



aktiv.

Stasjonsvegen 31, 5221 NESTTUN

**Prosjektert og innholdsrik
2-mannsbolig med høy standard |
Rolig og barnevennlig omgivelser |**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497
E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken
Laguneveien 7, 5239 Rådal
Tlf: 55 11 47 70



Partner / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

August Jacobsen

Mobil 922 07 980
E-post august.jacobsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken
Laguneveien 7, 5239 Rådal
Tlf: 55 11 47 70

Velkommen til Stasjonsvegen 31!

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Stasjonsvegen 31 - et flott prosjekt bestående av to halvparter av en tomannsbolig. Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en særegen tomannsbolig i flotte omgivelser.

Boligene blir levert med materialvalg og design i høye ledd. Stilrene fasader med store vindusflater som gir et eksklusivt uttrykk. Eiendommene ligger flott og luftig til med gode solforhold.

Overflater og innredninger har moderne og høy standard. Kjøkken, badersinnredning og garderobeløsninger leveres av kvalitetsleverandører. Integrerte hvitevarer på kjøkken, på våtrom leveres med 60x60 fliser, i tørre rom leveres gjennomgående 1-stavs eikeparkett på gulv. Boligene vil ha mye lysinnslipp og god takhøyde som igjen vil skape en luftig atmosfære.

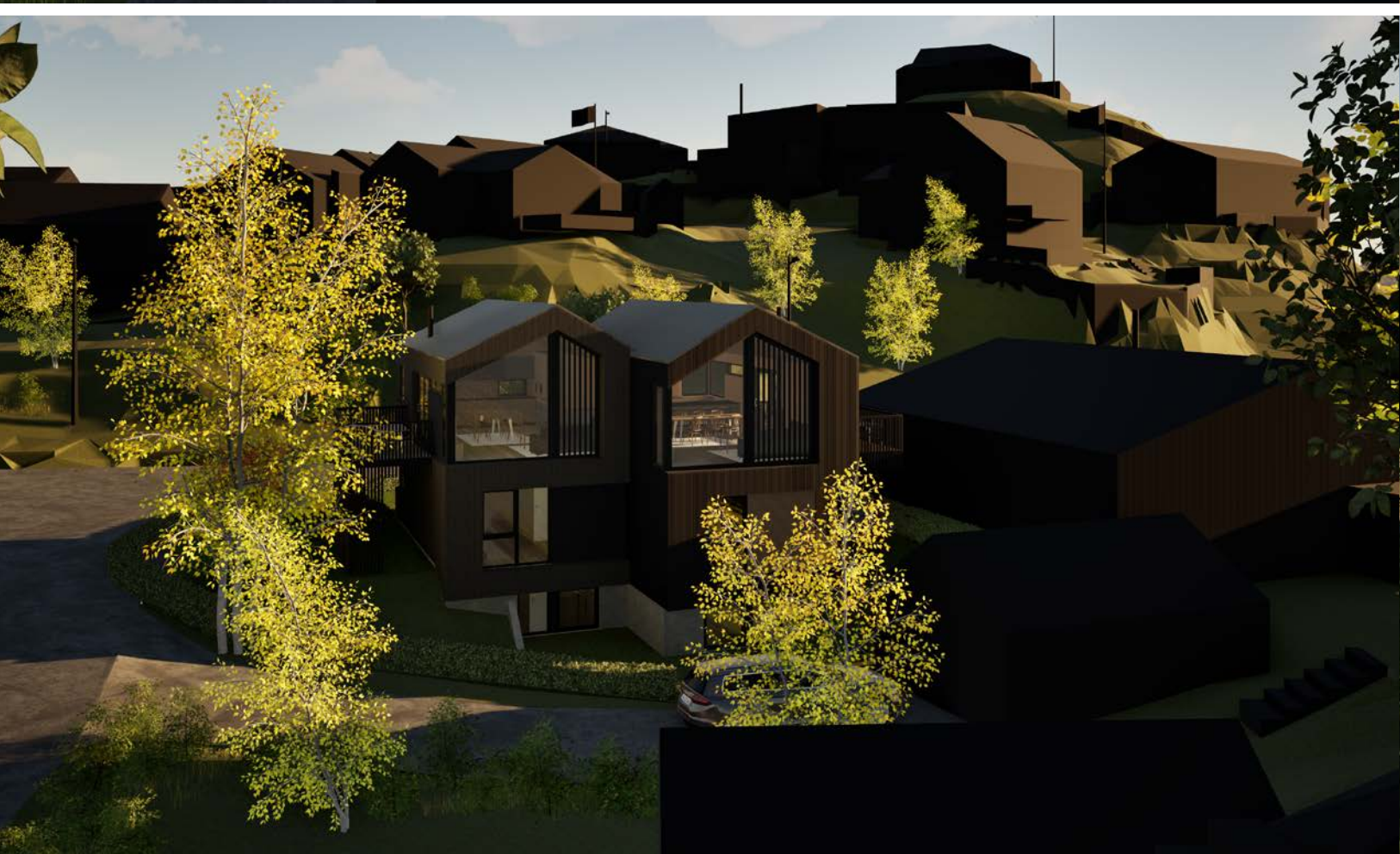
Tomtene ligger flott til og terrenget er godt utnyttet slik at alle tomtene vil få fantastiske solforhold. Dette prosjektet passer godt for deg som ønsker en lettstelt hverdag i et sentralt, men rolig område.

Det er gode muligheter for endringer og personlige tilpasninger. Her kan du leve i flotte og komfortable omgivelser med gode solforhold. Vi anbefaler på det sterkeste å lese vedlagt leveransebeskrivelse med vedlegg da utbygger har lagt stor vekt på kvalitet i prosjektet.

Nøkkelinformasjon

Pris fra - til:	Matrikkel:
8 490 000 - 8 890 000	gnr. 42, bnr. 969
Omkost. fra - til:	Oppdragsnr:
30 100 - 30 100	1506255011
Selger:	Sist oppdatert:
Aarvik Eiendomsutvikling AS	25.04.2025
Org.nummer:	
917111545	
Eiendomstype:	
Tomannsbolig	
Eierform:	
Eiet	
P-rom:	
110.2 - 118.5	
BRA:	
110.2 - 125.5	
Tomt:	
484m²	



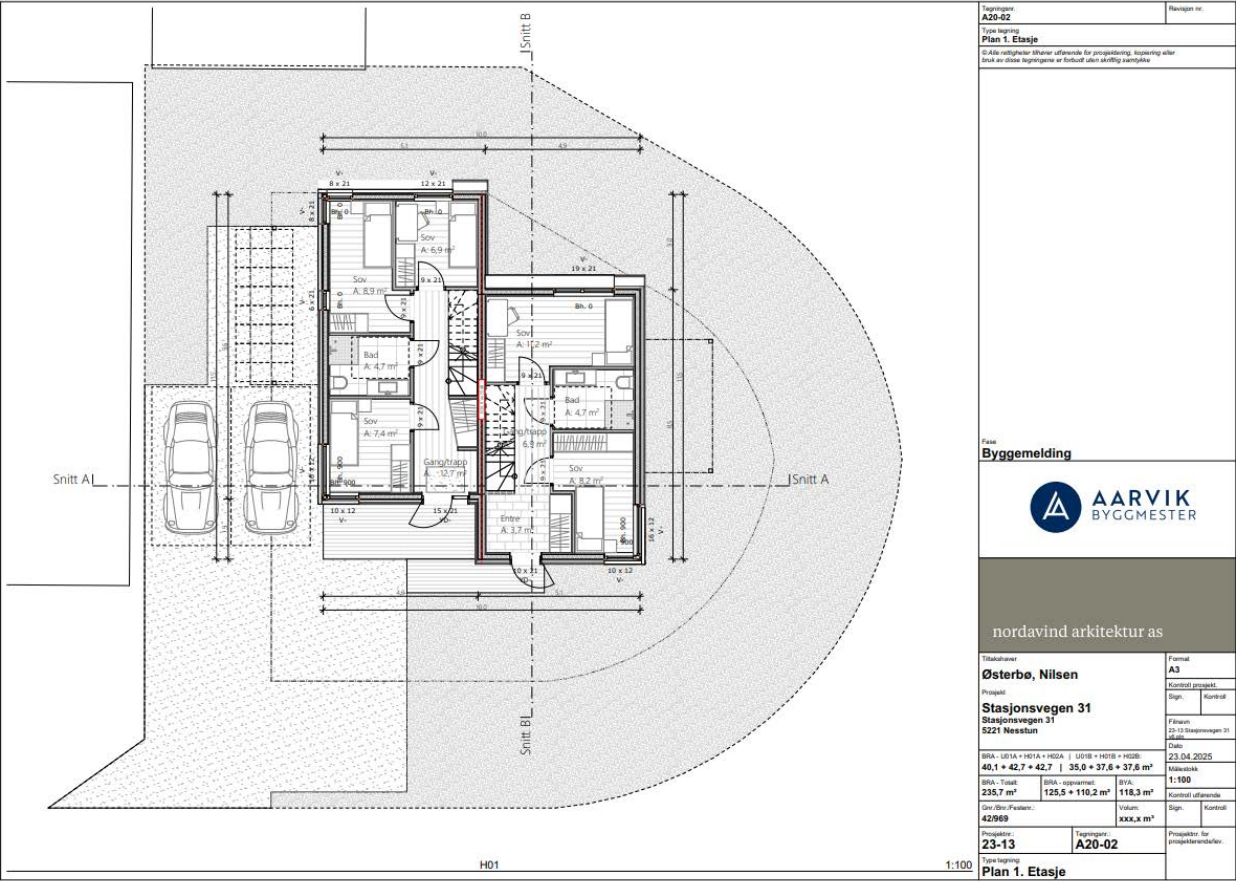
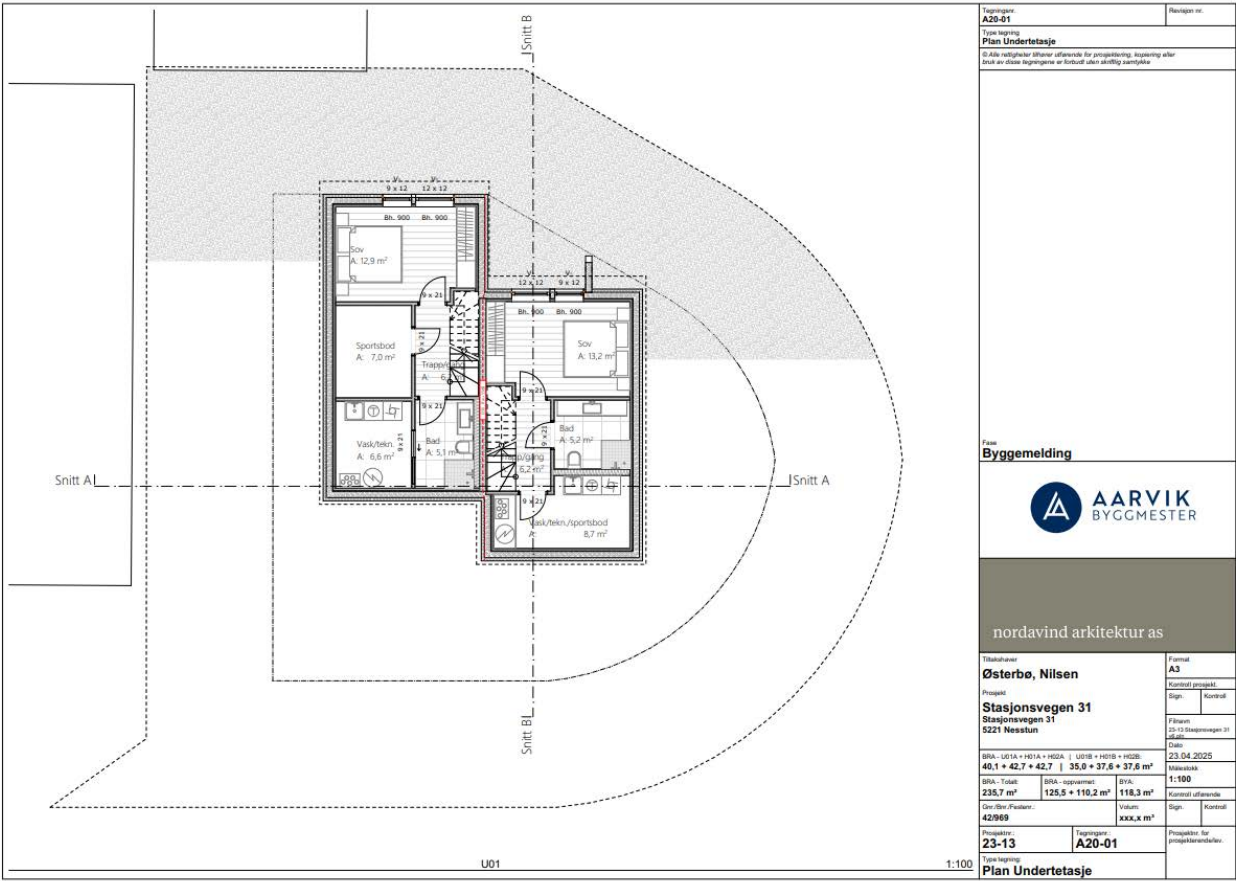


Planskisse

u. etasje

Planskisse

1. etasje



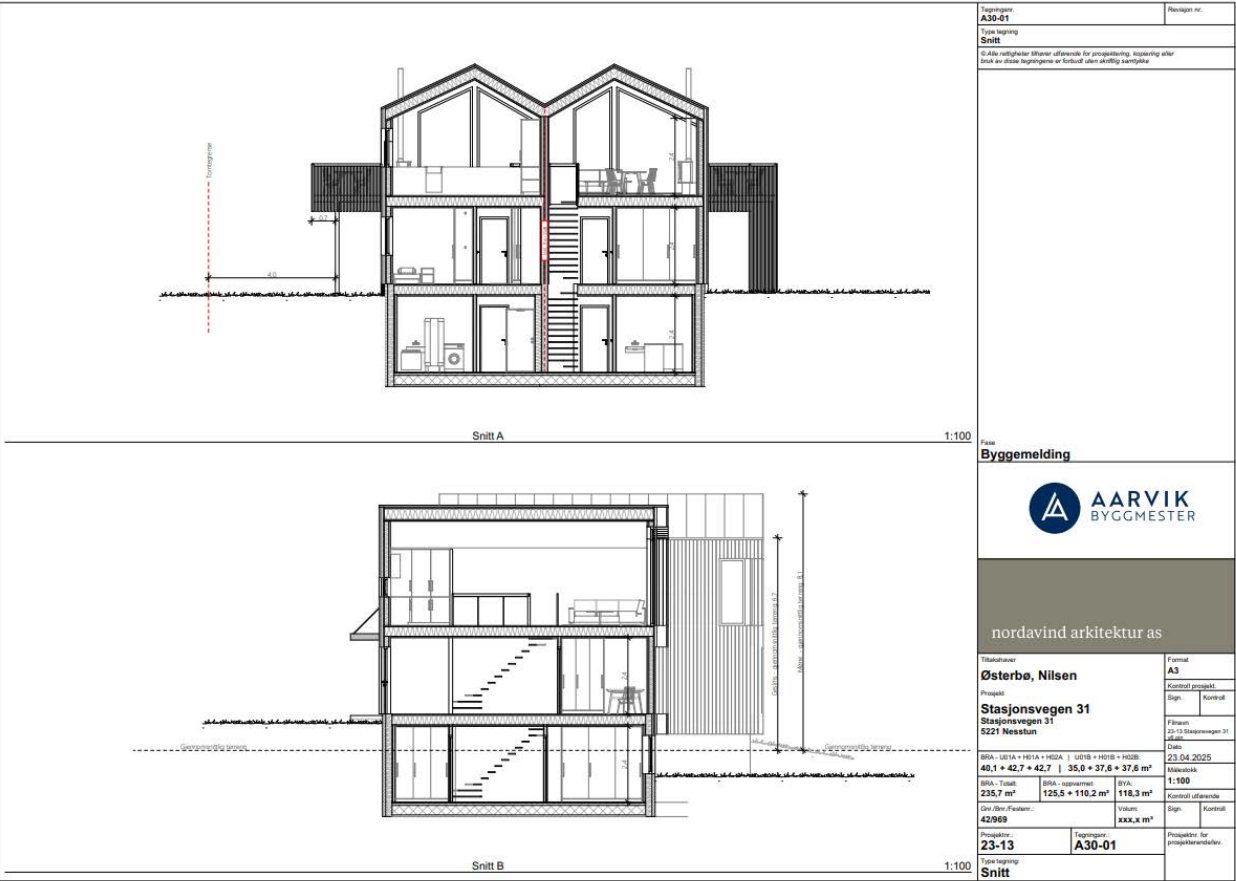
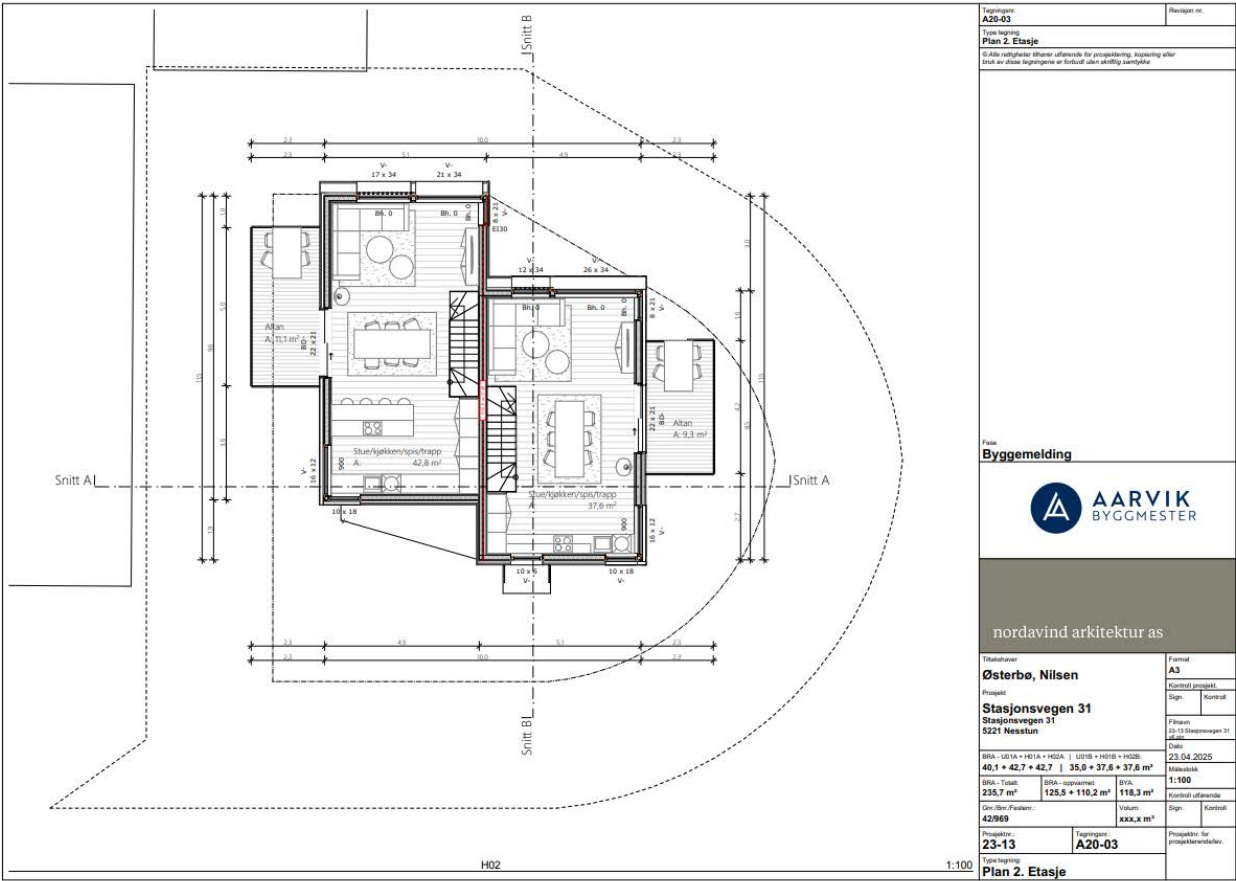
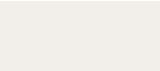
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Planskisse

2. etasje

Planskisse



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Om prosjektet

Generell informasjon om prosjektet

Om prosjektet

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Stasjonsvegen 31 - et flott prosjekt bestående av to halvparter av en tomannsbolig. Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en særegen tomannsbolig i flotte omgivelser.

Boligene blir levert med materialvalg og design i høye ledd. Stilrene fasader med store vindusflater som gir et eksklusivt uttrykk. Eiendommene ligger flott og luftig til med gode solforhold.

Overflater og innredninger har moderne og høy standard. Kjøkken, badersinnredning og garderobeløsninger leveres av kvalitetsleverandører. Integrerte hvitevarer på kjøkken, på våtrom leveres med 60x60 fliser, i tørre rom leveres gjennomgående 1-stavs eikeparkett på gulv. Boligene vil ha mye lysinnslipp og god takhøyde som igjen vil skape en luftig atmosfære.

Tomtene ligger flott til og terrenget er godt utnyttet slik at alle tomtene vil få fantastiske solforhold. Dette prosjektet passer godt for deg som ønsker en lettstelt hverdag i et sentralt, men rolig område.

Det er gode muligheter for endringer og personlige tilpasninger. Her kan du leve i flotte og komfortable omgivelser med gode solforhold. Vi anbefaler på det sterkeste å lese vedlagt leveransebeskrivelse med vedlegg da utbygger har lagt stor vekt på kvalitet i prosjektet. Prosjektet er tenkt under ett.

Beliggenhet og adkomst

Prosjektet har en sentral og fin beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde med lite gjennomgangstrafikk. Det er kort avstand til skole, barnehage, busstopp og turområder.

Fra eiendommen når du Nesttun sentrum til fots på knappe 9 minutter. Fra Nesttun sentrum kan man enkelt hoppe på bybanen som gir en effektiv reise både i retning Bergen sentrum og Flesland/Sandsli. I tillegg er det svært gode bussforbindelser, slik at transport til jobb blir både enkel og tidsbesparende.

Nesttun sentrum byr på både vinmonopol, apotek og mat samt klesbutikker. Ellers har man Fana Kulturhus, Bibliotek, offentlige servicekontorer, restauranter og andre lokalmat butikker som gir et godt utgangspunkt for en hver smak. Velger du å benytte bilen er det også god parkeringsdekning i parkeringshuset på Nesttun som er like bak Amfi senteret.

For den tur- og fritidsinteresserte er det verdt å nevne et bredt utvalg muligheter. Ønsker man en kort spasertur eller en lengre treningstur er mulighetene gode. Dersom været ikke er helt på topp, kan vi anbefale SATS Nesttun og EVO Nesttun.

Fra boligen er det ca. 1 km til Midtun barneskole, og ca. 1,8 km til Skjold skole. Nærmeste videregående skole er Slåtthaug VGS, samt Nordahl Grieg VGS en kort kjøretur unna. Det finnes flere barnehager i nærheten, Idavollen barnehage, Ramstad barnehage, Hop Oppveksttun barnehage.

Man har også nærhet til Nordåsvannet med flotte turmuligheter og bademuligheter. Av dagligvarebutikker finner man Rema 1000 Skjold en

kort gåtur unna, samt diverse matbutikker på Nesttun.

Her bor du trygt og innholdsrikt med nærhet til både natur og byliv! Se vedlagt nabolagsprofil.

Areal fra - til

P-rom: 110.2 - 118.5 m²

BRA: 110.2 - 125.5 m²

Garasje/Parkering

En fast parkeringsplass.

Fremdriftplan og ferdistillelse

12 -15 mnd byggetid fra mottatt offentlige tillatelser. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulktsutløsende.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

Overtakelse skjer straks boligen er ferdigstilt og bør skje etter at ferdigattest foreligger, dog vil overtakelse skje ved midlertidig brukstillatelse dersom kommunen utsteder slik midlertidig brukstillatelse. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

Eiendommen skal overtas ved

overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen. Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Selger skal overlevere eiendommen i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innfor normal kontortid.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Forsikringsselskap

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger / byggentreprenør. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger. Sameie vil knytte fellespolise for byggemassen.

Tomtetype
Eiet
Tomteareal
484 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Felles eiet eiertomt opparbeides i henhold til beskrivelse. Vei og parkeringsplasser asfalteres. Tomten blir opparbeidet med grus og jord. Det blir satt opp mur der det er hensiktsmessig. Dette er entreprenørens ansvar.

Utbygger forbeholder seg retten til å avvente asfaltering av vei og parkeringsplasser inntil enhetene er bygget og ferdigstilt. Dette for å unngå skader på asfalt under byggeperioden.

Leveranse

Kjøkken
Leveres fra kvalitetsleverandøren Sigdal: Se egen kjøkkentegning og beskrivelse.

Hvitevarer inngår i leveransen. Innredningen leveres i henhold til kontrakts tegninger/kjøkkentegning fra lev.

Bad
Leveres med 60x60 gulvflis og 60x60 vegg flis. Baderomsmøbler type DANSANI MIDO 90 cm med speil og lys eller lignende. Rettvinklet dusjhjørne i herdet klart glass, 90x90 cm. Det leveres varme i badegulv. Nedsenkning av gulv i dusjsone.

- Vegghengt toalett V&B O.Novo
- Servantbatteri Damixa Space

- Linn Bad Hilde kvit 120cm baderomsmøbel og speil m/lys
- Dusjbatteri m/glidestang på vegg Damixa mini Luxe
- 90x90dusjhjørne Vikingbad Mats

Se vedlagt leveransebeskrivelse for ytterligere info.

Andre oppholdsrom
Overflate behandles med sparkel og males på vegg og i tak. Listefritt rundt vinduer og tak.

Garderobe-fasiliteter
Det medfølger ikke garderobeløsninger, men kan velges som tillegg.

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Konstruksjon
Yttervegger og tak ihht forskriftenes krav til isolering. Husene blir bygget etter forskrift TEK 17.

Fasade
Kledning grunnet. Kledning i henhold til fasadetegninger.

Yttertak
Takstein

Balkonger/terrasser/uteplasser
Møre royal terrassebord

Ventilasjon
Balansert ventilasjon

Dører og vinduer
Utvendige dører og vinduer leveres fra Nordan.

Overflater og kledning
Kledning i henhold til fasadetegninger.

Kabel-TV/bredbånd
Det vil bli levert fiberlinje.

Energimerking
Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

El-anlegg
Bygges etter teknisk forskrift av 2017, og etter NEK 400 2018 for elektriske installasjoner.

Oppvarming
Peis i stue. Det er varmekabler i gulv på bad og i underetasje. Det er ikke varmekilder i alle oppholdsrom.

Sameiet/økonomi

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon formuesverdi
Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator for å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Informasjon om vannavgift
Vei til bolig går fra offentlig til privat vei. Den er asfaltert og det er felles vedlikehold. Det er offentlig påkobling av vann og kloakk med privat ledningsnett til bolig, strøm og fiberkabel.

Tilbud på lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Organisasjonsform
Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 2 boligseksjoner. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil

besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse. Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler. Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.

Stipulerte felleskostnader inkluderer
Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader vil bli fastsatt først etter ferdigstillelse. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i sameiet. Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av sameiets styre og/eller generalforsamling.

Felleskostnadene skal i utgangspunktet fordeles mellom sameierne etter sameiebrøkene, så langt dette er felleskostnader som naturlig vil være forskjellig mellom boligene på bakgrunn i bruksenhetenes størrelse (for eksempel felles bygningsforsikring). For de kostnader hvor boligenes størrelse ikke har noen betydning (for eksempel abonnementsgebyr vann/avløp, kollektiv avtale for tv- og bredbåndssignal, brøyting, strøm og

oppvarming av fellesarealer), fordeles kostnadene likt mellom sameierne. Eventuelle á konto innbetalinger avregnes årlig mot faktisk/fysisk forbruk ved avlesning av målere.

Etter ferdigstillelse plikter selger å betale andel felleskostnader på usolgte boliger.

Vedtekter/husordensregler
Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet vil bli utbedret. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Offentlige forhold

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

4601/42/969:
12.12.1961 - Dokumentnr: 307613 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om garasje/parkering
Overført fra: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:618
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.2021 - Dokumentnr: 640762 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:618
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

22.12.2023 - Dokumentnr: 1432260 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om overvannsanlegg
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.2021 - Dokumentnr: 640718 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:42 Bnr:618

01.06.2021 - Dokumentnr: 640732 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:618
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

19.10.2023 - Dokumentnr: 1163634 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:935
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531

19.10.2023 - Dokumentnr: 1163689 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:736
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

19.10.2023 - Dokumentnr: 1163797 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:440
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:42 Bnr:735
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse
Selger plikter å fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev.

gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Selger er forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvare verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt. Beløpet kan frigis ved samtykke fra kjøper, på bakgrunn av garanti etter boligoppføringsloven § 47 eller ved utstedelse av garanti.

Adgang til utleie

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

Vei, vann og avløp

Vei til bolig går fra offentlig til privat vei. Den er asfaltert og det er felles vedlikehold. Det er offentlig påkobling av vann og kloakk med privat ledningsnett til bolig, strøm og fiberkabel.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligområde og inngår i Bergen kommune sin arealplan med planidentitet 15700000 og ikrafttredelsesdato 15.01.2001.

Eiendommen har godkjent rammetillatelse for oppføring av en tomannsbolig som illustrert.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Vei

Generelle kjøpsbetingelser

Lovanvendelse

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Boligoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Boligoppføringsloven kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til.

Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås.

Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser. Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer.

Alle illustrasjoner, skisser, ”møblerte” plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/ beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert. Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og

romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i salgsoppgave og annonsering som ”god standard” etc. Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.

Betalingsbetingelser

Kjøper skal innbetale 5 % av kjøpesummen etter kontrakt er signert og utbygger har innhentet § 12 garanti, jfr. Bustadoppføringsloven.

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og kjøpet er tinglyst. Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

Arealberegninger

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer er fremlagt/beregnet av selger/ arkitekt med bakgrunn i tegninger datert

23.04.2025. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/ installasjoner.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Forbehold fra utbygger

- Kommunen gir ramme- og igangsettelsestillatelse og disse blir ikke påklaget.

- Spesifiserte produkter eller løsninger på bygg eller utomhus beskrevet i denne leveransebeskrivelsen kan bli endret av utbygger under byggeprosessen. Slike endringer skal ikke medføre verdiforringelse av eiendommen eller innebære en vesentlig endring av boligens funksjon og standard. Der det er angitt alternative løsninger eller materialbruk foretar utbygger det endelige valg.

- Selger tar forbehold om endring av pris på usolgte

enheter.

- Utbygger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av felles - og utearealer.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 6 måneder etter avtaleinngåelse. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt.

Tilvalg og endringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme. Dersom selger

vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. boligoppføringsloven § 44.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for prosjektet som helhet.

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/ kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.

Salg av kontraktsposisjoner

Kjøper kan søke om å få transportere sine rettigheter og plikter til en ny kjøper, senest 1 måned før overtagelse. Transporten krever samtykke fra selger, og selger kan nekte overdragelse på fritt grunnlag. Transportgebyret utgjør normalt kr. 100.000,- og betales av opprinnelig kjøper. Utgifter til eventuell bruk av megler kommer i tillegg. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av selger/ utbygger.

Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til et oppdrag om salg av kontraktsposisjon, kommer i tillegg til dette. Selger/ meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av boligoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr, jf. boligoppføringsloven § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med boligoppføringsloven §§ 52 og 53.

Viktig informasjon

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være

betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter beregnes fra avtalt overtakelse/forfall og frem til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm., jf. boligoppføringsloven kapittel 7. Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold.

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger, jf. boligoppføringsloven § 10. Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser. Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i boligoppføringsloven § 11. Forhold som gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter boligoppføringsloven § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

1. dagmulkt
2. heve avtalen
3. kreve erstatning
4. tilbakeholde deler av kjøpesum.

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av boligoppføringsloven §§ 18, 19, 20 og 22. Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

- Selger forbeholder seg retten til å:
- Transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.
 - Eventuell omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggsseiendom eller reseksjonering.
 - Etablering av ett eller flere sameier/real sameier, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.
 - Å godta eller forkaste ethvert bud.

- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.
- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn regne med en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid.

Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun med følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

Hvitvasking
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Finansieringskontroll
Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Den enkelte kjøper er selv ansvarlig for tilstrekkelig finansiering av kjøp av ny bolig. Ved inngivelse av kjøpsbekreftelse eller kjøpetilbud må kjøper angi hvordan finansiering skal skje, herunder oppgi estimert egenkapital og størrelsen på lån. Det må oppgis bank og kontaklinformasjon til banken og bankkontakt.

Kjøpekontrakt
Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i

salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

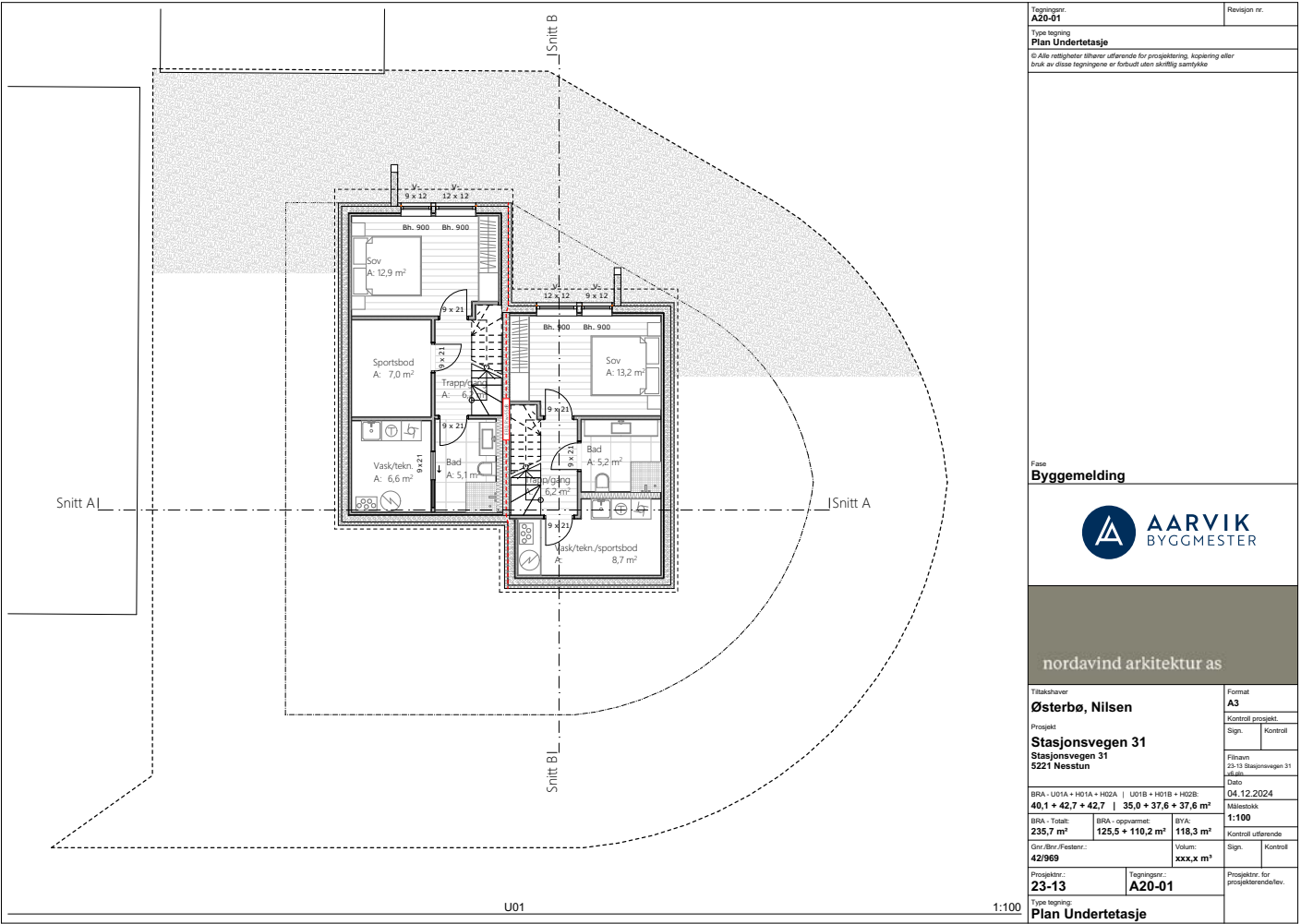
Oppdragsansvarlig
Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

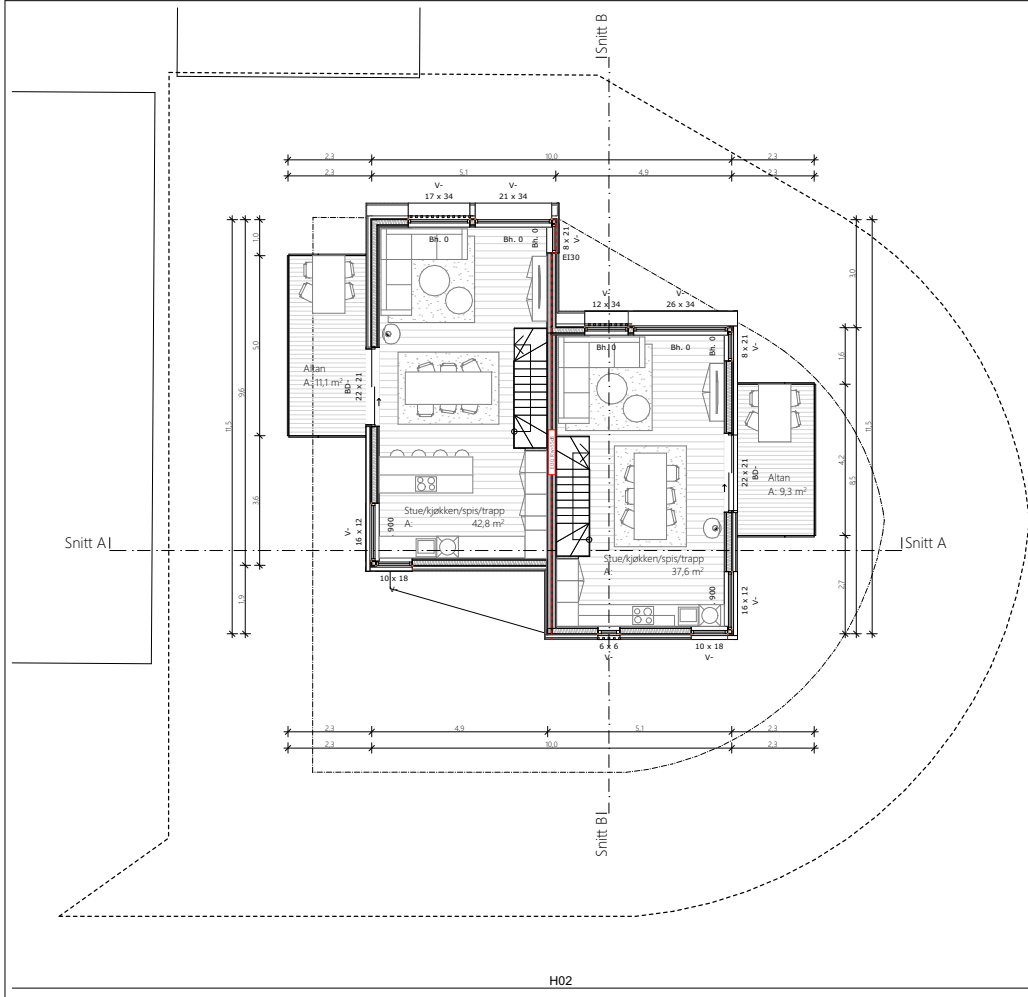
August Jacobsen
Partner / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
august.jacobsen@aktiv.no
Tlf: 922 07 980

Ansvarlig megler
Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

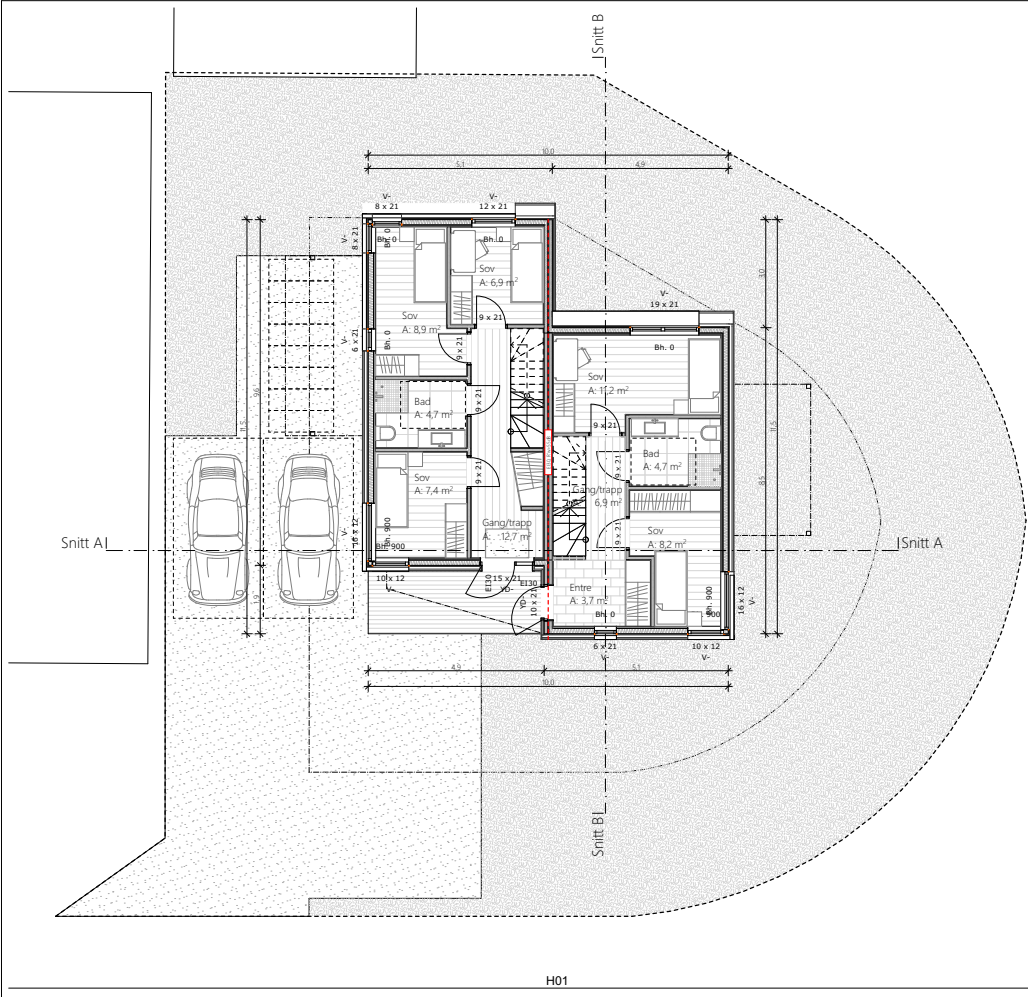
Aktiv Laguneparken AS, Laguneveien 7
5239 Rådal
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato
29.04.2025

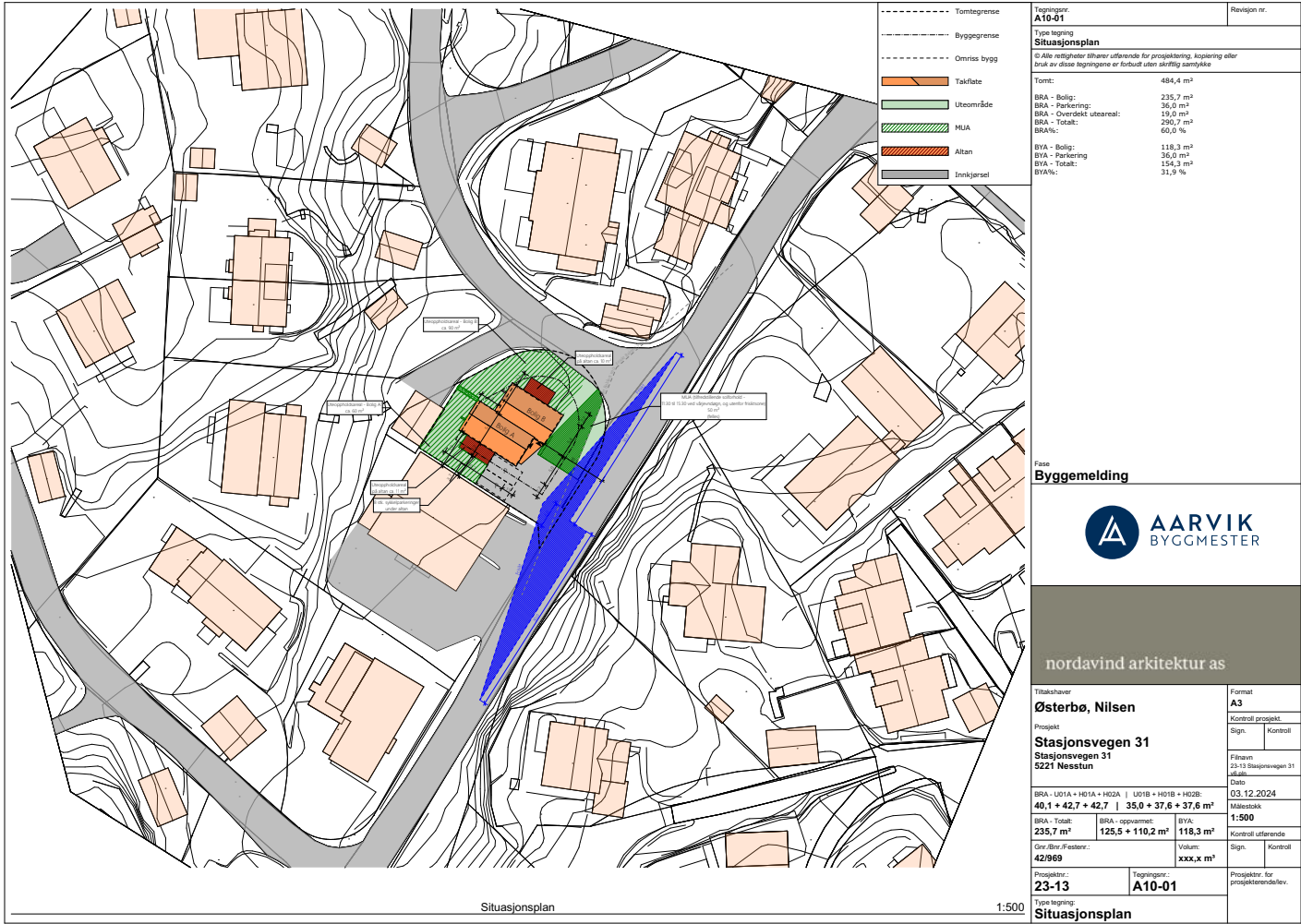




Tegningsnr: A20-03		Revisjon nr.:
Type tegning Plan 2. Etasje		
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		
Fra Byggemelding		
nordavind arkitektur as		
Tittelarkitekt Østerbø, Nilsen		Format A3
Prosjekt Stasjonsvegen 31 Stasjonsvegen 31 5221 Nesetun		Kontroll prosjekt Sign. Kontroll
BRÅ - U01A + H01A + H02A U01B + H01B + H02B 40,1 + 42,7 + 42,7 35,0 + 37,6 + 37,6 m²		Finans 23.12 Stasjonsvegen 31 utst.
BRÅ - Totalt 235,7 m²		Dato 03.12.2024
BRÅ - oppvarmet 125,5 + 110,2 m²		Målestokk 1:100
BRÅ - Festelse: 42/969		Kontroll utførende Sign. Kontroll
Prosjekt nr.: 23-13		Volum xxx,xx m³
Tegningsnr.: A20-03		Prosjekt nr. for prosjekterende/lev.
Type tegning Plan 2. Etasje		



Tegningsnr: A20-02		Revisjon nr.:
Type tegning Plan 1. Etasje		
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		
Fra Byggemelding		
nordavind arkitektur as		
Tittelarkitekt Østerbø, Nilsen		Format A3
Prosjekt Stasjonsvegen 31 Stasjonsvegen 31 5221 Nesetun		Kontroll prosjekt Sign. Kontroll
BRÅ - U01A + H01A + H02A U01B + H01B + H02B 40,1 + 42,7 + 42,7 35,0 + 37,6 + 37,6 m²		Finans 23.12 Stasjonsvegen 31 utst.
BRÅ - Totalt 235,7 m²		Dato 03.12.2024
BRÅ - oppvarmet 125,5 + 110,2 m²		Målestokk 1:100
BRÅ - Festelse: 42/969		Kontroll utførende Sign. Kontroll
Prosjekt nr.: 23-13		Volum xxx,xx m³
Tegningsnr.: A20-02		Prosjekt nr. for prosjekterende/lev.
Type tegning Plan 1. Etasje		

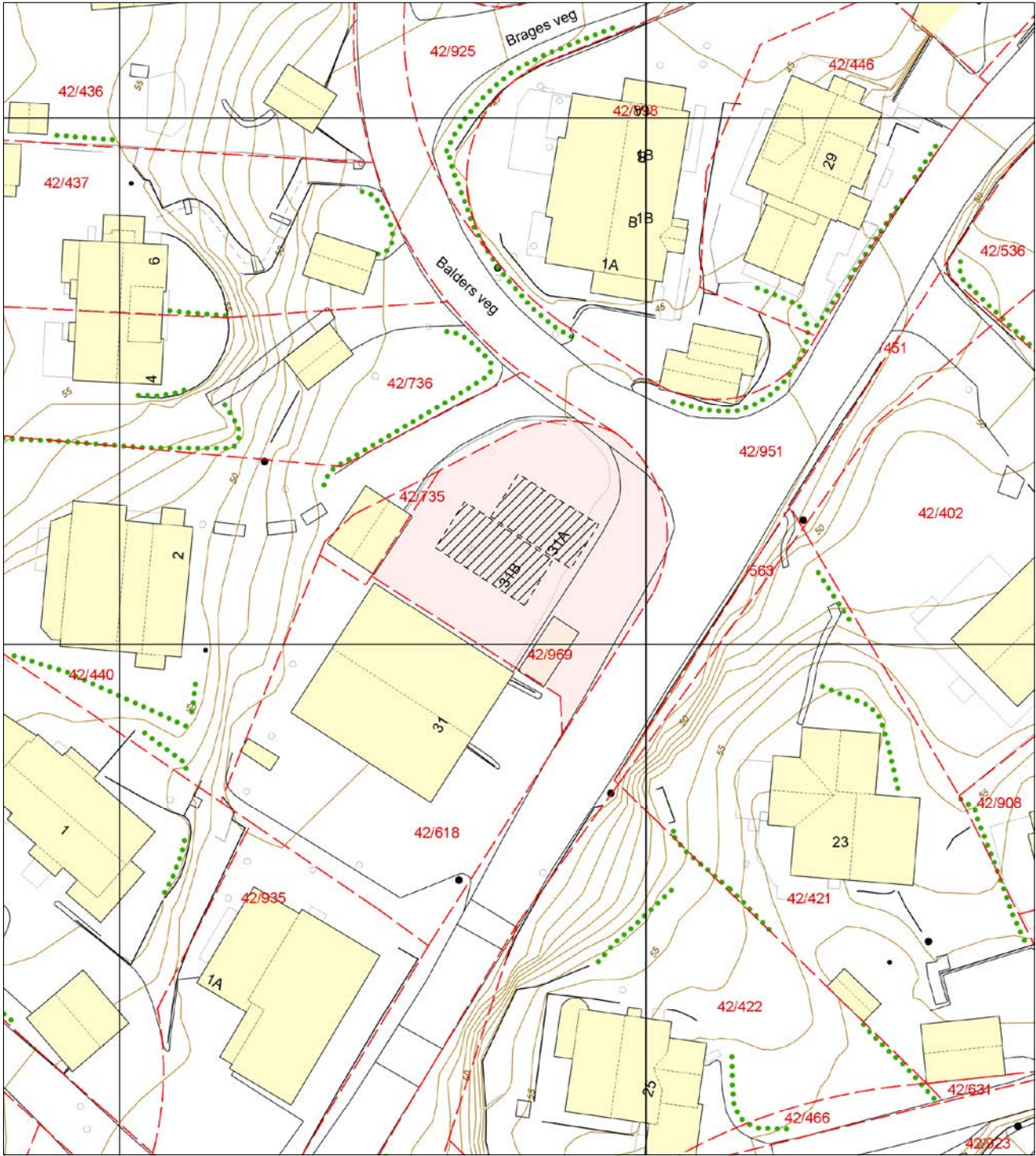


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 15.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 42/969/0/0
Adresse: Stasjonsvegen 31A, 5221 NESTTUN m.fl.



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



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 42/969/0/0
Utlistet 15. 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	Forklaring planstatus
20 - Kommuneplanens arealdel	0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
21 - Kommunedelplan	1 - Planlegging igangsatt
22 - Mindre endring av kommune(del)plan	2 - Planforslag
30 - Eldre reguleringsplan	3 - Endelig vedtatt arealplan
31 - Mindre reguleringsendring	4 - Opphevet
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)	5 - Utgått/erstattet
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)	6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
34 - Områderegulering	8 - Overstyrt
35 - Detaljregulering	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 eiendoms-teig(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
6398283724	Grunneiendom	0	Ja	484,3 m²	Sikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
15705000	33	FANA. GNR 42 BNR 925 OG DELER AV BNR 24, 156 OG 291, BRAGES VEG, PRIVAT BEBYGGELSESPLAN FOR BOLIGER	3	200106201
15825000	33	FANA. GNR 42 BNR 124 MFL., BRAKEHAUGEN	3	199616606

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
42/923	300181674-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangssettingsstillatelse	13.03.2019	201806848
42/402	139485769-2	Tilbygg	Enebolig	Igangssettingsstillatelse	17.09.2018	201710000

Andre opplysninger

Skrevet ut 15. 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 begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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

Plankart

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

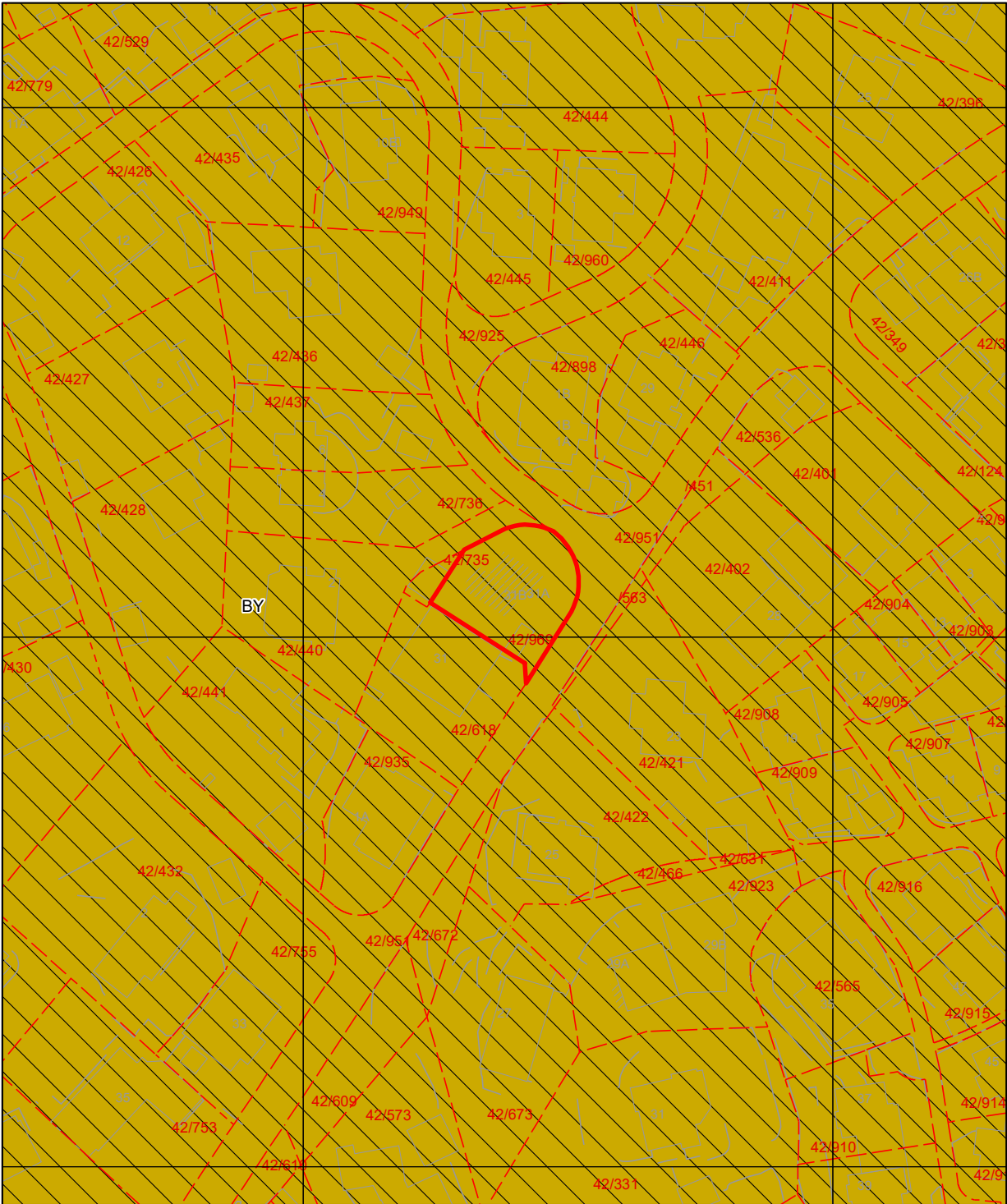


BERGEN
KOMMUNE



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Infrastruktursone

KPA2018 Arealformål

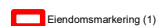
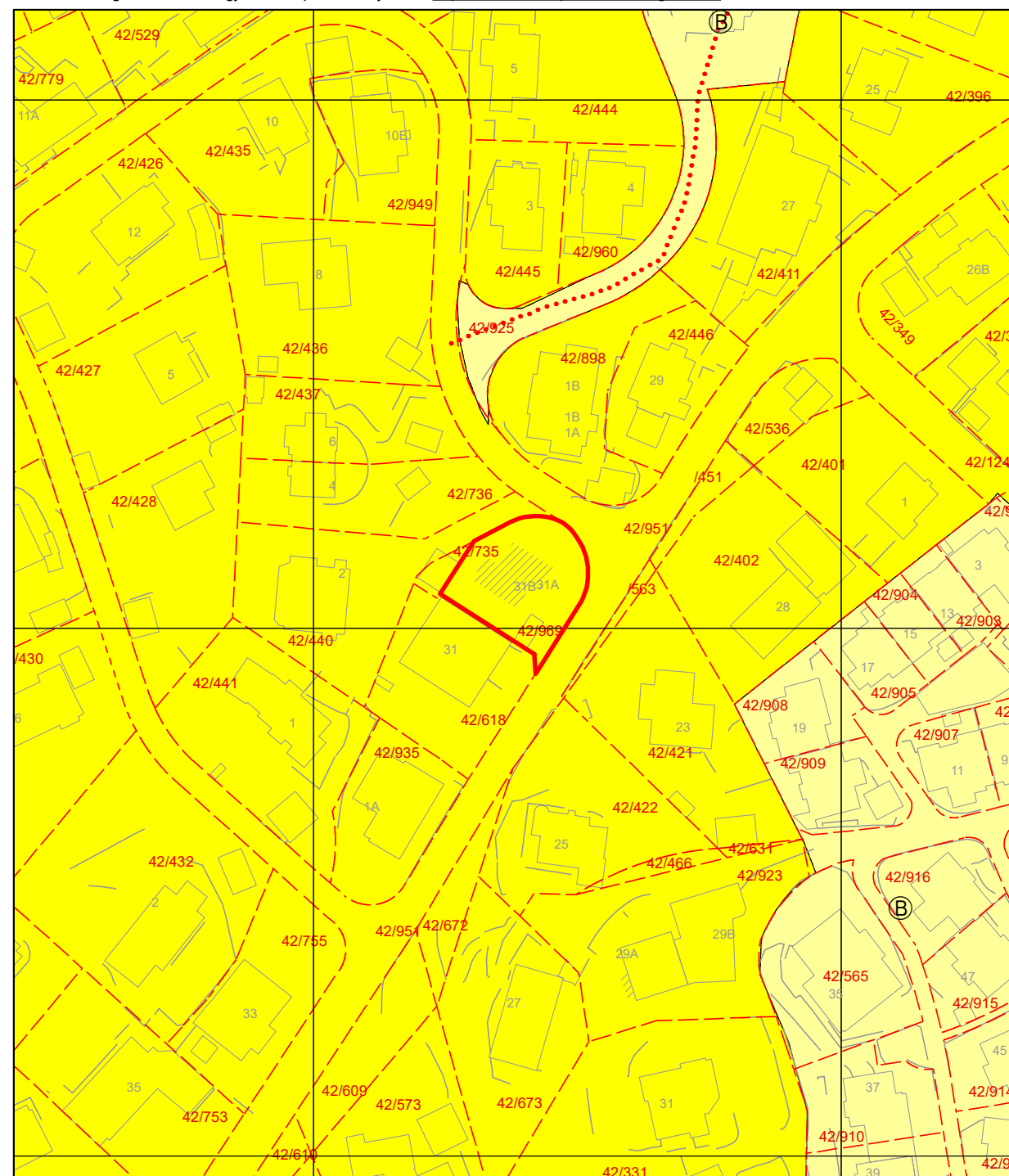


Byfortettingssone



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15700000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 42/969/0/0
Dato: 15.04.2025 Adresse: Stasjonsvegen 31A m.fl.

Adresse: Stasjonsvegen 31A m.fl.

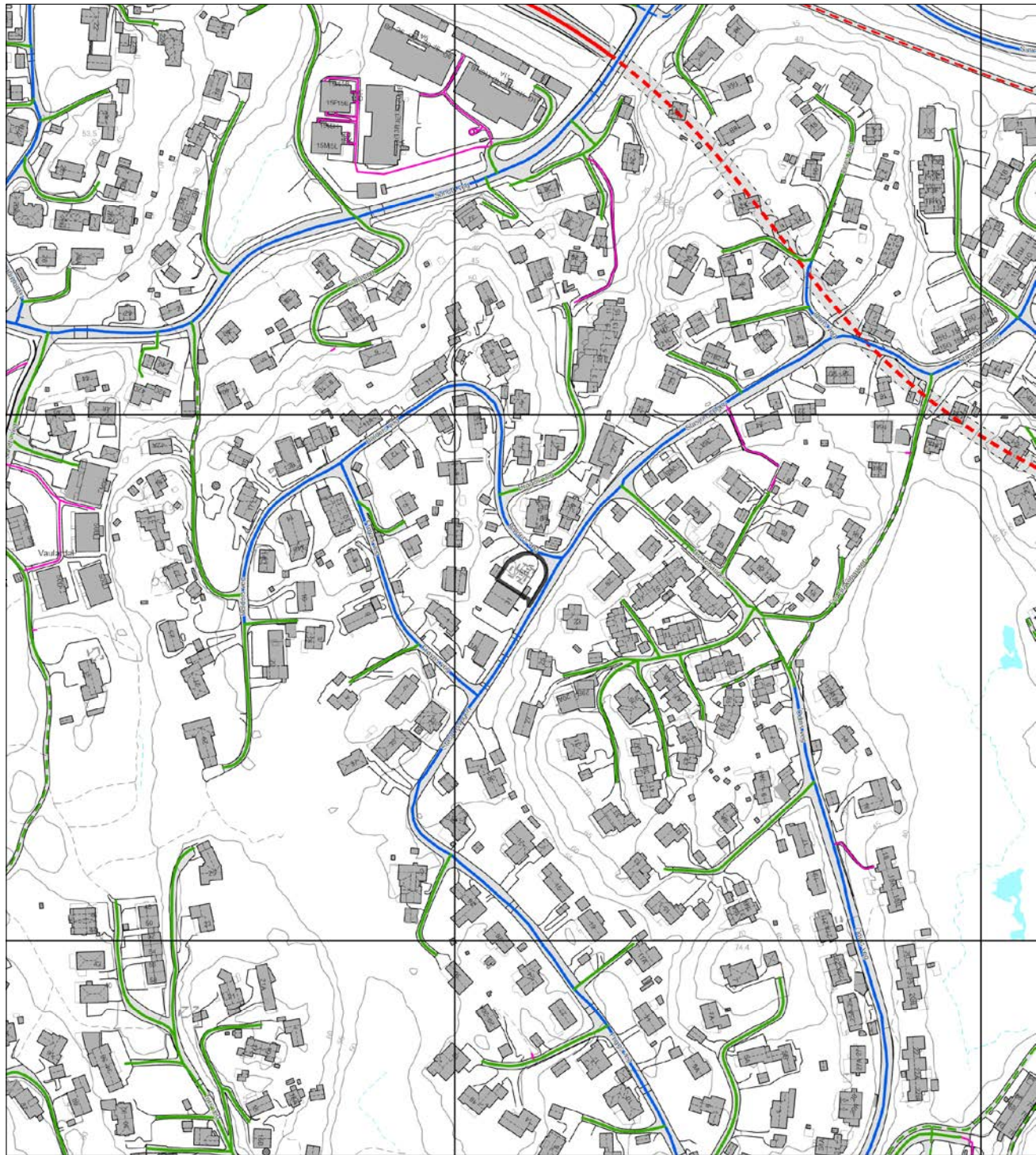
☐ Eiendomsmarkering (1)

Boligområde (F)

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 42/969/0/0
Adresse: Stasjonsvegen 31A, 5221 NESTTUN



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



Nabolagsprofil

Stasjonsvegen 31A - Nabolaget Skjold/Hopsåsen - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Nesttun myr Linje 75	7 min 0.3 km
Nesttun sentrum Linje 1	9 min 0.8 km
Bergen Flesland	14 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 11.1 km

Skoler

Midtun skole (1-7 kl.) 398 elever, 34 klasser	12 min 1 km
Skjold skole (1-7 kl.) 322 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Hop skole (8-10 kl.) 420 elever, 34 klasser	18 min 1.2 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	20 min 1.7 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	20 min 1.7 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	11 min 5.6 km

Ladepunkt for el-bil

Nesttun P-anlegg - Vestland fylkesko...10 min
Circle K Nesttun 11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

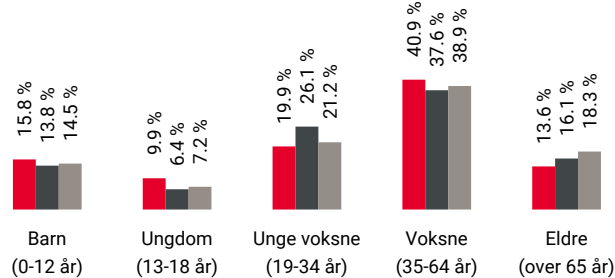
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjold/Hopsåsen	3 497	1 464
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Idavollen barnehage (0-5 år) 69 barn	7 min 0.6 km
Ramstad barnehage (1-5 år) 85 barn	14 min 0.9 km
Hop Oppveksttun barnehage (1-5 år) 75 barn	18 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Nesttun Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 km
Rema 1000 Skjold Søndagsåpent	9 min 0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Bybane



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



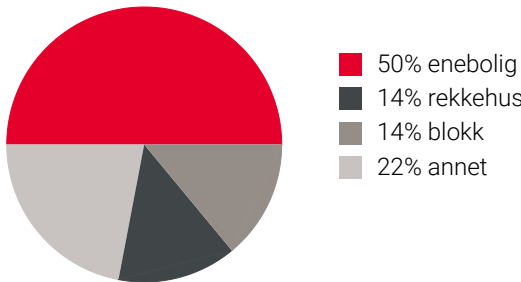
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

Nesttun idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min 0.6 km
Midtun skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 1 km
EVO Nesttun	10 min
Yogahuset Fana	11 min

Boligmasse



«Dette er et supert nabolag. Her får både voksne og barn den same følelsen som vi får når vi bor på bygda. Alle kjenner hverandre - og barna løper inn og ut av husene til hverandre.»

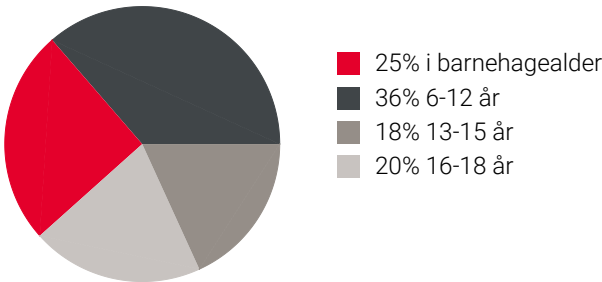
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

AMFI Nesttun	9 min
Boots apotek Nesttun	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



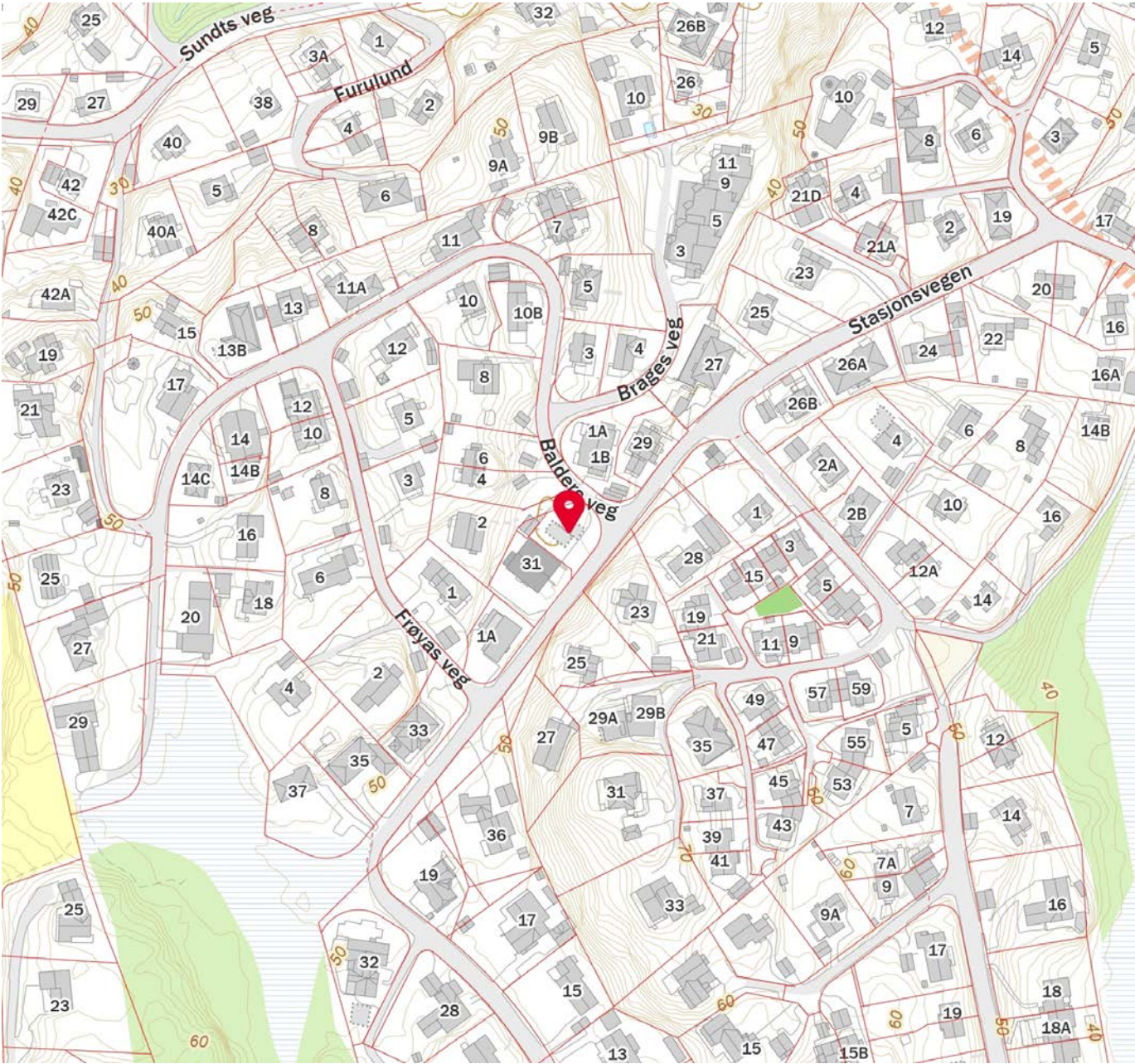
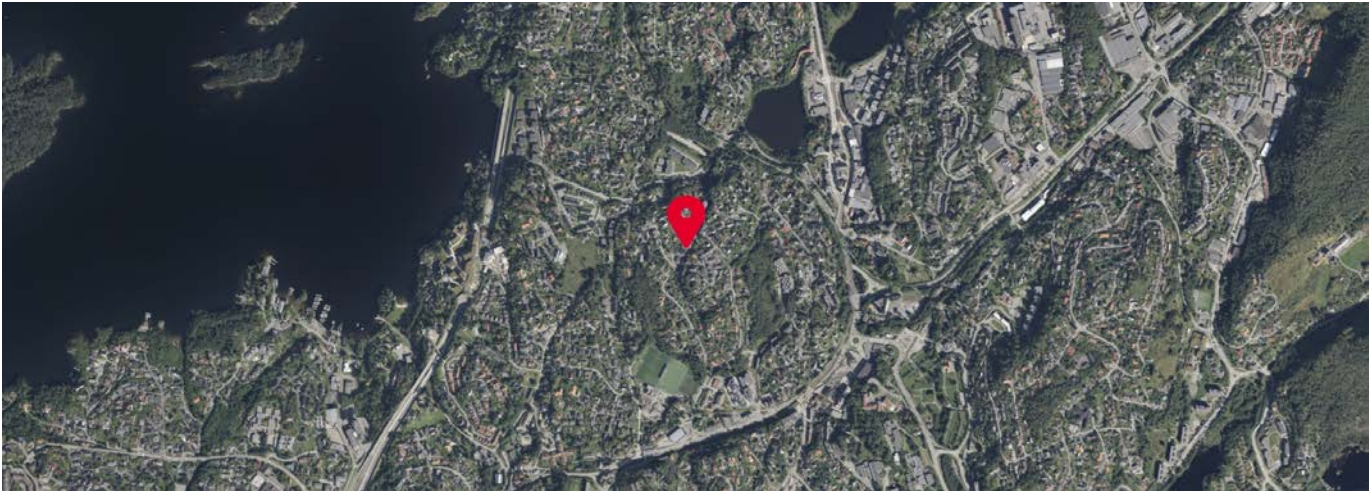
Familiesammensetning



0%	46%
Skjold/Hopsåsen	
Bergen	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



ROM UNDERETASJE	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	VVS	ANNET
VASK/TEKN.	Fliser på gulv med sokkelflis. Fliser til kr 375,- inkl mva pr m2. 20x20 keramisk flis	Valg av inntil 4 farger på vegg	Hvitmalt gips. Listfritt ved tak	2 lampepunkt eks.lampe 4 teknisk stikk, 2 stikk forbruk Sikringsskap m/12 jordfeilautomater, varmekabel	-Klargjort for vaskemaskin. Enkel innredning fra Sigdal eller Drømmekjøkken -200 liter bereder 1950W	Tekniske installasjoner og åpne eller innkassede kanalføringer, samt aggregat for balansert ventilasjon vil kunne forekomme (plassert der det er beskrevet i kontraktstegning eller prospekt). Vannskap Rør i Rør 550x550x118.
SPORTSBOD	Whinell kährs Klassisk hvit list	Valg av inntil 4 farger på vegg	Hvitmalt gips. Listfritt ved tak.	Lampepunkt tak eks lampe, 2 stikk		
SOV	Whinell kährs Klassisk hvit list	Valg av inntil 4 farger på vegg	Hvitmalt gips. Listfritt ved tak.	Lampepunkt tak eks. lampe, varmekabler (kjelleretg) stikk		
TRAPP/GANG	Whinell kährs Klassisk hvit list	Valg av inntil 4 farger på vegg	Hvitmalt gips. Listfritt ved tak.	Lampepunkt eks lampe, bryter og stikk, røykvarsler, ringeklokke		
BAD	Fliser til 375,- inkl mva pr m2 60x60 keramisk flis.	Fliser til kr 400,- inkl mva pr m2. 60x60 keramisk flis.	Hvitmalt gips. Listfritt ved tak.	Lampepunkt tak eks lampe, stikk v/servant og varmekabler m/termostat	- Vegghengt toalett V&B O.Novo - Servantbatteri Damixa Space - Linn Bad Hilde kvit 120cm baderoms møbel og speil m/lys - Dusjbatteri m/glidestang på vegg Damixa mini Luxe - 90x90dusjhjørne Vikingbad Mats	

ROM H01	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	VVS	ANNET
BAD	Fliser til kr 375,- ink mva pr m2. 60x60 keramisk flis.	Fliser til kr 375,- ink mva pr m2. 60x60 keramisk flis.	Hvitmalt gips. Listfritt ved tak.	Lampepunkt tak eks lampe, stikk v/servant og varmekabler m/termostat.	- Vegghengt toalett V&B O.Novo - Servantbatteri Damixa Space - Linn Bad Hilde kvit 120cm baderomsmøbel og speil m/lys - Dusjbatteri m/glidestang på vegg Damixa mini Luxe - 90x90dusjhjørne Vikingbad Mats	Baderomsmøbler type DANSANI MIDO 90 cm med speil og lys eller lignende. Rettvinklet dusjhjørne i herdet klart glass, 90x90 cm. Det leveres varme i badegulv. Nedsenkning av gulv i dusjsone
SOVEROM 3STK	Whinfell kährs Klassisk hvit list	Valg av inntil 4 farger på vegg	Hvitmalt gips. Listfritt ved tak.	Lampepunkt tak eks lampe, bryter og stikk.		
GANG/ TRAPP 19,7M²	Whinfell kährs Klassisk hvit list	Valg av inntil 4 farger på vegg	Hvitmalt gips. Listfritt ved tak.	Lampepunkt tak eks lampe, bryter og stikk. Røykvarsler		
ROM H02	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	VVS	ANNET
STUE/KJØKKEN 24,3M²	Whinfell kährs Klassisk hvit list	Valg av inntil 4 farger på vegg	Hvitmalt gips. Listfritt ved tak.	Punkter kjøkken, plasseres ihht kjøkkentegning -Platetopp/komfyrvakt -Stekovn -Ventilator -Trykkvakt -Oppvaskmaskin -Kjøleskap -3 stikk o/disk -Punkt for lys i kjøkkeninnredning -IT/TV punkt (komplett). -Punkt for lys over spisebord/sofa/trapp.	Kjøkkenbatteri m/kran og avløp for oppvm.	Kjøkken fra Sigdal kr 150 000 inkl mva. Hvitevarer inngår i leveransen. Innredningen leveres i henhold til kontrakts tegninger / kjøkkentegning fra lev. Ildsted 31 250,- inkl mva

Kjøpetilbud

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:
Stasjonsvegen 31, 5221 Nesttun
gnr. 42, bnr. 969 (Ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
1506255011

Meglerforetak: Aktiv Laguneparken AS
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Telefon: 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum:

Kr

Beløp med bokstaver:

Kr

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette kjøpetilbudet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____

Referanse og tif nr: _____

Lånt kapital: _____

Kr: _____

Egenkapital: _____

Kr: _____

Totalt: _____

Kr: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir kjøpetilbud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnummer (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnummer (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Nybygg