

Nesttunvegen 99

Leilighet seksjon 4

Eier

Sebari AS

Eiendomstype

Selveierleilighet

Eierform

Eierseksjon

Betegnelse

Gnr. 42 Bnr. 33 Snr. 4 i Bergen kommune

Ideell andel: 1/1

Sameiebrøk: 46/228

Etasje

2

Byggeår

1899

Modernisert

2007

Arealer og fordeling per etasje

- BRA-i (internt bruksareal): 44kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): Iht seksjonering er boden 5 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Loft etasje:

- BRA-i: 33 kvm

Andre etasje:

- BRA-i: 11 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Tomtetype/areal

Fellestomt / 365 kvm

Beliggenhet

Nesttunveien 99 er et av de eldste husene på Nesttun, og ligger supersentralt like ved Bybanestoppet, taxiholdeplass og busstasjonen på Nesttun. Bygget er så gammelt at det har vernestatus, men ble rehabilitert og seksjonert i 2007. Det er i dag 4 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Bygget har en sentral plass i Nesttun sin historie, og du vil finne det igjen på gamle fotografier fra Nesttun.

Seksjonen som nå skal selges ligger i byggets øverste to etasjer, og ligger mot sør i bygget. På nedre etasje er det gang, bad, soverom og stue med kjøkken. På loftet er det soverom/ oppholdsrom.

Det er fire leiligheter som deler oppgang på byggets nordre side, med felles inngangsdør og innvendig trapp. Denne leiligheten ligger til høyre, når du kommer opp trappen. Leiligheten disponerer egen bod på byggets sørside.

Sameiet har god økonomi, og som selveiende seksjon har man svært lave felleskostnader, med kr 841,- per mnd. Denne summen kan varieres etter sameiets vurderinger om grad av enten sparing eller utbedringer. Sameiet har en positiv egenkapital på ca. kroner 160 000,- per Mai 2025.

Å bo på Nesttun, med nærhet til alt man måtte ønske av butikker, restauranter og offentlige fasiliteter er svært praktisk. Det å kunne sette seg på Bybanen, for enten å reise sørover til Lagunen, Flesland Flyplass, eller nordover til Bergen, er en fryd.

Du er hjertelig velkommen til visning, evt ring gjerne Bjørn Arne på tlf 98239624 om du har spørsmål. Oppgjør for eiendomshandelen foretas av Privatmegleren Bjørnafjorden.

Byggemåte

Bolighus over 2 plan + u-etasje og loft. Bygget opprinnelig i 1899, rehabilitert i 2007.

Grunnmur av sparestein/gråstein murt med betong og pusset.

Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med dobbelfalset liggende trekledning.

Saltak tekket med betong takstein.

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Sameiet består av 4 stk. boligseksjoner og 1 stk. næringsseksjon. Tomten er felles for sameiet, hovedsakelig bebygget areal.

Utvendig

Takkonstruksjon/Loft - Lukket konstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Vinduer - Isolerglass vinduer i trekramer. 1 stk. velux takvindu.

Entredør - Slett huntonit dørbblad i B-30 + 35 DB (brann-/lydkrav) kvalitet.

Innvendig

Overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt platekledning.

Himling: Malt platekledning. Ubehandlede takbjelker.

Radon

Målerapport godkjent: 2020-0512 14:44:03, se vedlagte rapport.

Innvendige trapper - Furu trapp, type "sambatrapp".

Innvendige dører – Formpresset hvite innerdører

Bad

Keramiske fliser på gulv/vegger. Varmekabler i gulv.

Malt platekledning i tak.

Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.

Innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett, servant med møblement, speil og belysning.

Rørøpplagg for vaskemaskin og sentral/skap for rør i rør system.

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Hulltaking er foretatt fra soverom. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Kjøkken

Profilerte fronter, laminat benkeplate, stål vaskebeslag. Ventilator og benkebereder.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system.

Vannfordelerskap låst under befarings og kunne derfor ikke inspiseres. Det er opplyst av eier i etterkant at stoppekran er plassert i vannfordelerskapet. Det er også opplyst at det er varmekabel på inntak vann pga at det har frosset noen ganger. Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Innvendige avløpsrør

Avløpsledninger av plast.

Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer på soverom, samt i velux takvindu loft.

Varmtvannstank

76 L benkebereder plassert på kjøkken.

Bod

Utvendig eksternt bod var låst under befarings og følger ikke oppmålt.

Krav for rom til varig opphold

Leiligheten har ikke godkjente rømningsveier og soverommet oppfyller ikke dagens krav til dagslysflate.

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget men er høyst sannsynlig bygget etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget/leiligheten ikke vil innfri.

I tilstandsrapporten har takstmann gitt følgende punkter TG2:

Vinduer

- Noen av vinduene er funksjonstrege.
- Råte utvendig klemlister på flere vinduer.
- Løs pakning på velux takvindu.

Entredør

- Døren tar i karm.

Innvendige overflater

- Overflater har bruksslitasje.

Innvendig trapp

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen har bruksslitasje.

Innvendige dører

- Dører med bruksslitasje og redusert forventet levetid.

Bad, overflater vegger og himling

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu i våtzone ved dusj.
- Slitasje i fuger overgang vegger/gulv.
- Noen hull i veggfliser etter tidligere oppheng.

Bad, overflater gulv

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er flatt.
- Sprekker i gulvfliser og gulv.
- Slitasje i silikonfuger overgang gulv/vegger i dusjsone.

Bad, Sluk, membran og tettesjikt

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

Bad, Sanitærutstyr og innredning

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Det mangler drenshull under toalett.

Bad, ventilasjon

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken

- Bruksslitasje.
- Svullet skjøt på benkeplate.

Ventilasjon

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilasjon foruten overnevnte (soverom og velux takvindu).

Opplysninger om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Knut Farestvedt, datert 07.04.2025.

Innhold

Andre etasje inneholder entrè/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom.
Loftsetasje inneholder loft.

Standard

Standard er beskrevet under byggemåte.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Panelovn i stue og på soverom, samt varmekabler i gulv på bad.
Det er ikke varmekiler i alle oppholdsrom.

Parkering / Garasje

Parkering i offentlig gate evt i parkeringshus.

Adkomst

Nesttun terminal ligger like ved leiligheten. Om du tar buss eller bybane, må man bare gå over veien så er man hjemme.

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet, hovedsakelig bebygget areal.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f.eks rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt selger for nærmere informasjon.

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantkravet kan ikke overstige 2G (1 G, Folketrygdens grunnbeløp, kr 124 028,- pr mai 2024). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant tinglyses i seksjonene.

Servitutter / rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

1964/301809-1/106 Best. om vann/kloakkledn. Tinglyst

16.03.1964 Vegvesenets betingelser vedtatt Overført fra: 4601-42/33 Gjelder denne registerenheten med flere

2009/96439-1/200 Seksjonering Tinglyst

10.02.2009 snr: 4 formål: Bolig tilleggsdel: Bygning sameiebrøk: 46/228

Vei / Vann / Avløp

Offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen har vannmåler

Ferdigattest eller midl. Brukstillatelse

Brukstillatelse, datert 30.01 2008, foreligger. Brukstillatelse har en gyldighet på 3 år, det er sameiets ansvar å søke om ferdigattest.

Verdi ved skattefastsetting

Verdien ved skattefastsetting som primærbolig kr 608 892,- pr 31.12.2024, ifølge Skatteetaten.

Verdien ved skattefastsetting som sekundærbolig kr 2 435 566,- pr 31.12.2024, ifølge Skatteetaten.

Reguleringsforhold

Reguleringsplan på grunn

PlanId: 16370000

Plannavn: FANA. DEL AV GNR 42 OG 43, NESTTUN SENTRUM

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådte: 20.06.2005

Dekningsgrad: 100 %

Reguleringsformål: Annet kombinert formål, bevaringsområde

PlanId: 60230000

Plannavn: FANA. GNR 42 BNR 3, 59 MFL., NESTTUN TERMINAL

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådte: 21.02.2011

Dekningsgrad <0.1 %

Reguleringsformål: Gangveg – gangareal, gågt

Begrensninger

PlanId 16370000 – Bevaringsområder

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

16370002 FANA. GNR 42 BNR 27, NESTTUNVEGEN 101 13.07.2010

Reguleringsplaner under arbeid

70070000 FANA. GNR 42 BNR 27 MFL., LITTE NESTTUNVATN 100,0 %

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådte: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Arealformål: Framtidig, Sentrumsformål, Sentrumsjerne

Hensynssoner:

Historisk senter Nesttun 100%

200-års flom med klimapåslag, Nesttunvassdraget 5,4%

Vei støy - gul sone 11,2 %

Vei støy - Rød sone 88,8 %

Bestemmelsesområde: Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav

Komunedelplan

PlanId: 15700000

Plannavn: FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådte: 15.01.2001

Dekningsgrad: 100%

Arealformål: Senterområde

Kommuneplan under arbeid

71740000 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

16370001 FANA. GNR 42 BNR 860, NESTTUN SENTRUM, SUNDTS VEG 3

70720000 FANA. GNR 43 BNR 1072, NESTTUN, FONDVEGGEN

65010000 FANA. GNR 42 BNR 948 MFL., REGULERINGSPLASSER FOR BUSS VED KRYSS
NESTTUNHALSEN/NESTTUNVEGEN

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

42/537 Parkeringshus Igangsettingstillatelse 09.06.2016

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Beskrivelse av sameiet

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Det er ikke forkjøpsrett eller krav om styregodkjennelse ved overdragelse av seksjonen.

Energiforbruk og strømkostnad

Selger har ikke oppgitt til strømkostnad.

Strømkostnad kan variere ut fra leverandør og hvor mange som bor i boligen.

Andre faste løpende kostnader

Kr. 841,- pr. mnd.

Fellesutgifter som inkluderer: Felles byggforsikring, strøm i fellesareal og sparing til fremtidig vedlikehold.

Kommunale avgifter kr 12 748,70 pr år inkludert eiendomsskatt, ifølge Bergen kommune.

Felles byggforsikring i sameiet via IF. Ny eier må tegne innboforsikring.

Vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning vil kunne medføre økte fellesutgifter.

Andel fellesformue

Andel fellesformue er ca kr 160 000,- pr Mai 2025, ifølge selger.

Andel felleformue overtas av kjøper.

Oppgjør

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 megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Totale kostnader

2 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

62 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 490 000,-))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

20 000,- (Kostnad for gjennomføring av oppgjør)

83 340,- (Omkostninger totalt)

2 573 340,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Sammendrag fra selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på vad/våtrom? Ja

Byttet dusjkabinett, egeninnsats

Byttet vask, Bastiansen VVS

4. Kjenner du til om det er feil/utført arbeid/ eller vært kontroll på vann og avløp? Ja

Lagt inn varmekabel i vanninntak, Elteknikk AS

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja

Dårlig fall på gulv, derfor kabinett

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/innsekter eller skadedyr som rotter, mus maur eller lignende?

Ja

Sameiet/ Anitcimex har løpende avtale ang rotter.

11.2 Foreligger det samsvarserklæring? Ja
Magnus M. Tunestvedt AS

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser? Ja
Naboeiendom bygges ut/planer

18.2 Er det foretatt radonmåling? Ja
Sameiet i 2019. Siste målte radonverdi < 20

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja
Midlertidig fra 2008, sameiets ansvar.

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja
Tilstandsrapport april vedlagt.

25. Kjenner du til om et er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter mus, maur eller lignende? Ja
Rotter/Anticimex,
Kakerlakker nabo nede/Anticimex

Annen nyttig informasjon

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Det er ikke foretatt undersøkelse av det elektriske anlegget.

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Hvitevarer på kjøkken følger handelen, herunder komfyr, ventilator, kjøleskap med frys og benkeoppvaskmaskin.

Adgang til utleie

Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut.

Konsesjon / Odel

Det er ikke krav til konsesjon ved erverv av eiendommen. Det hefter ikke odel på eiendommen.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring kan tegnes via meglerforetak som gjennomfører oppgjøret.

Overtagelse

Etter nærmere avtale.

Boligselgerforsikring

Selger er bedrift og kan ikke tegne boligselgerforsikring. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det inngis bud på eiendommen.

Budgiving

Skriftlig bud inngis på vedlagte budskjema.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Lov om hvitvasking

Selger er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde ifra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner

Vedlegg til salgsoppgaven

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Tegninger

Seksjoneringstegninger

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Informasjon fra Bergen kommune

Kart

Reguleringsplaner og bestemmelser

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Vedtekter og eventuelle husordensregler

Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg.

Tilstandsrapport

📍 Nesttunvegen 99, 5221 NESTTUN

📖 BERGEN kommune

gnr. 42,42, bnr. 33,33, snr. 4,0

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 07.04.2025

Rapportdato: 14.05.2025

Oppdragsnr.: 20209-2697

Referansenummer: ZS8898

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited

Sertifisert Takstingeniør: Byggmester Knut Farestvedt

Vår ref:



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.

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon? Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig

Byggmester Knut Farestvedt

Uavhengig Takstingeniør

bmkf@broadpark.no

408 46 491



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL LEILIGHET

Leilighet over 2 plan i byggets 2 etasje og loft.

2 etasje inneholder: Entre/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom.

Loft inneholder: Trapp/loft.

Noen beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Tilhørende utvendig ekstern bod.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

AKTUELL EIENDOM

Bolighus over 2 plan + u-etasje og loft.

Bygget opprinnelig i 1899, rehabilitert i 2007.

Grunnmur av sparestein/gråstein murt med betong og pusset. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med dobbelfalset liggende trekledning. Saltak tekket med betong takstein.

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Sameiet består av 4 stk. boligseksjoner og 1 stk. næringsseksjon.

Tomten er felles for sameiet, hovedsakelig bebygget areal.

Sentral beliggenhet i Nesttun sentrum med de fleste servicetilbud/fasiliteter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

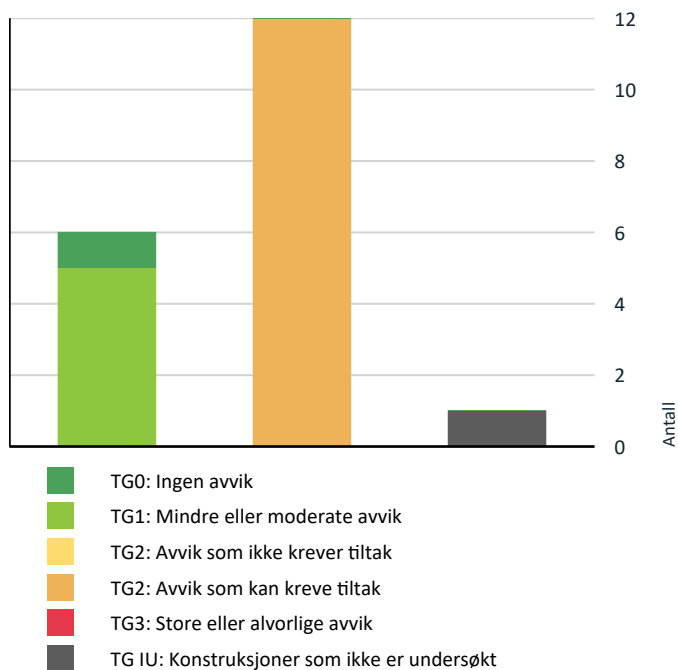
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3". Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Vedr. egenerklæringsskjema:

Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales evt interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i rapport.

Byggesak er ikke kontrollert (i.h.t. "Forskrift til avhendingslova tryggere bolighandel") er det ikke meningen at takstmann skal innhente dokumentasjon/byggesak fra kommunen innhentet, opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet over 2 plan

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Entredør [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 2 etasje > bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2 etasje > bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET OVER 2 PLAN



Byggeår
1899

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger
fra eiendomsmatrikkelen

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Isolerglass vinduer i trekarmer.
1 stk. velux takvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noen av vinduene er funksjonstrege.
- Råte utvendig klemlister på flere vinduer.
- Løs pakning på velux takvindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Funksjonstrege vinduer bør smøres og justeres.
- Råteskadet klemlister bør skiftes ut.
- Løs pakning på Velux-vindu bør festes/utbedres eller byttes ut.



Tilstandsrapport

TG 2 Entredør

Slett huntonit dørblad i B-30 + 35 DB (brann-/lydkrav) kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Døren tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Døren bør justeres.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt platekledning.

Himling: Malt platekledning. Ubehandlede takbjelker.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblelement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflater har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak, normalt vedlikehold påregnes.

TG 0 Radon

Målerapport godkjent: 2020-05-12 14:44:03 se vedlagt rapport.

Rapportansvarlig: Bjørn Bakke

Analyseansvarlig: EurofinsRadon Testing Sweden AB Akkreditert analyse (SWEDACakkred.nr. 10243)

Henvendelser: EurofinsRadonlab AS tlf. + 47 21960350, e - post: radon@eurofins.no, www.radonlab.no

TG 2 Innvendige trapper

Furu trapp, type "sambatrapp".

Trapper av trevirke kan knirke noe, trevirke er ikke et «dødt» materiale. Ut fra temperaturer, luftfuktighet mm vil evt knirk variere, også forhold som vekt på personer som går i trapp. Knirk kan ikke påklages som en feil/mangel ovenfor utførende takstforetak. Noe avvik må påregnes da høyde rekkverk kan variere noe langs trappeløpet, det er derfor i denne rapport satt et avvik ut fra forskrift på + / - 10 % uten at dette kan påklages.

Trapper i brukte boliger blir ikke vurdert opp mot dagens TEK eller NS 3600 da trapper ikke er et punkt i "forskrift til tryggere bolighandel", og evt forhold som omfattes av beskrevne TEK/NS kan ikke påklages.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

- Håndløper bør monteres.
- Trapp fungerer med beskrevne avvik men tilfredsstillende ikke dagens krav.

TE 2 Innvendige dører

Formpresset hvite innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dører med bruksslitasje og redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak, utskifting nærmer seg, uten at det kan angis eksakt tid/år.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Keramiske fliser på gulv/vegger. Varmekabler i gulv. Malt platekledning i tak. Elektrisk avtrekkventil.

Inneholder: Vegghengt toalett, dusjkabinett, servant med møblement, speil og belysning.

Røropplegg for vaskemaskin og sentral/skap for rør i rør system.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 2 Overflater vegger og himling

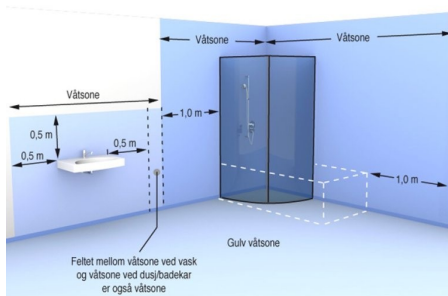
Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu i våtzone ved dusj.
- Slitasje i fuger overgang vegger/gulv.
- Noen hull i veggfliser etter tidligere oppheng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke uvanlig at dør el vindu er innenfor definert våtzone, som regel fungerer våtrom med slike avvik uten at det fører til skader/problemer, men det avviker fra teknisk forskrift og det anbefales å fuktbeskytte utsatte materialer.
- Fuger med slitasje bør skiftes ut/refuges.
- Hull i fliser bør tettes med silikon eller egnet fugemasse for å hindre fuktinntrengning.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er flatt.
- Sprekker i gulvfliser og gulv.
- Slitasje i silikonfuger overgang gulv/vegger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Sprekker i gulvfliser bør utbedres ved utskifting av skadede fliser (hvis mulig å få tak i samme type fliser, hvis ikke tilsvarende, dette uavhengig estetisk utseende).
- Fuger med slitasje bør skiftes ut/refuges.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghegt toalett, dusjkabinett, servant med møblement, speil og belysning.
Rørpropplegg for vaskemaskin og sentral/skap for rør i rør system.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det mangler drenshull under toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har eventuelt safetybag (lekkasjesikring) eller tilsvarende bør det vurderes tiltak som bore hull i flis under toalett (bør utføres av rørlegger, og det må kontrolleres at man ikke punkterer evt membran før til-tak igangsettes).

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Profilerte fronter, laminat benkeplate, stål vaskebeslag.
Ventilator og benkebereder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Brukslitasje.
- Svullet skjøt på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men utbedring kan vurderes for estetisk forbedring. Prøv å ikke utsett skjøt benkeplate for vannsøl.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system.

Vannfordelerskap låst under befaring og kunne derfor ikke inspiseres. Det er opplyst av eier i etterkant at stoppekran er plassert i vannfordelerskapet. Det er også opplyst at det er varmekabel på inntak vann pga at det har frosset noen ganger. Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Avløpsledninger av plast.

Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer på soverom, samt i velux takvindu loft.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilasjon foruten overnevnte (soverom og velux takvindu).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TE 1 Varmtvannstank

76 L benkebereder plassert på kjøkken.

Årstill: 2007

Kilde: 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap plassert i entre og inneholder: Automatsikringer, 40 amp hovedsikring og 7 stk. kurser.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/revkurent.

1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?

Svar = Ukjent, det har ikke vært el-tilsyn etter nåværende eier overtok.

2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?

Svar = Ja.

a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?

Svar = Bygget ble totalrehabilitert i ca. 2007.

b. Løses sikringene ofte ut?

Svar = Nei.

c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Svar = Nei.

d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?

Svar = Ja.

Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?

Svar = Bygget ble totalrehabilitert i ca. 2007.

Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?

Svar = Nei.

Den bygnings sakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:

a. Er plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd

Svar: Nei.

b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler er tilstrekkelig festet

Svar: Nei.

Tilstandsrapport

c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Nei.

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn/dokumentasjon som er under 5 år.

Info: Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

TE 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, bygget er høyst sannsynlig etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget/leiligheten ikke vil innfri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

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 optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet over 2 plan

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	33			33	
Loft	11			11	
SUM	44				
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Entré/gang, stue, bad/vaskerom, Kjøkken, soverom		
Loft	Trapp/loft		

Kommentar

Arealer pr rom:

2 etasje.

- Entre/gang 5,40 m²
- Stue/kjøkken 16,60 m²
- Bad/vaskerom 2,70 m²
- Soverom 7,00 m²

Loft.

- Trapp/loft 10,60 m²

- Utvendig eksternt bod var låst under befaring følgelig ikke oppmålt.

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommest bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht.

«Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/angvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

- Leiligheten har ikke godkjente rømningsveier og soverommet oppfyller ikke dagens krav til dagslysflate.
- Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget men er høyst sannsynlig bygget etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget/leiligheten ikke vil innfri.

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)
Leilighet over 2 plan	44	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Byggmester Knut Farestvedt Nøkler utlevert	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	42	33		4		Ambita	Ikke relevant

Adresse

Nesttunvegen 99

Hjemmelshaver

Sebari AS

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	42	33	0	0	365.5 m ²		Eiet

Adresse

Nesttunvegen 99

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i Nesttun sentrum med de fleste servicetilbud/fasiliteter. Rett i nærheten av leiligheten er det holdeplass for bussterminal og bybanen (går mellom Bergen sentrum og Bergen lufthavn) Kort kjøreavstand til Lagunen storsenter, Sandsli/Kokstad med noen av Bergens største arbeidsplasser.

Om tomten

Tomtearealet er felles for sameiet, hovedsakelig bebygget areal.

Info:

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold) Takstingeniøren ser for eksempel ikke på (med mindre nevnt i rapporten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper og rekkverk
- Støttemurer og hagemurer
- Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk, nedgravde oljetanker etc..
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, evt blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Info/opplysninger gitt av rekvirent under befaring og i etterkant	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
geo.ngu.no/kart/radon/	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
E-post fra rekvirent vedr. el-anlegg	05.05.2025		Gjennomgått		Nei
E-post vedr. vannfordelerskap og radon	09.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	
2	14.05.2025	Oppdatert etter rekvisit har lest gjennom rapporten

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 TGiu:** 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 bruker 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran bak. Dette er 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 insiden 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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 ulike definisjoner 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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/ZS8898>

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

Radonmåling med sporfilm

(Strålevernet Måleprocedyre for radon i skoler og barnehager; 2015)
 SS-ISO 11665-4:2012

Måleplass

Sameie Nesttuunvegen 99
 Nesttunvegen 99
 5221 Nesttun
 Norge

Kopimottakere

Mottatt : 2019-02-22 Beregnet: 2020-05-12 14:40:00

Boligdata

Gårdsnummer: 42/33
 Leilighetsnummer: -
 Boligtype: Arbeidsplass
 Fundamenttype: Annen Type Byggeår: 1899
 Husholdningsvann: Kommunalt Vann
 Ventilasjon: Mekanisk avtrekk Etasje: 1

MÅLTE VERDIER (for mer informasjon, se baksiden)

Detektornr	Rom	Etasje	Kons.*	Startdato	Sluttdato	Årsm.**	Anm.
620838086	Soverom	2	<20	2018-10-28 00:00	2019-02-17 00:00	<20	-
620829317	Kebab	1	<20	2018-10-18 11:32	2019-02-15 11:33	<20	-
620829150	Kjøkken	1	<20	2018-10-26 00:00	2019-02-14 00:00	<20	-
620059774	Stue	3	<20	2018-10-29 00:00	2019-02-18 00:00	<20	-
620831230	Soverom	4	<20	2018-10-30 00:00	2019-02-19 00:00	<20	-
620833129	Stue	2	<20	2018-10-27 00:00	2019-02-16 00:00	<20	-

* Radonkonsentrasjon +/- måleusikkerhet (MU) i Bq/m³. MU er beregnet med en dekningsfaktor på 2.

**Årsmiddel i Bq/m³. Årsmiddel er beregnet etter DSAs Måleprosedyre for radon i boliger 2013. Årsmiddelberegning er ikke omfattet av akkrediteringen.

Anmerkninger:

-

Radongassnivået i boligen varierer fra time til time, fra dag til dag, og til og mellom ulike år avhengig av meteorologiske forhold, bovaner mm. Derfor kan det virkelige årsmiddelet være mellom 0 og 40 % høyere eller lavere enn årsmiddelet som er oppgitt i tabellen overfor. Den angitte verdien er den mest sannsynlige.

Målerapport godkjent:

Godkjent: 2020-05-12 14:44:03
 Denne rapporten erstatter tidligere rapporter med samme rapportnummer. 281777-01

Rapportansvarlig: Bjørn Bakke
 Analyseansvarlig: Eurofins Radon Testing Sweden AB Akkreditert analyse (SWEDAC akkred.nr. 10243)

Rapporten er passord-signert i datasystemet
 Henvendelser: Eurofins Radonlab AS
 Postboks 3033 Kambø
 1506 MOSS
 tlf. + 47 21960350, e - post: radon@eurofins.no, www.radonlab.no

Measurement method: Integrated method with closed filter
 Sensor type: Conducted NRPB/SSI holder with PADC track etch detector.
 Properties of sample: integrated by diffusion

Denne rapporten kan bare gjengis i sin helhet, om ikke SWEDAC og utførende laboratorium har gitt skriftlig godkjenning.

Måleprotokollen er fullført av :
 Britt Braathen

.....
 Boliginnehaver

Radon

Radon er en naturlig radioaktiv edelgass uten farge, lukt eller smak. Den forekommer i små mengder i de fleste bergarter og jordsmonn. Type byggegrunn og bygningens konstruksjon er viktige faktorer som påvirker radonnivået innendørs. Enkelte bergarter, slik som alunskifer og noen typer granitter og pegmatitter avgir mer radongass. I tillegg kan høy gjennom-trengelighet i løsmassene (som f. eks. i morenegrunn) øke transport av radon til jordoverflaten.

Lufttrykket inne er ofte noe lavere enn trykket ute og radon suges inn fra grunn gjennom sprekker og andre utettheter i gulv. Radon blir et helseproblem når gassen samles opp til en konsentrasjon langt over konsentrasjonen i uteluften. I Norge er radon i inneluft medvirkende årsak til anslagsvis 5-15% av alle tilfeller av lungekreft i befolkningen.

Måling av radon med sporfilm

Svært mange arbeidsplasser har mekanisk balansert ventilasjon som påvirker radonnivåer i bygget. Måling av radon i slike bygg gjøres i 2 trinn (faser). Først foretas langtidsmåling med sporfilm. Sporfilmmetoden baserer seg på evnen til plastmaterialet CR-39 å detektere alfastråler fra radon og radondøtre. Alfastråling avsetter spor i plastmaterialet, som etter en etseprosess forstørres og telles. Tettheten av spor i overflaten på en sporfilm (CR-39 plastbit) er proporsjonal med det gjennomsnittlige radonnivået over måleperioden. Sporfilm måling skal foregå over minimum to måneder.

Måleresultat og årsmiddelverdi

På den andre siden av dette arket er det listet opp måleresultater fra sporfilmmåling. For hvert måleresultat er det oppgitt en usikkerhet i Bq/m³. En oppgitt verdi på f. eks. 200 Bq/m³ og usikkerhet på 30 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 170-230 Bq/m³, men med 200 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi.

En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjonen: grunnforhold, ventilering, meteorologiske forhold, fyringsvaner etc. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Store temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft skaper større undertrykk i bygningene, som igjen bidrar til økt innstrømming av radon. For å finne en årsmiddelverdi for radon korrigeres den målte verdien med en faktor, som varierer med årstiden målingen ble gjennomført.

Fase 2 målinger med elektronisk utstyr

I bygg med mekanisk ventilasjon som driftes ulikt om natten enn om dagen vil resultater fra sporfilmmålingene peke ut rom som potensielt kan ha et radonproblem (rom med radonnivåer som i gjennomsnitt er høyere enn tiltaksgrense på 100 Bq/m³). I alle slike rom må det foretas en trinn 2 måling med passende elektronisk måleutstyr over minimum 7 dager. Hensikten er å få informasjon om døgnvariasjoner av radonkonsentrasjon. Trinn 2 måleresultater brukes til å avgjøre om radonkonsentrasjon er forhøyet i brukstiden.

Tiltaksgrenser og krav i regelverket

Generelle anbefalinger og krav

Ifølge Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet bør alle boliger og andre bygninger med oppholdsrom ha så lave radonnivåer som mulig. For skolebygninger, barnehagebygninger og utleieboliger stiller strålevernforskriften (§ 6) krav til tiltaks- og grenseverdier:

- Tiltaksgrense på 100 Bq/m³.
- Grenseverdi på 200 Bq/m³ som ikke skal overskrides.
- Så lave nivåer som mulig – tiltak kan også være aktuelt under tiltaksgrensen.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler at de samme tiltaks- og grenseverdiene blir fulgt for alle typer bygg med oppholdsrom. For bolig hvor boligeier selv bor er ovennevnte grenseverdier en anbefaling.

For arbeidsplasser har arbeidsgiver ansvar for at arbeidsmiljøet er fullt forsvarlig, og dermed også for at arbeidstakerne er vernet mot radoneksponering. Arbeidsgiver må kartlegge farer og problemer i virksomheten, vurdere risikoen og ved behov utarbeide og iverksette tiltak for å redusere risikoen (www.arbeidstilsynet.no/tema/straling/radon/, 2019, Arbeidstilsynet).

Arbeidsmiljølovgivningen har ingen forskriftsfestede tiltaks- og grenseverdier for radon på arbeidsplasser eller i arbeidslokaler, men arbeidsgiver må verne arbeidstakere mot stråling generelt:

- Arbeidsgiver skal sørge for at arbeidstakere som kan eksponeres for radon, får en fullgod helseovervåking.
- Lokaler skal være utformet og innredet slik at de enkelte arbeidsplasser får tilfredsstillende beskyttelse mot stråling.
- Arbeidsgiver skal sikre at all eksponering for ioniserende stråling skal holdes så lav som mulig.

For å vurdere om arbeidsmiljøet er fullt forsvarlig med hensyn til radon, kan arbeidsgiver bruke de tiltaks- og grenseverdiene som Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler (se ovenfor). For arbeidsplasser er det imidlertid viktig at radonnivåene ligger under tiltaksgrensen i vanlig brukstid og eventuelt i den tiden utenfor normal brukstid når personer oppholder seg i lokalene.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse

Postnr. Sted

Er det dødsbo? Nei Ja

Salg ved fullmakt? Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

2012

Hvor lenge har du bodd i boligen?

År Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

IF

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

SEBARI AS

Etternavn

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse

SE TAKST

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja

Beskrivelse

BYTTET DOOJKABINETT, BYTTET VASK

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

EGENINNSATS MONTERTE KABINETT, VASK BASTIANSEN WS.

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Nei Ja

Beskrivelse

2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

Nei Ja

Beskrivelse

LAGT ION VÅRMEKABEL I VANNINNTAK

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Nei Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei Ja

Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

Nei Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

Nei Ja

Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

Nei Ja

Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

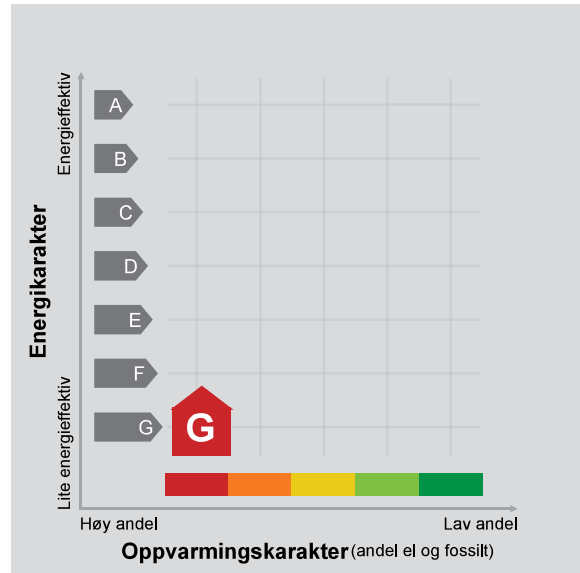
Dato		Sted
------	--	------

Signatur selger 1:

Sebastian Brathen

Signatur selger 2:

Adresse	Nesttunvegen 99
Postnummer	5221
Sted	NESTTUN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	139482425
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-116668
Dato	07.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



VEDTEKTER FOR SAMEIET NESTTUNVEIEN 99

Fastsatt i forbindelse med opprettelse av sameiet

§1. EIENDOMMEN

Bebyggelsen av tomten gnr 42, bnr 33 i Bergen kommune ligger i sameie mellom de 5 eierseksjonene som bebyggelsen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

§2. Styret

Styret skal bestå av 2 medlemmer.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET NESTTUNVEIEN 99

- Røyking er forbudt i leilighetene og fellesareal (trappeoppgang).
- Det skal være stille i huset kl 22.
Vi bør akseptere normal lyd (ikke høy musikk).
- Leieboere i huset retter eventuelle klager til sin husvert.
- Klager vedrørende næringslokale rettes til styreleder som tar saken videre til rette vedkommende. Dette for å unngå konflikter.
- Gatedøren holdes låst hele døgnet.
- Ting som uautorisert blir hensatt i fellesarealene vil bli fjernet.
- Vasking fellesareal:
Gangen og trappen skal vaskes hver **TORS DAG** etter oppsatte lister.
Leilighetene nede vasker gangen nede hver annen uke og leilighetene oppe vasker trappen annenhver uke.
Leilighet 1 (første nede) – uke 1,3,5 osv.
Leilighet 2 (innerst nede) – uke 2,4,6 osv.
Leilighet 3 (høyre oppe) – uke 1,3,5 osv.
Leilighet 4 (venstre oppe) – uke 2,4,6 osv.
- Snørydding:
Beboerne har ansvaret med snørydding og strøing etter oppsatte lister.
Under har vi satt opp fordeling pr uke.
Leilighet 1 (første nede) – uke 1, 5, 9 osv.
Leilighet 2 (innerst nede) – uke 2, 6, 10 osv.
Leilighet 3 (høyre oppe) – uke 3, 7, 11 osv.
Leilighet 4 (venstre oppe) – uke 4, 8, 12 osv.

KONTAKTPERSON

Styreleder: Bjørn Carter

Referat årsmøte 2024

for Sameiet Nesttunveien 99, Org.nr 996 106 713

Møtet er gjennomført torsdag 11.04.2024 kl. 10:00 digitalt via Google Meet.

Dagsorden

Status fremmøte:

- Neda Rafat
- Bjørn Arne Braathen
- Britt Braathen
- Bjørn Carter

Godkjenning av innkalling - Godkjent

Valg av møteleder og underskriver

- Møteleder: Neda Rafat
- Underskriver Neda Rafat

Saker

-Gjennomgang økonomi: Bjørn Knudsen (Bolig for alle) sender oversikt pr. e-post

-Skadedyr: Sameiet har avtale med Anticimex. Anticimex har elektroniske feller utenfor. Britt Braathen kontakter Anticimex for statusoppdatering og pris.

-Reguleringsplan for naboeiendom: Fana, 42/27, Litle Nesttunvatn. Reguleringsplan –

Sameiet oppfordrer alle seksjonseiere om å holde seg oppdatert på Bergen kommune sine sider .

Bjørn Arne Braathen kan fortsatt være vår kontaktperson og holde dialogen med utbygger osv.

-Utvendig vedlikehold, rydding/vask av hus og inngangsparti, trappene, klippe gress, beskjæring av trær rundt bodene, ny inngangsdør + ramme, samt kjøpe nye postkasser og flytte dem:

Bjørn Arne Braathen innhenter tilbud fra Cenk Edis.

Neda Rafat kontakter Posten for å høre om postkassene kan flyttes til inngangsdøren.

-Muren ved inngangspartiet er ustabil. Muren tilhører nabotomten. Neda Rafat melder fra til kommunen.

-Strøing og snømåking/trappevask: Her må hver seksjonseier snakke med sine leietakere slik at de tar ansvar etter tur. Dette gjelder også trappevask.

-Evt. innsendte saker: Ingen innkomne saker før møtet.

Fint om alle seksjonseiere deler info som angår hele sameiet med sameiet, gjerne pr. e-post ved for eksempel å legge dem på kopi eller videresende informasjonen.

Askøy, 11.04.2024

Neda Z. Rafat

Neda Rafat

4/6

VEILED 5

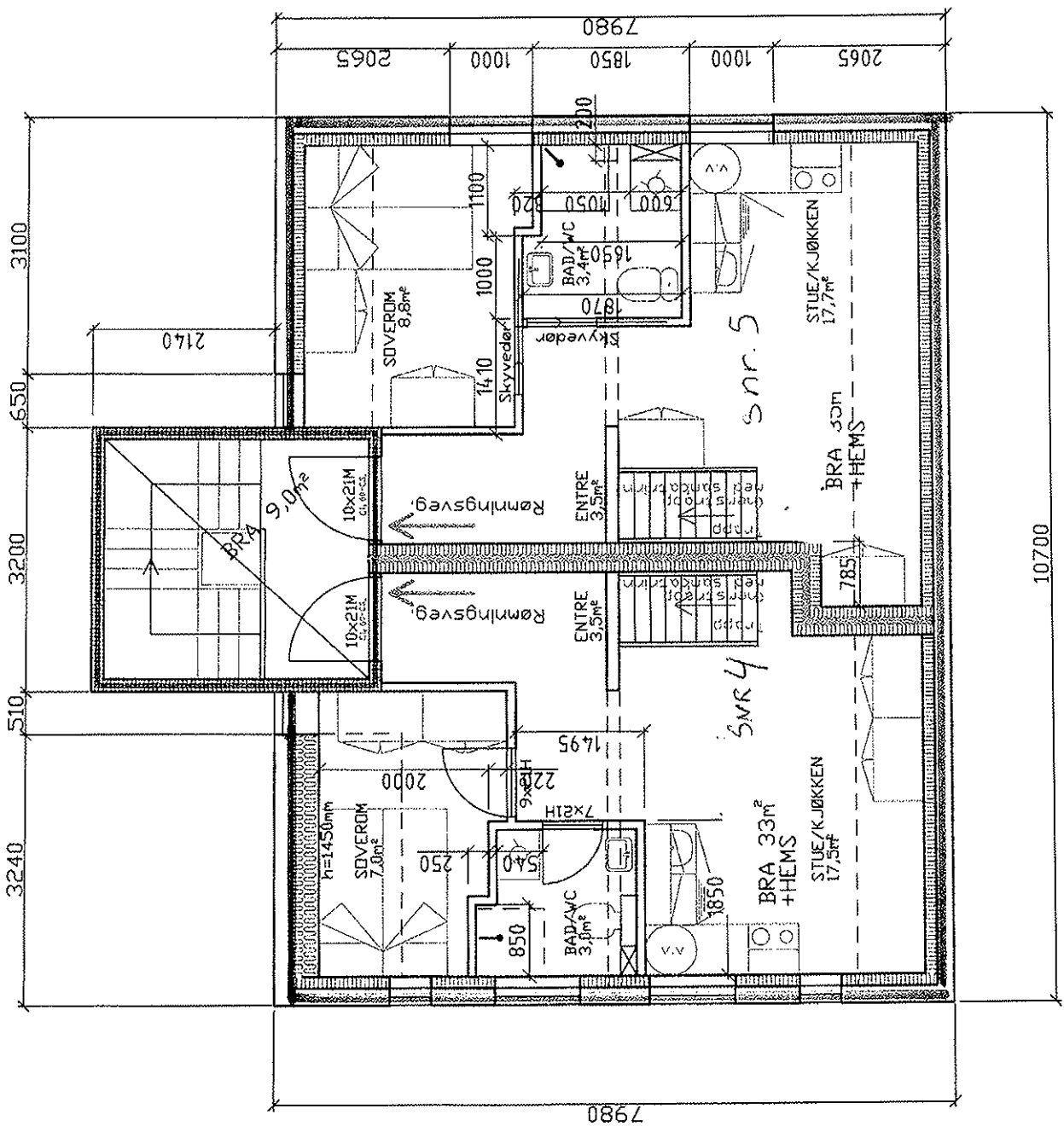
Rev.	Revisjon gjelder	Dato
E	TILNET INN BETRÆPPELSBORG	14.09.07
D	ANVIST BOMMINGSVEGER	09.06.07
C	ENKRET BAD	22.03.07
B	HENSSTRÅP ENKRET	05.03.07
A	ENDRING AV BAD, FLUTING AV VEGG	09.02.07
0	ARBEIDSTEGNING	09.01.07

Oppdragsnavn: Garvikhuset AS
 Prosjekt: Gnr/Bnr 42/33 Nesttunvelen 99
 Sak: PLAN 3 ETG. EKSISTERENDE. BYGG

Arner v. 04.07.07
 BRANNSKILLE B30
 BRANNSKILLE B60

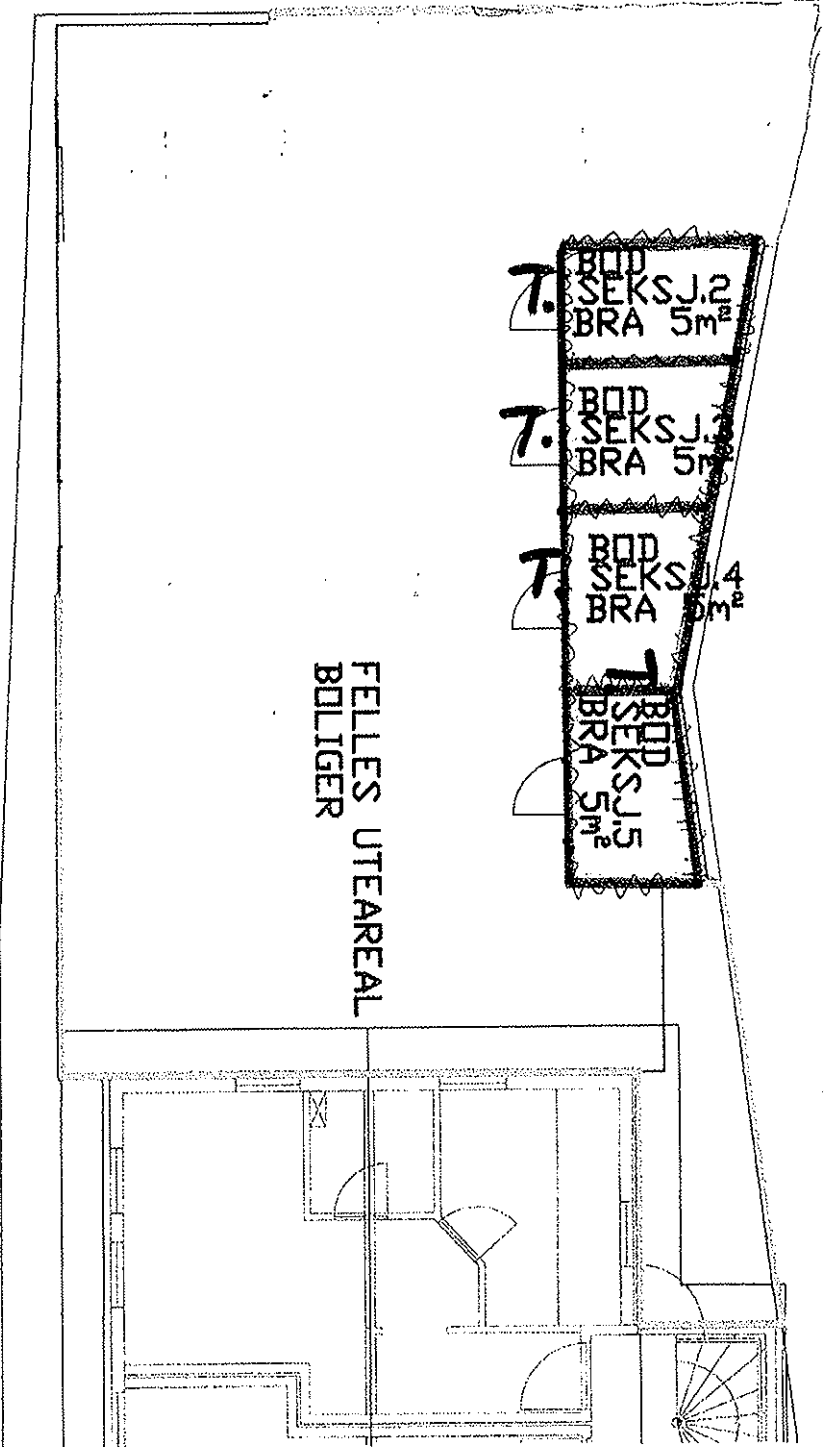
Utøyer	Plummer	Prosjekt	Tegnenum
JAB		102-07	107
Kontor			
Jobb			
Code			
JAB			
Dato			
29.01.2007			
			Rev E

TREVOLL AS
 TREVOLL AS
 VILSTRANDSVEIEN 22
 0680 SANDNES
 TLF: 51 20 10 00
 FAX: 51 20 10 01
 E-POST: TREVOLL@TREVOLL.NO
 REGISERT INGENIØR, BYGG



2. ETG.
 NY PLANLØSNING
 M 1:50

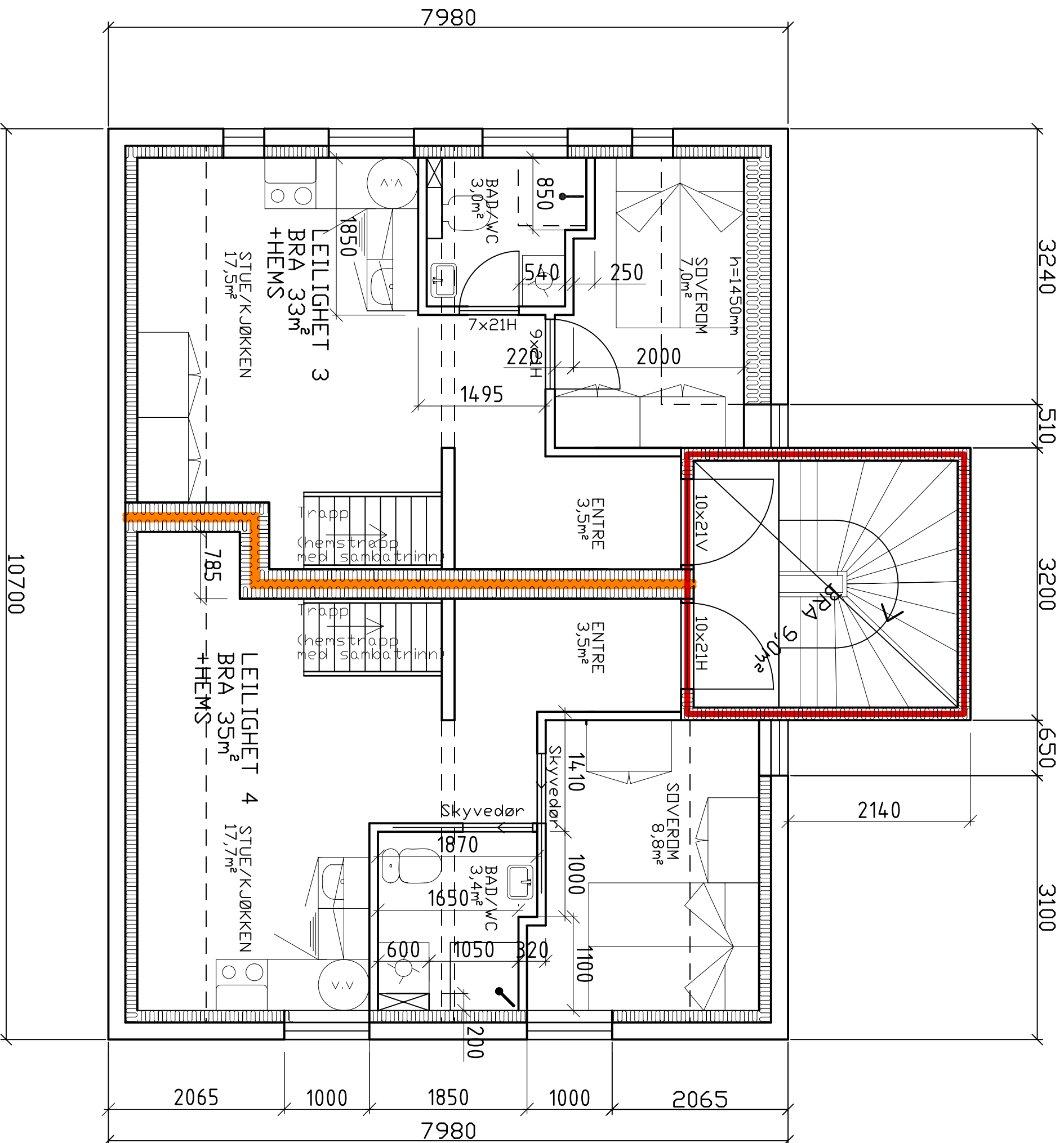
1. ETG.
 NYBYGGET
 11/07/99



FELLES UTAREAL
 BOLIGER

TRENDOLAS <small>ARKITEKTONISKE TEGNINGER AS</small> <small>REGULERINGSGATE 20B, 5010 KJELLER, BERGEN</small> <small>TEL: 55 23 20 00</small>		<small>Oppdragsleder:</small> GARVIKHUSET AS	<small>Utarbeidet av:</small> JAB	<small>Format:</small> A4
<small>Prosjekt:</small> Gnr 42 Bnr 33 NESTUNN/99 BERGEN	<small>Kontor:</small> JAB	<small>Skala:</small> SEKSJONERING NYBYGG	<small>Prosjekt nr:</small> 100-07	<small>Revisjon:</small> S4
<small>Tegningsstadium:</small> SEKSJONERINGSTEGNING	<small>Dato:</small> 23.04.2007	<small>Skala:</small> 1:100(A4)	<small>Rev:</small> 0	

9/10



Rev.	Revisjon gjelder	Dato
C	ENDRET BAD	22.03.07
B	HEMSSTRAPP ENDRET	05.03.07
A	ENDRING AV BAD, FLYTTING AV VEGG	09.02.07
0	ARBETIDSTEGNING	29.01.07

Dokumentgjiver:
Garvikhuset AS

Prosjekt:
Gnr./Bnr 42/33 Nestunveien 99

Sak:
PLAN 3 ETG, EKISTERENDE BYGG

Anmerkninger:

BRANNSKILLE B30

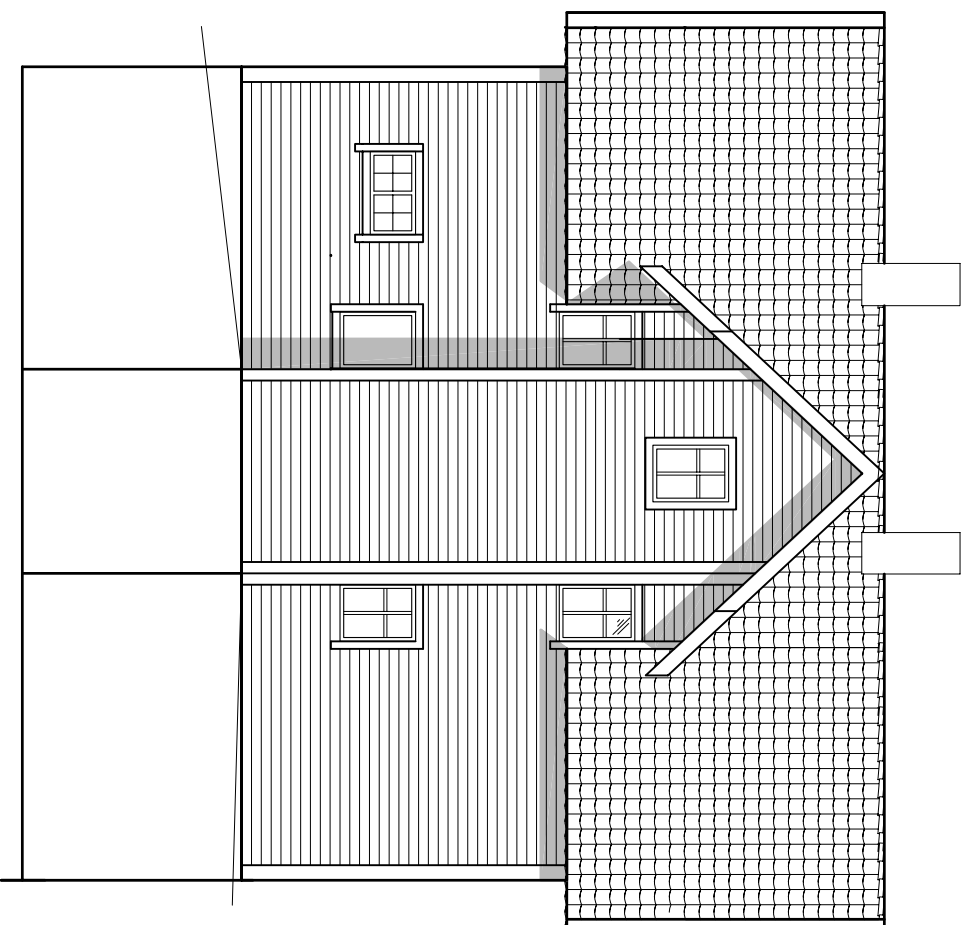
BRANNSKILLE B60

Utarbejdet av	Filnavn	Prosjekt	Tegnning
JAB	UTBUDS og settingsplan	102-07	107
Kontrollert av	Prosjekt		
JAB			
Godkjent av	Målestokk	1:50	Rev: C
JAB			
Dato:			
29.01.2007			

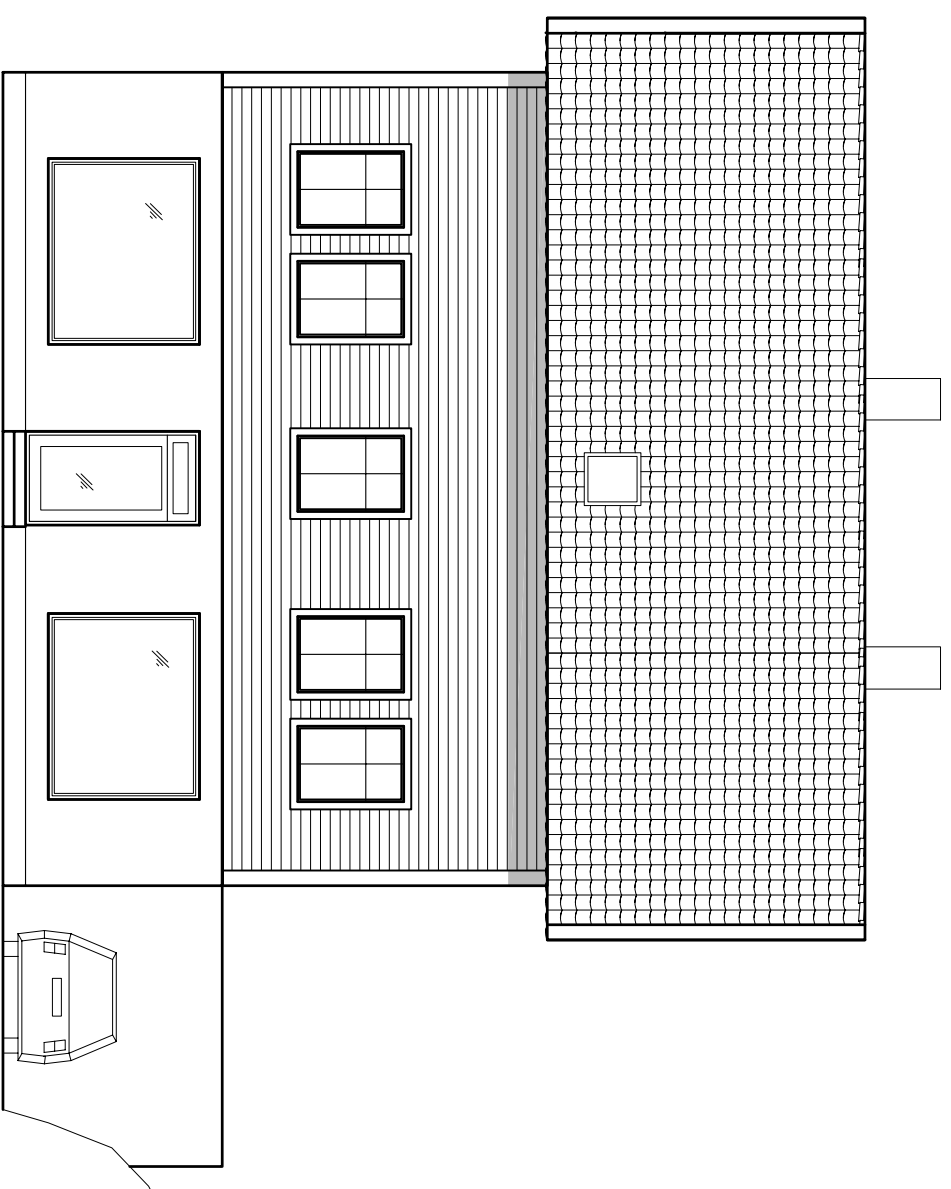
2 ETG.
NY PLANLØSNING
M 1:50

Tirevoillas

MARKINGSPARKEN HAUDE 5281 VALESTRANDSTØSSEN
TEL: 56193942 MOB: 47037000 EPOST: POST@TIREVOLLAND.VV.TIREVOLLAND
RÅDGIVENDE INGENIØR, BYGG



FASADE VEST
EKSISTERENDE
M 1:100



FASADE ØST
EKSISTERENDE
M 1:100

Rev.	Revisjon gjelder	Dato:
0	SØKNADSTEGNING	17.10.06

Oppdragsgjver:
Garvikhuset AS
Prosjekt:
Gnr / Bnr 42/33 Nestunvelen 99
Sak: FASADETEGNINGER
Anmerkninger:

Utarbeid	Filnavn:
JAB	C:\Documents and settings\Jon Anders\mine dokumenter\Prosjekter\Garvikhuset AS\plan-0
Kontnr:	Prosj jnr:
JAB	—
Godk.j:	Målestokk:
JAB	1:100
Dato:	Revi:
—	0

TEKNING UTARBEID AV:

STERBY
ENTREPRENØR AS
NÆRINGSPARKEN HAUGE 5881 VALESTRANDSTØSSEN
TEL: 56193040 MOB: 97739750 EPOST: FOS@STERBY.NO WWW.STERBY.NO
BEREGNING AV STÅL, BETONG OG TREKONSTRUKSJONER
—TEKNING, SØKING & REGULERINGPLANER

Sagen Byggtjenester
Bredalsmarken 17
5006 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200702291/13 OYGU	NYBY-5210	30.01.2008

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Svar på anmodning om midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 99 nr 2

Eiendom : Gnr 42 Bnr 33
Tiltakets adresse : NESTTUNVEGEN 99
Tiltakets art : Bruksendring Bolig
Tiltakshaver : Garvikhuset AS

Midlertidig brukstillatelse gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt bygningsmyndighetene 03.01.2008.

I den mottatte dokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at kontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Brukstillatelsen gjelder hele tiltaket med en tidsbegrensning på 3 år fra dags dato. Innen denne tiden må det planlagte nybygget være ferdigstilt eller støyskjerming som tidligere omtalt være gjennomført.

Gjenstående arbeider:

Gjenstående arbeider skal være dokumentert ferdig utført ved innsendelse av anmodning om ferdigattest. Sluttdokumentasjonen skal være uten merknader fra kontrollerende foretak.

Det er ansvarlig søkers plikt å påse at anmodning om ferdigattest blir innsendt uten ugrunnet opphold etter at gjenstående arbeider er dokumentert ferdig utført av ansvarlige kontrollerende foretak, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34 nr 1.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200702291.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Ida Nordanger
gruppekoordinator

Øyvind Guttormsen
saksbehandler



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

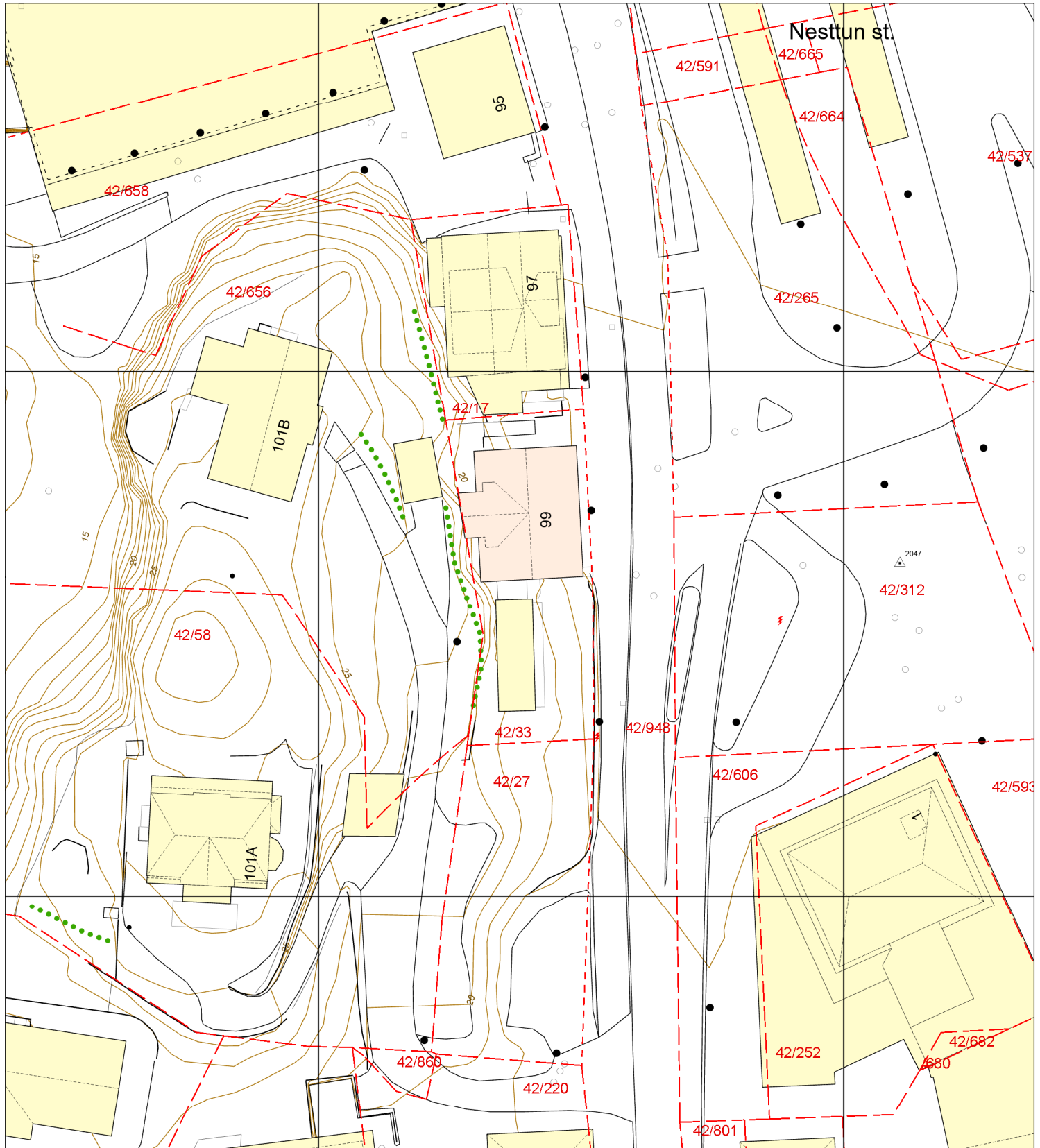
Dato: 09.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 42/33/0/4

Adresse: Nesttunvegen 99, 5221 NESTTUN



BERGEN
KOMMUNE



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



Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

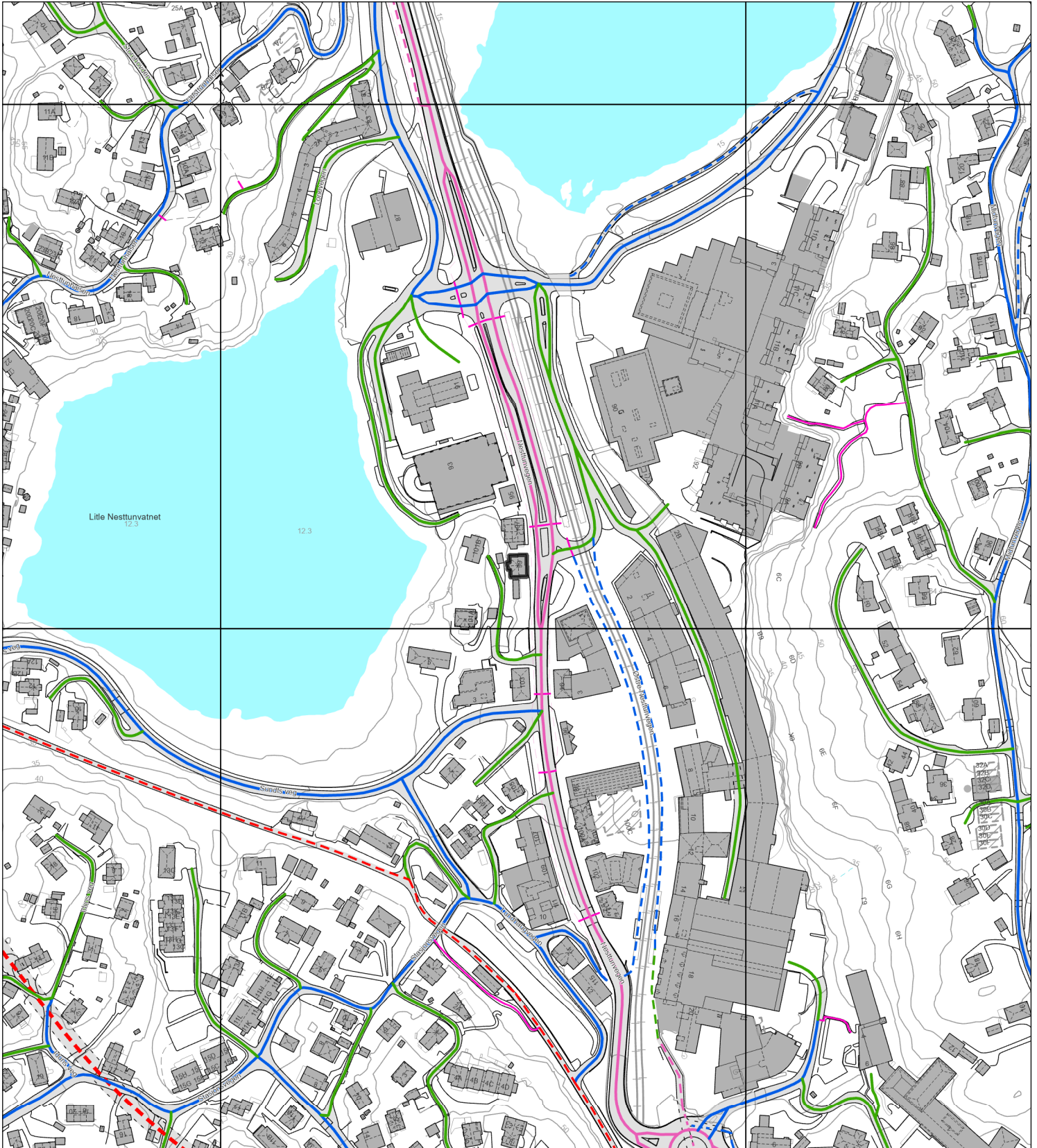
Dato: 09.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 42/33/0/4

Adresse: Nesttunvegen 99, 5221 NESTTUN



BERGEN
KOMMUNE



Europaveg

Europaveg, tunnel

Riksveg

Riksveg, tunnel

Fylkesveg

Fylkesveg, tunnel

Kommunal veg

Kommunal veg, tunnel

Privat veg

Privat veg, tunnel

Gang-/sykkelveg, europaveg

Gang-/sykkelveg, riksveg

Gang-/sykkelveg, fylkesveg

Gang-/sykkelveg, kommunal

Gang-/sykkelveg, privat

Bilferge, fylkesveg



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 42/33/0/0

Utlistet 10. april 2025

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259395781	Grunneiendom	0	Ja	365,5 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saknr	Dekningsgrad
16370000	30	FANA. DEL AV GNR 42 OG 43, NESTTUN SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.06.2005	200015934	100,0 %
60230000	35	FANA. GNR 42 BNR 3, 59 MFL., NESTTUN TERMINAL	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.02.2011	200815488	< 0,1 % (365,4 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16370000	990 - Annet kombinert formål	100,0 %
60230000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	< 0,1 % (0,1 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16370000	660 - Bevaringsområder	56,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saknr	Ikrafttrådt
16370002	31	FANA. GNR 42 BNR 27, NESTTUNVEGEN 101	200718977	13.07.2010

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saknr	Dekningsgrad
70070000	35	FANA. GNR 42 BNR 27 MFL., LITLE NESTTUNVATN	202220606	100,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S7	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_1	Historiske senter Nesttun	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H320_1	200-års flom med klimapåslag, Nesttunvassdraget	5,4 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	11,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	88,8 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#7	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15700000	1 - Nåværende	120 - Senterområde	100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
16370001	31	FANA. GNR 42 BNR 860, NESTTUN SENTRUM, SUNDTS VEG 3	3	200715088
70720000	35	FANA. GNR 43 BNR 1072, NESTTUN, FONDVEGGEN	2	202220640
65010000	35	FANA. GNR 42 BNR 948 MFL., REGULERINGSPASSER FOR BUSS VED KRYSS NESTTUNHALSEN/NESTTUNVEGEN	10	201616938

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
42/537	300546899	-	Parkeringshus	Igangsettingstillatelse	09.06.2016	201618315

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 10. april 2025



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

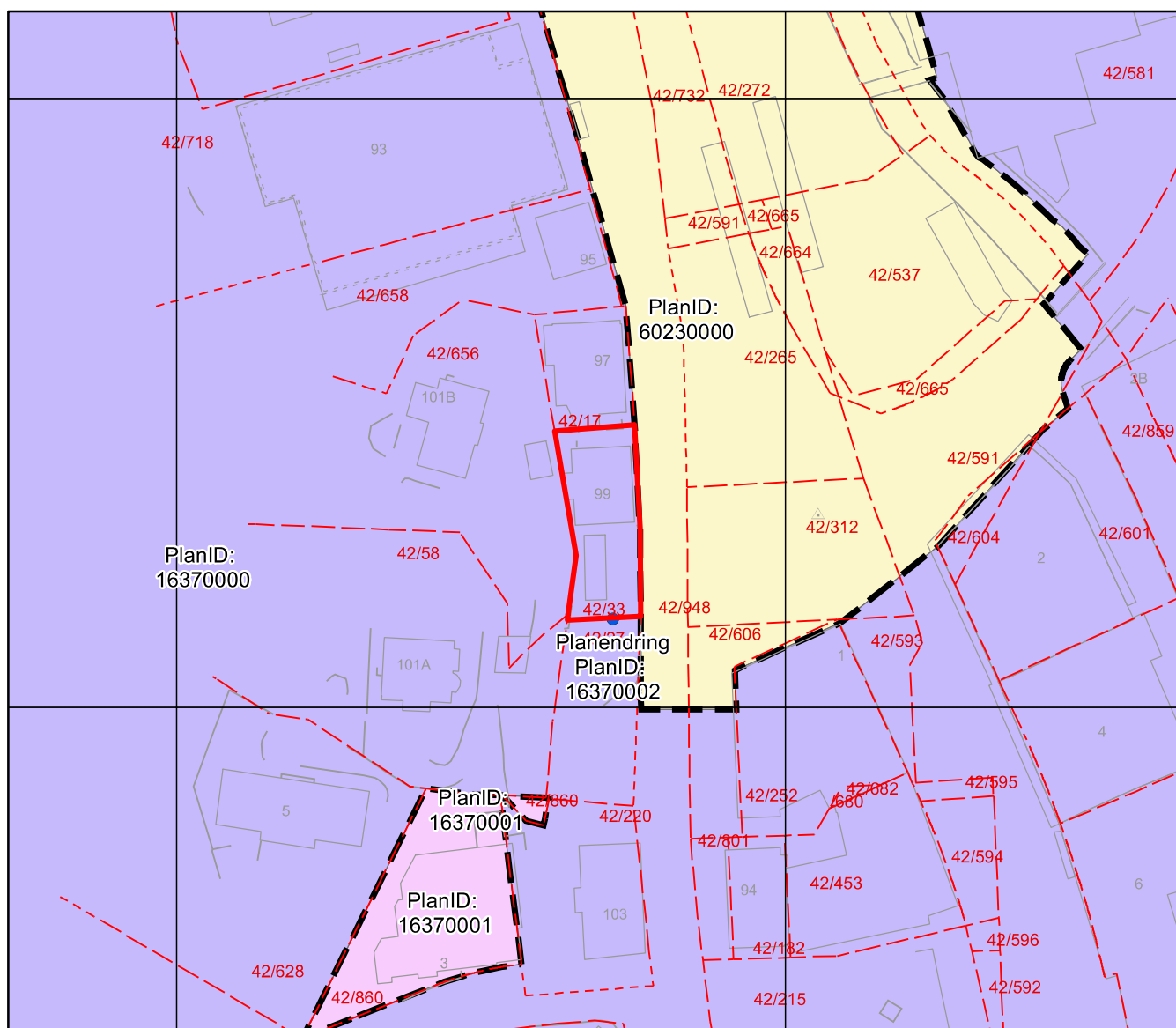
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 42/33/0/0
Dato: 10.04.2025 Adresse: Nesttunvegen 99



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
16370000, 60230000

Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

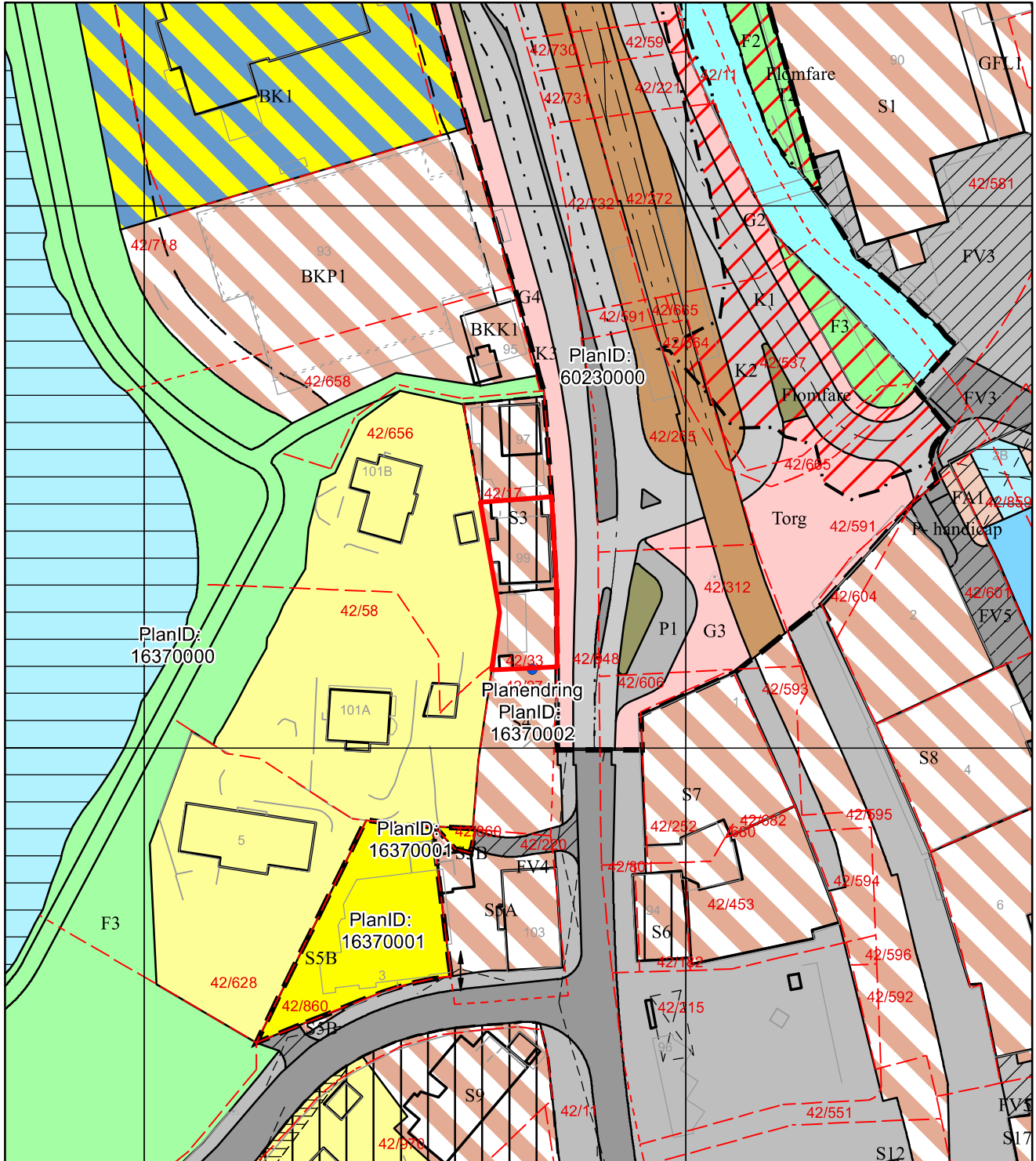
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 42/33/0/0
Dato: 10.04.2025 Adresse: Nesttunvegen 99



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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Punktmarkeringer

- ↔ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

- ↗ ↘ 1211 - Byggegrense
- ↗ ↘ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- ↗ ↘ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- ↗ ↘ 1221 - Regulert senterlinje
- ↗ ↘ 1222 - Frisiktlinje
- ↗ ↘ 1224 - Regulert kjørebane

Begrensningsgrense gammel lov

- ↗ ↘ Reguleringsplan restriksjonsgrense
- ↗ ↘ Reguleringsplan bevaringsgrense

Hensynssonegrense

- ↗ ↘ Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

- ≡ 640 - Frisiktzone
- || 660 - Bevaringsområder

Hensynssoner PBL §12-6

- ↗ ↘ Faresone

Plangrense

- ↗ ↘ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- ↗ ↘ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Garasjeanlegg
- Kjørevei
- Gangveg
- Torg
- Parkeringsplass
- Park
- Turveg
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig / Kontor
- Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

- 2011 - Kjøreveg
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane
- 2072 - Kollektivterminal
- 2080 - Parkering

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

- 3031 - Turvei
- 3040 - Friområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag




BERGEN
KOMMUNE

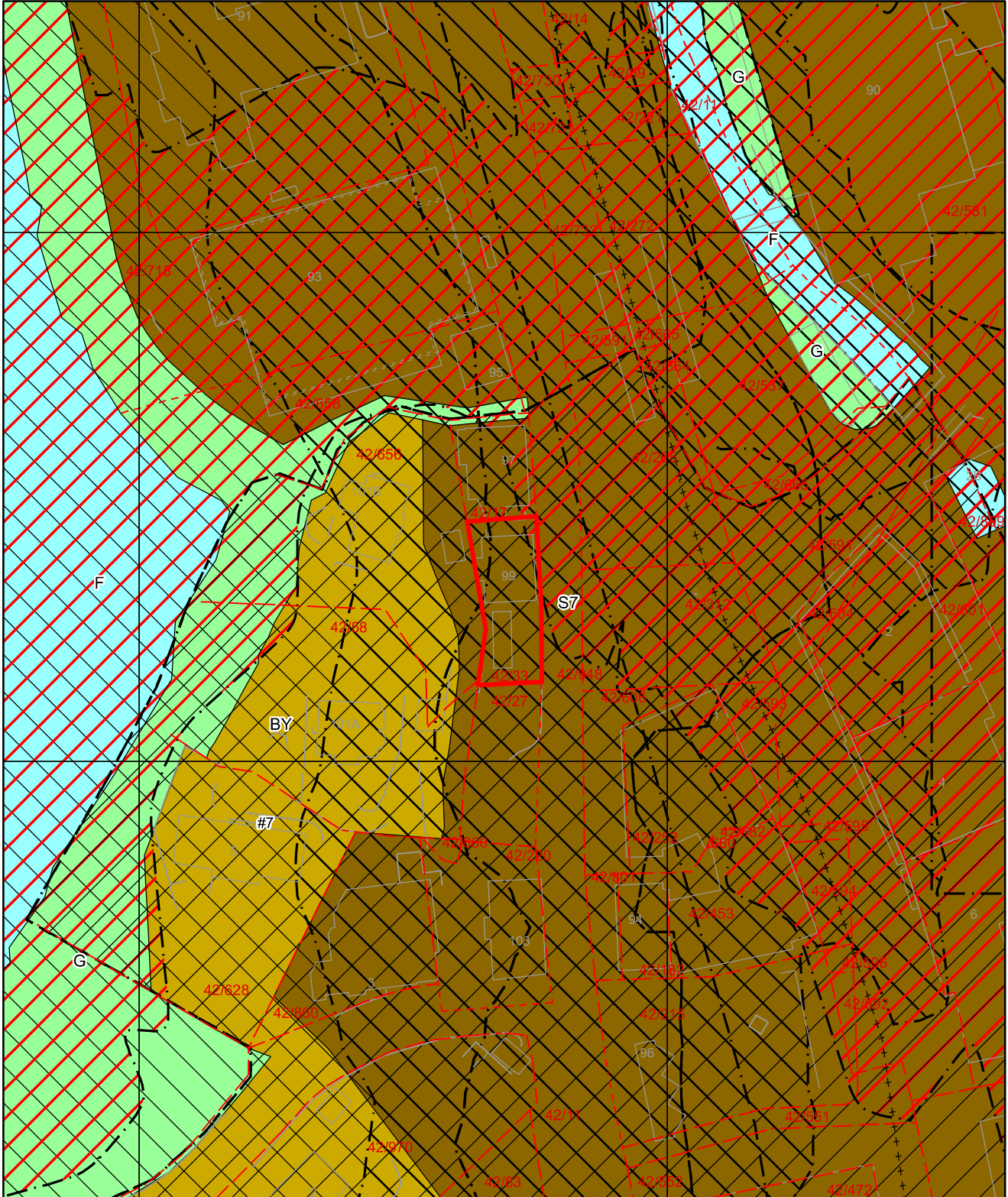
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 42/33/0/0
Dato: 10.04.2025 Adresse: Nesttunvegen 99















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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Bestemmelsegrense		Sentrumskjerne
Samferdselslinjer			Byfortettingssone
	Bybane - tunnel		Grønnstruktur
	Angitthensyn kulturmiljø		Friluftsområder
	Faresone		
	Infrastruktursone		
	Støysone gul		
	Støysone rød		



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15700000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 42/33/0/0
Dato: 10.04.2025 Adresse: Nesttunvegen 99











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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

	Sporveg, fremtidig	KDP Arealbruk-PBL1985
	G/S-veg, fremtidig	 Senterområde (N)
	Samleveg	 Friområde (N)
	Hovedveg	 Vannareal for alment friluftsliv (N)
	Arealformålgrense	

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Kontaktperson: Bjørn Arne Braathen
Telefon / Mobil: 98 23 96 24
E-post: Braathen@gmail.com

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den _____ **Kl.** _____

Selger er profesjonell og budregel angående akseptfrist kommer ikke til anvendelse.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ Kr _____

Egenkapitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon