr 43 - Bnr 248
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Østvegg ble drenert våren 2024. Vurdering gjelder for øvrige deler av dreneringen.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på dreneringsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

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.

Grunnmur og fundamenter

Oppdragsnr.: 20932-3292

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 17 av 26

Ulsmågvegen 12 A, 5224 NESTTUN
Gnr 43 - Bnr 248
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ringmur, såle og fundamenter i betong.

TO 2 Terrenforhold

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringdagen.

Se egen vurdering vedr. krypkjeller.

Merk:

Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble ikke observert knotteplast/fuktsikring langs deler av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden og foreta tiltak ved behov. Evt. tiltak må sees i sammenheng med krypkjelleren.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

Oppdragsnr.: 20932-3292

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 18 av 26

Ulsmågvegen 12 A, 5224 NESTTUN
Gnr 43 - Bnr 248
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1988

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard

Gulv av støpt betongplate.
Ytterveggkonstruksjoner er oppført som uisolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig kledd med stående rettkantkledning og partier med liggende enkeltfaset kledning.
Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er dekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløpsrør i plast.
Garasjeport og sidedør.

Innlagt strøm og el. portåpner.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Oppdragsnr.: 20932-3292

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 19 av 26

Ulsmågvegen 12 A, 5224 NESTTUN
Gnr 43 - Bnr 248
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

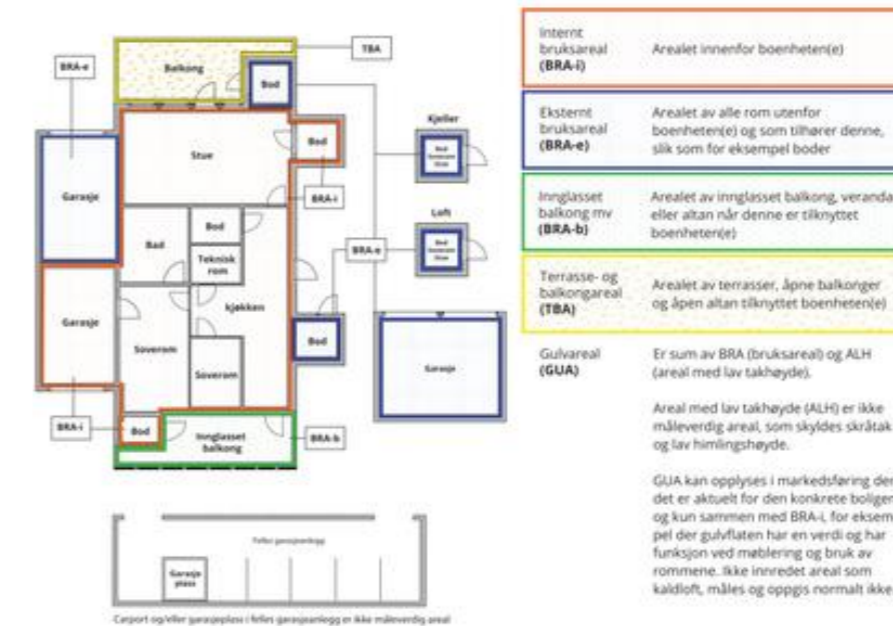
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

Oppdragsnr.: 20932-3292

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 20 av 26

Ulsmågvegen 12 A, 5224 NESTTUN
Gnr 43 - Bnr 248
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Krypkjeller | | | | | |
| Hovedetasje | 91 | | | 91 | |
| Loft | | | | | |
| SUM | 91 | | | | |
| SUM BRA | 91 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|----------------------------------|----------------------------|
| Krypkjeller | | Krypkjeller (ikke målbart areal) | |
| Hovedetasje | Entré/gang (8,6 m ²), bad (4,6 m ²), soverom 1 (12,7 m ²), soverom 2 (6,0 m ²), stue/kjøkken (45,2 m ²), garderobe med opplegg for vaskemaskin (7,0 m ²)*, teknisk rom (4,6 m ²) | | |
| Loft | Kryploft (ikke målbart areal) | | |

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 2,5 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER
Opptil ca. 2,99 meter takhøyde i stue.

GENERELT
Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er kontrollert mot tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

- Bod og garderobe med opplegg for vaskemaskin er tegnet inn som bodarealer og vaskerom. Merk at sluk er fjernet i garderobe med opplegg for vaskemaskin og derfor ikke definert som våtrom i denne rapporten.
- Planløsning i stue og kjøkken er endret til åpen løsning. Stue er utvidet mot ett rom som opprinnelig var soverom.
- WC og bad er slått sammen.
- Generelt endret planløsning og noe endringer i veggplasseringer.
- Fremviste tegninger viser boligen som en tomannsbolig. Det er kun en del av tomannsboligen som er oppført i dag.

Oppdragsnr.: 20932-3292

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 21 av 26

Ulsmågvegen 12 A, 5224 NESTTUN
Gnr 43 - Bnr 248
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringsskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 31 | | 31 | |
| SUM | | 31 | | | |
| SUM BRA | 31 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Etasje | | Garasje (31,0 m ²) | |

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|-----------------|------------|------------|
| Enebolig | 80 | 11 |
| Garasje | 0 | 31 |

Oppdragsnr.: 20932-3292

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 22 av 26

Ulsmågvegen 12 A, 5224 NESTTUN
Gnr 43 - Bnr 248
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------------|---------------|
| 23.3.2026 | Patrick Bang | Takstingeniør |
| | Clementine Hole Isager | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|----------------------|--|------------|
| 4601 BERGEN | 43 | 248 | | 0 | 515.7 m ² | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen. | Eiet |

Adresse

Ulsmågvegen 12 A

Hjemmelshaver

Isager Clementine Hole, Wettergreen Joachim Bolstad

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|----------------------|--|------------|
| 4601 BERGEN | 43 | 243 | | 0 | 591.4 m ² | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen. | Eiet |

Adresse

Ulsmågvegen 12 C

Hjemmelshaver

Isager Clementine Hole, Wettergreen Joachim Bolstad

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|--|------|---|-------------|-------|---------|
| Eiendomsverdi.no. Egenerklæringskjema. Bergenskart.no. Bilder fra befaring. Opplysninger fra eier. Seiendom.no. | | Informasjon er hentet fra nevnte kilder. Utover dette er eiers opplysninger lagt til grunn. Dokumentasjon fra befaringen er lagret internt. | Gjennomgått | | Nei |

Oppdragsnr.: 20932-3292

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 23 av 26

Ulsmågvegen 12 A, 5224 NESTTUN
Gnr 43 - Bnr 248
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------------|
| 1 | 30.03.2026 | |
| 2 | 30.03.2026 | |
| 3 | 30.03.2026 | Intern revisjon |

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20932-3292

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 24 av 26

Ulsmågvegen 12 A, 5224 NESTTUN
Gnr 43 - Bnr 248
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20932-3292

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 25 av 26

Ulsmågvegen 12 A, 5224 NESTTUN
Gnr 43 - Bnr 248
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 20932-3292

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 26 av 26

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KA1781>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæring

Ulsmågvegen 12A, 5224 NESTTUN

20 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|-----------------|-----------------|--------------|
| Ulsmågvegen 12A | Ulsmågvegen 12A | |

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2021

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Juli 2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 9822305

Informasjon om selger

Selger

Wettergreen, Joachim Bolstad

Selger

Isager, Clementine Hole

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Renovert bad, alt nytt.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Encasa AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Yttervegg, fasade

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny fasade, isolering, kledning, vinduer, takrenner mm.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Encasa AS

Side 2



4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei**Kjeller**

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Beskriv omfanget**

Det ble observert vannansamling og fukt i krypkjeller. Utbedret med vannavledning.

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2024

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp drenering grunnmur ostvegg og ledet vekk vannansamling.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Magne Norheim Entreprenørforretning

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei**Elektrisitet**

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

Side 3



10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt nytt elektrisk i hus.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Knut Knutsen AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei**Rør**

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2021

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt av rør og rørleggeroppsett nytt innvendig.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Encasa AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei**Ventilasjon og oppvarming**

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2 Årstall
2021

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Helt nytt balansert ventilasjonsanlegg med vannbåren varme (luft-til-vann). NIBE F470.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Encasa AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

16.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.2.2 Årstall
2021

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

16.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Varmekabler i gang og bad.

16.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Encasa AS

16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Normal setning etter at huset ble renover innvendig for eksempel hvor tak moter vegg.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipe og peis ble fjernet ved renovering av hus i 2021.

Side 5



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mistanke om mus på loft høst 2023. Etter dialog med fagmann ble det utbedret hvor det var anslått at inngang kunne være. Ikke mistanke siden.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nrområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

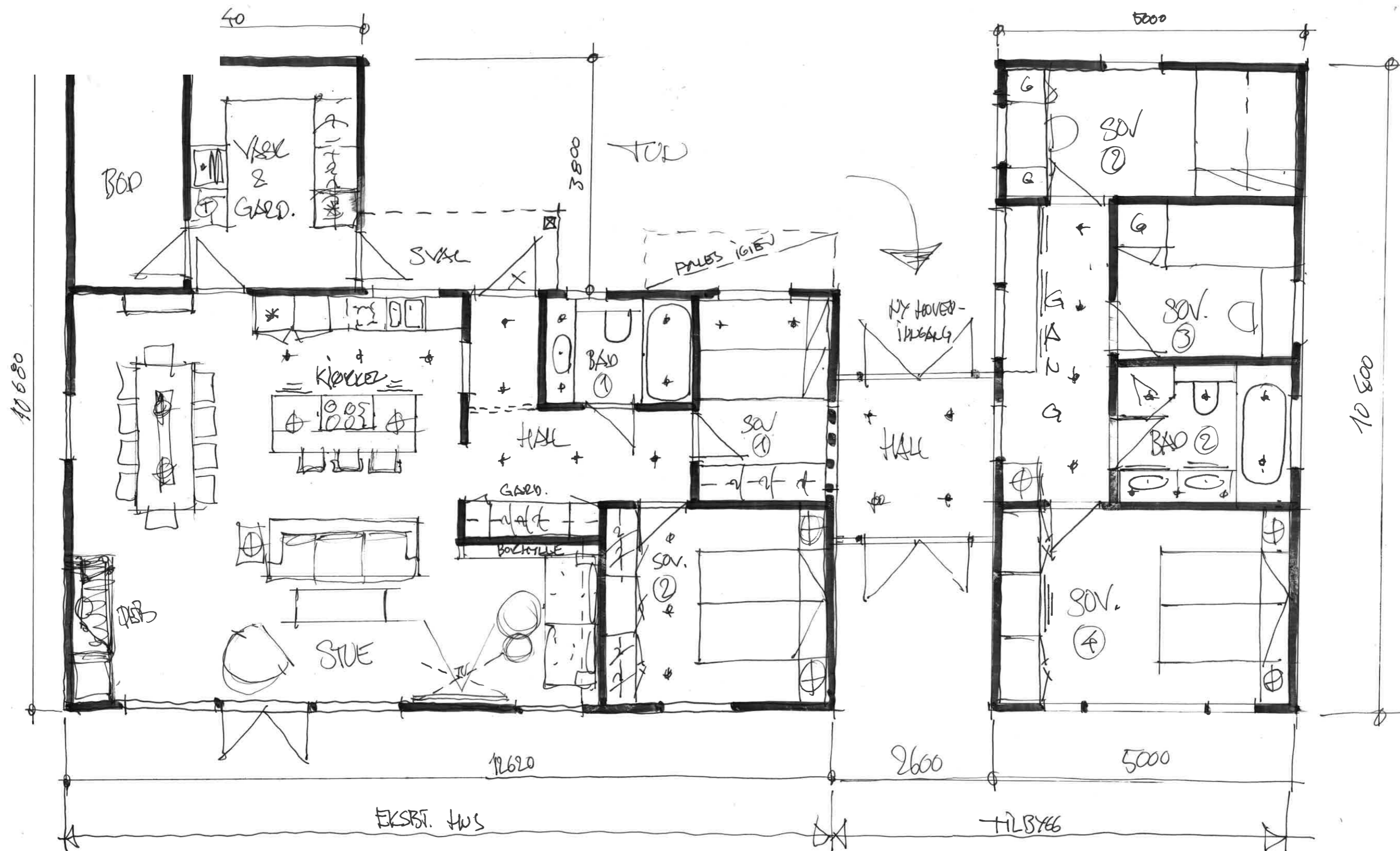
Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Side 6

TENKT PÅBYGG


Det ble vurdert et påbygg. Her er forslag tegnet av Sven Gundersen.








Energiattest



| | |
|---|--|
| Adresse Ulsmågvegen 12A, 5224 NESTTUN | |
| Dato for energimerking 08.04.2026 | Merkenummer Energiattest-2026-278796 |
| Bygningskategori Småhus | Bygningsnummer 139490029 |
| Gårdsnummer 43 | Bruksnummer 248 |
| Seksjonsnummer — | Bruksenhetsnummer H0101 |



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår 1966 | Bygningstype Enebolig |
| Bruksareal 91,0 m² | Oppvarmet bruksareal 91,0 m² |
| Oppvarmet etasje 1 | Bygningsmateriale Tre |
| Oppvarming Varmepumpe | |
| Ventilasjon Balansert ventilasjon | |

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år 207,97 kWh/m² |
|---|

Beregnet levert energi i lokalt klima

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år 198,61 kWh/m² | Totalt levert pr. år 18 074 kWh |
|---|---|

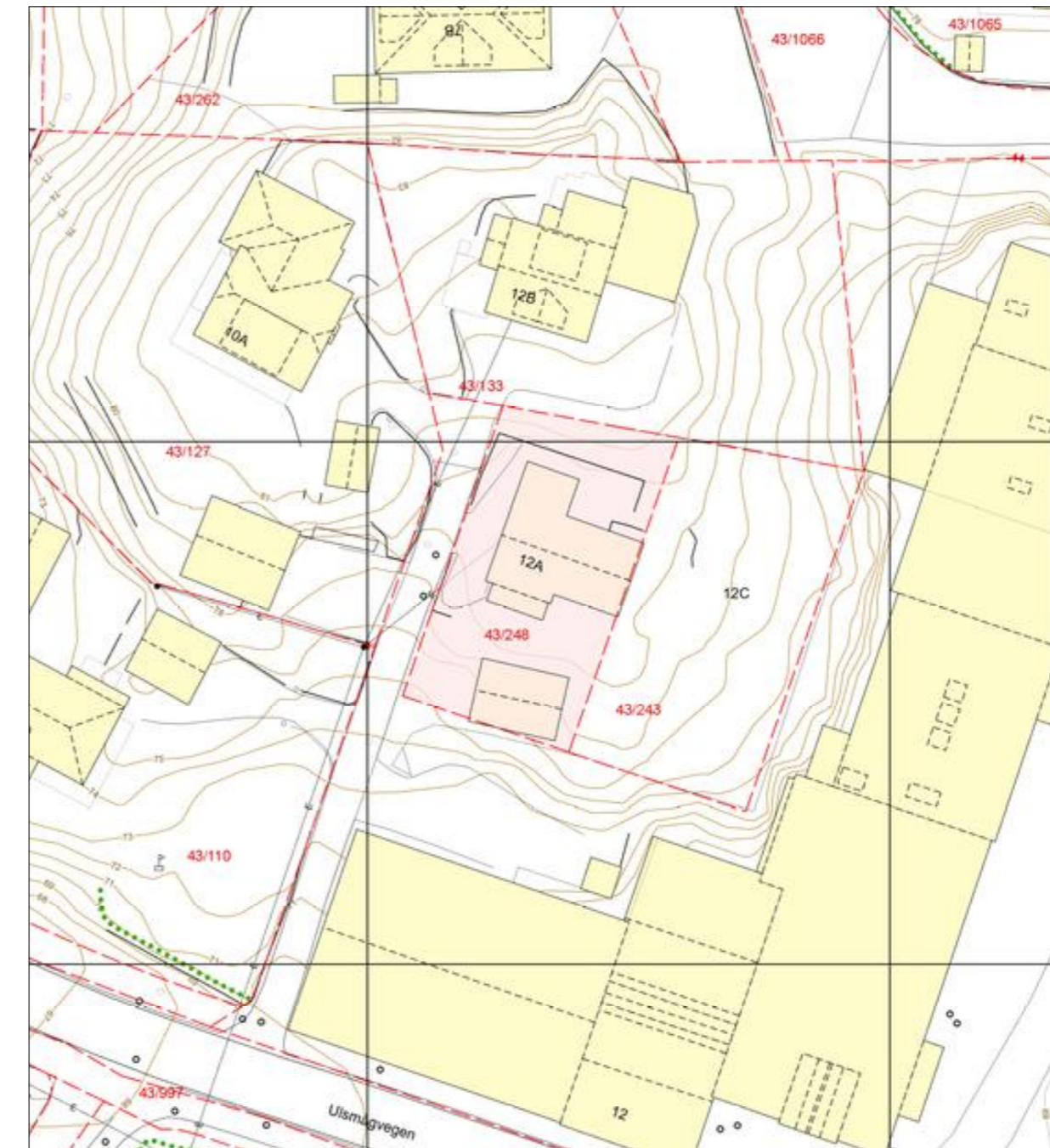


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 20.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 43/248/0/0
Adresse: Ulsmågvegen 12A, 5224 NESTTUN



- Eiendomsgrense - sikker
- - - Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- ▨ Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- ⋯ Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- ⊙ Innmålt Tre
- ⊙ Allé
- ⋯ Hekk
- EL belyningspunkt
- ⚡ EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- ⚡ Skap
- Høydekurve
- ⊙ Fastmerker

FANA KOMMUNE
 BYGNINGSSJEFENS KONTOR
 BYGNING-SINSPEKTØREN
 Bygga. Arne Akselsen,
 c/o Allbygg A/L,
 Lodin Leppegt. 2, Bergen.

Nesttun, den... 18. august 1966....

ARKIVET

Gjenpart for:
 Karl Michal Knudsen,
 Ulemågvegen, Nesttun.

Middtun. G.nr. 43 B.nr. 121-159 Oppført nybygg i henhold til
 byggemelding datert 8/2-1965 fra Karl Michal Knudsen
 for ham selv.

Ved besiktigelse foretatt 4/8-1966 ble påvist følgende gjenstående arbeider:

- OK 1. Avtrekkskanal fra vaskerom må føres opp i sinkhette over tak.
2. Sokkel må monteres under trevegger på vaskerom, panel oljemales.
- OK 3. Golv må ferdigstøpes i bodrom.
- OK 4. Isoleringmatter må legges på plass i himling.
- OK 5. Endel malerarbeidet gjenstår, samt montering av listverk.
6. Lyd og brannvegg må varmeisoleres.
- OK 7. Asfaltplater i blindkjeller må festes til bjelkelag med lekter c/c 50 cm. Blindkjeller må ryddes.
- OK 8. Utvendig treverk må impregneres.
- OK 9. Taknedlep må føres ned i grunnen og ut fra huset i sementrør.
- OK 10. Grunnmur må pusses.
11. Adkomstveg må opparbeides, planering utføres.
- OK 12. Nummerskilt må oppsettes på eiendommen. 12A

9-10-67. ingen hjemme g

pkt 2-6-11 gjenstår 10-10-67 g

Arhivert 19/2-71 g

Denne besiktigelsesrapport kan ikke nyttes som grunnlag for konvertering av byggelån.

Videre må eventuelle pålegg fra Fana ingeniørvesen (kloakk og veg) etterkommes.

Santlige arbeider må være utført innen 31/12-1966.
 Bygningsinspektøren må varsles når arbeidet er utført.

Bygningsinspektøren i Fana *Olle Hennings*



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

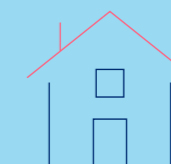
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom: | kr 8 900 |
| Seksjonert eiendom/aksjebolig: | kr 12 900 |
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 17 900 |



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Ulsmågvegen 12A, 5224 NESTTUN. Gnr. 43, bnr. 248, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1120260053
Megler: Georg André Gade, mobil: 93003830, e-post: gag@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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.

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 grunnnet 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.

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.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 håndklevvarmere 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/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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



proaktiv.no



Georg André Gade
Eiendomsmegler / Partner
930 03 830
gag@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no