



aktiv.

Skiparviklia 18, 5221 NESTTUN

**Lekker leilighet fra 2021 med
attraktiv beliggenhet ved
Nordåsvannet | Solrik terrasse |
Gratis gateparkering**



Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495

E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Omkostn.: Kr 82 640,-
Total ink omk.: Kr 3 332 640,-
Felleskostn.: Kr 1 759,-
Selger: Anette Hovda Mikkelsen
Adrian Haugsdal

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 45/48 kvm
Tomtstr.: 18329 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 41, bnr. 66
Snr. 74
Oppdragsnr.: 1503260009

Lekker leilighet fra 2021 med attraktiv beliggenhet ved Nordåsvannet | Solrik terrasse | Gratis gateparkering

Aktiv Eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning har gleden av å presentere Skiparviklia 18!

Skiparviken ligger i et attraktivt og veletablert villaområde like vest for Nesttun Sentrum. Her bor du i rolige og flotte omgivelser samtidig som du har alt du trenger like i nærheten.

Kort om eiendommen:

- Effektiv planløsning
- Sørvendt terrasse med flotte solforhold på sommerstid
- Gratis gateparkering
- Mulighet for leie av garasjeplass
- Vannbåren gulvvarme i alle rom utenom bod og soverom
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Gangavstand til buss og bybane
- Nydelige Nordåsvannet som nærmeste nabo
- Nærhet til flotte turområder
- Attraktivt og veletablert villaområde

Velkommen til visning - Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	58
Energiattest	63
Nabolagsprofil	90
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 48 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Ekstern bod.

1. etasje

BRA-i: 45 m² Entré, innvendig bod, bad, stue/kjøkken og soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Innvendige vegger utgjør ca. 1,9 m² av bruksarealet.

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

Takhøyde:

Ca. 2,56 meter målt i stue/kjøkken.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

18329 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med adkomstveier, trapper, plen, beplanting og lekeplass.

Beliggenhet

Skiparviken ligger i et attraktivt og veletablert villaområde like vest for Nesttun Sentrum. Her bor du i rolige og flotte omgivelser samtidig som du har alt du trenger like i nærheten.

Å ha alt du trenger av servicetilbud i nærheten sørger for en praktisk og effektiv hverdag, og gjør livet lettere på mange måter. Dagligvarehandelen tar du på Coop Extra Nesttun eller Rema 1000 Skjold, som begge bare er 3 minutter med bil unna. Hvis du mangler noe til søndagsmiddagen er Rema 1000 også søndagsåpen. Skulle det derimot ikke friste å stå på kjøkkenet og lage middag kan du alltid ta turen til "nabolagsrestauranten" Konow Bergen som tilbyr herlig mat med råvarer av god kvalitet, samt en svært hyggelig atmosfære. Ellers kan du også rusle 15 minutter bort til Nesttun sentrum. Her finner du flere spisesteder å velge mellom. I tillegg byr Nesttun på andre servicetilbud som apotek, vinmonopol, klesbutikker, hyggelige cafeer, bibliotek mm. Ønsker du et enda større handlesenter er det under 10 minutter å kjøre til Lagunen. Som byr på ikke mindre enn 135 service- og tjenestetilbud.

Er du glad i tur, trening og friluft florerer området av muligheter. På drøye 10 minutter med bil kommer du deg til Hordnesskogen. Her finner du både grusveier og skogsstier og noe som passer for alle og enhver. Du kan rusle en rolig søndagstur i fredfulle omgivelser, teste makspuls på harde løpeøker, sykle på både grus og i terreng eller trene styrke på apparatene som finnes ved inngangen. Hvis du ønsker deg litt opp i høyden har du også flere muligheter. I nærheten av Hordnesskogen finner du både Stendafjellet og Fanafjellet, som begge er flotte turer. Hjemmefra kommer du deg også enkelt til Langegården både med bil, til fots eller på sykkel. Herfra kan du ta beina fatt opp vakre Løvstakken. Med sine 477 m.o.h blir du belønnet med en fantastisk utsikt over alle Bergens bydeler på toppen.

På dager hvor himmelen åpner seg over Bergen har du også gode muligheter til fritidsaktiviteter innendørs. Sats Lagunen har åpent hver dag og byr på stort utvalg av gruppetimer og gode muligheter for egentrening. Det samme gjelder Aktiv 365 Paradis. Her finner du også squash, basseng og spa. Vegg i vegg ligger også PDL Center paradis som har 6 nye padeltennisbaner.

Heldigvis skinner solen også i Bergen og du har flere muligheter til å ta friske dukkerter i sjøen. Like i nærheten finner du Skjoldabukten med både sandstrand, stupebrett og en stor gressplen. Det er heller ikke langt til Gamlehaugen eller "Kongen" som er en populær badeplass på varme dager.

Her får du altså det beste fra alle verdener. Her kommer du til å trives!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består av eneboliger i tillegg til 10 leilighetsbygg som tilsammen utgjør Skiparviken Boligsameie.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler i nærheten:

- Steinerskolen Skjold (1-10 kl.)
- Midtun skole (1-7 kl.)
- Skjold skole (1-7 kl.)
- Ulsmåg skole (1-7 kl.)
- Hop skole (8-10 kl.)
- Nordahl Grieg videregående skole
- Slåtthaug videregående skole
- Rudolf Steinerskolen vgs

Barnehager i nærheten:

- Ramstad barnehage (1-5 år)
- Rosenhagen Steinerbarnehage (1-5 år)
- Skjold barnehage (0-5)

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Bergen kommune for nærmere informasjon.

Bygningssakkyndig

Patrick Bang

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

- Byggegrunn/fundamentering:

Bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Tilbakefylt med drenerende masser

- Bærende konstruksjon:

Bærekonstruksjon i stål og betong.

- Yttervegger:

Fasadevegger i isolert trekonstruksjon med vindsperre. Utvendig kledd med fasadeelementer av tegl og partier med liggende trekledning.

- Tak:

Flat takkonstruksjon i betong.

Taktekking med takfolie el. membrantekking

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 15.01.2026 av Patrick Bang for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Feil ved komfyrvakt.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: OneCo

Beskrivelse av arbeidet: Byttet komfyrvakt

Innhold

Leiligheten går over ett plan i byggets 2. etasje og inneholder:

Entré (6,3 m²), innvendig bod (3,2 m²), bad (4,9 m²), stue/kjøkken (19,8 m²) og soverom (8,5 m²).

Med leiligheten følger det også en ekstern bod på hhv. 3 m².

Standard

Innvendige overflater:

- Gulv: Parkett og keramiske fliser.
- Vegger: Malte flater og keramiske fliser.
- Himlinger: Malte flater.

Tekniske installasjoner:

- Balansert ventilasjon m/ varmegjenvinning.
- Vannbåren varme via fjernvarme.
- Rør i rør system.
- Vann- og avløpsrør av plast.
- Porttelefon m/ monitor.

- Sikringsskap m/ automatsikringer.
- Felles brannvarslingsanlegg.
- Sprinkleranlegg.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Bad (Overflate gulv):

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Ikke 100% tilfredsstillende fall rundt sluk.

Ingen forhold har fått TG3.

For øvrig beskrivelse av standard, se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det er gratis parkering i gaten. Merk at det er kommunal vei og dermed kommunen som regulerer parkering i gaten.

Det er mulighet for leie av garasjeplass. Kjøper må selv sende søknad til styret i sameiet for å få tildelt plass. Samtlige garasjeplasser har enten ladeboks, eller mulighet for montering av ladeboks.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7859161

Radonmåling

Bygget er oppført etter TEK-17 og dermed med radonsperre.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes med:

- Vannbåren gulvvarme i alle rom utenom soverom og innvendig bod.
- Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 250 000

Kommunale avgifter

Kr 7 366

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 3 589

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 784 848

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 139 393

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi innhentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», «kommunale avgifter» og «Eiendomsskatt», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud 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.

Boenheten

Eierbrøk

44/9367

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer:

- A-konto fjernvarme: 264,-
- TV/Bredånd: 395,-
- Felleskostnader (brøk): 1 100

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 759

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 11 467

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Skiparviken Boligsameie;

Organisasjonsnummer

827039802

Om sameiet

Veldrevet sameie med 124 seksjoner.

Seksjonseier må avlese forbruk av fjernvarme ved eierskifte.
Boligselskapet har avtale med Ista om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av fjernvarme.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved eierskifte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan bli tilsendt ved forespørsel.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 66, seksjonsnummer 74 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/41/66/74:

15.04.1898 - Dokumentnr: 901138 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66

Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1898 - Dokumentnr: 901137 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1900 - Dokumentnr: 900087 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1907 - Dokumentnr: 909025 - Bestemmelse om veg
Vedr. vedlikehold.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1910 - Dokumentnr: 900208 - Bestemmelse om gjerde
Forbud mot næringsvirksomhet av visse former
Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1910 - Dokumentnr: 901050 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
BESTEMMELSE OM NØSTETOMT
Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1911 - Dokumentnr: 900264 - Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1915 - Dokumentnr: 903733 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:169
BESTEMMELSE OM NØSTETOMT
Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1915 - Dokumentnr: 903734 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:170

Bestemmelse om strandlinje
Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1918 - Dokumentnr: 900699 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1934 - Dokumentnr: 900387 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1934 - Dokumentnr: 905543 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1934 - Dokumentnr: 905568 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1973 - Dokumentnr: 2634 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2020 - Dokumentnr: 3286770 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:1086
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:1187
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2021 - Dokumentnr: 212495 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:1131
Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2021 - Dokumentnr: 260380 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:224
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2021 - Dokumentnr: 614712 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.2022 - Dokumentnr: 917500 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om vann-, spill- og overvannsanlegg med tilhørende installasjoner mv.
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

06.04.2021 - Dokumentnr: 386808 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 74
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44/9367

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg boligblokk mm - BB1 hus B og D, datert
15.12.2023

Megler har innhentet godkjente byggetegninger og seksjoneringstegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.12.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Adkomst fra kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:

- FANA. GNR 41 BNR 670 MFL. OG GNR 41 BNR 66 MFL., SKIPARVIKEN
BOLIGOMRÅDE

Dekningsgrad: 97,4%

- FANA. GNR 41 BNR 32, 33-42, BNR 34, 41-114 MFL., TROLDHAUGEN

Dekningsgrad: 2,6%

Reguleringsformål i reguleringsplaner på grunnen:

- Boligbeb. - blokkbebyggelse 85,7 %
- Grønnstruktur 5,8 %
- Annen veggrunn, tekn. anl. 4,9 %
- Kjøreveg 0,7 %
- Energianlegg 0,2 %
- Gate med fortau < 0,1 % (8,8 m²)
- Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse < 0,1 % (0,1 m²)

Hensynssoner i reguleringsplaner på grunnen:

- Bevaring kulturmiljø 5,8 %
- Annen fare 5,1 %
- Frisiktsone 1,0 %

Bestemmelsesområder i reguleringsplaner på grunnen:

- Trafikk, parkering 8,3 %
- Vilkår, bruk 5,5 %

Reguleringsplan under grunnen:

- FANA. GNR 41 BNR 670 MFL. OG GNR 41 BNR 66 MFL., SKIPARVIKEN
BOLIGOMRÅDE

Dekningsgrad: 0,8%

Reguleringsformål i reguleringsplan under grunnen:

- Kjøreveg 0,8 %

Kommuneplan:

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen:

- Bebyggelse og anlegg (øvrige byggesone) 71,1%
- Bebyggelse og anlegg (ytre fortettingssone) 23,1%
- Grønnstruktur 5,8%

Hensynssoner i kommuneplanen:

- Kompositthjemmene 99,8 %
- Funksjonell strandsone 13,0 %
- Vei støy (gul sone) 1,0 %
- Vei støy (rød sone) 99,0 %

Kommunedelplan:

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

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommunedelplan:

- Boligområder (Framtidig) 100,0 %
- Boligområder (Nåværende) < 0,1 % (0,7 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan:

- Krav om reguleringsplan 100,0 %

Andre opplysninger:

Det foreligger planer og godkjente tiltak i nærheten av eiendommen. Se vedlagt planinformasjon for nærmere info.

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan

fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

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.

Kommentar boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en

mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

81 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

82 640 (Omkostninger totalt)

94 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 332 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 344 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 347 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 82 640

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 2 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 48 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 3 295,-. Utleggene omfatter

tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet og opplysninger fra forretningsfører.
Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler bistås av

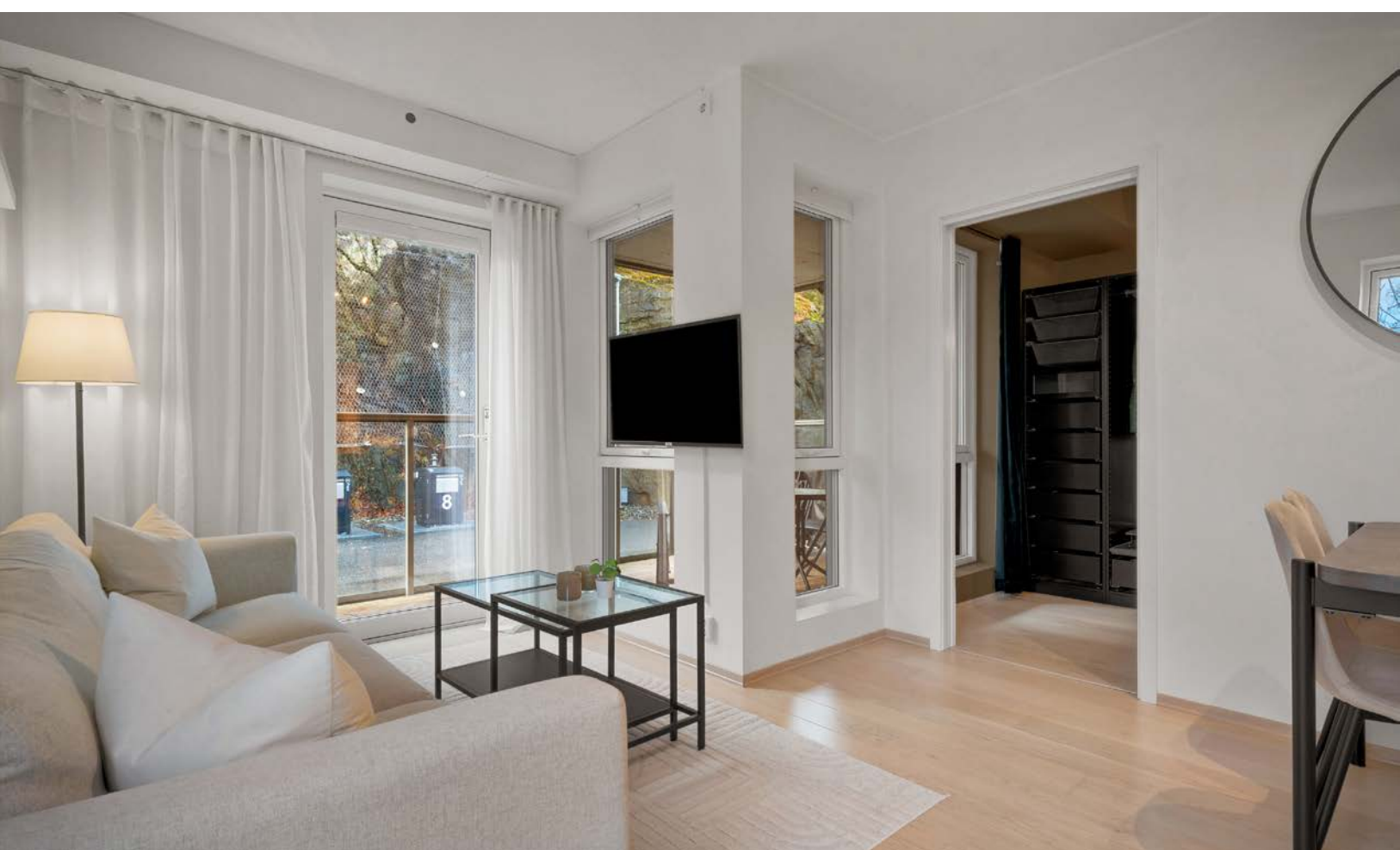
Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

26.01.2026





FOTOGRAF: WILHELMSEN

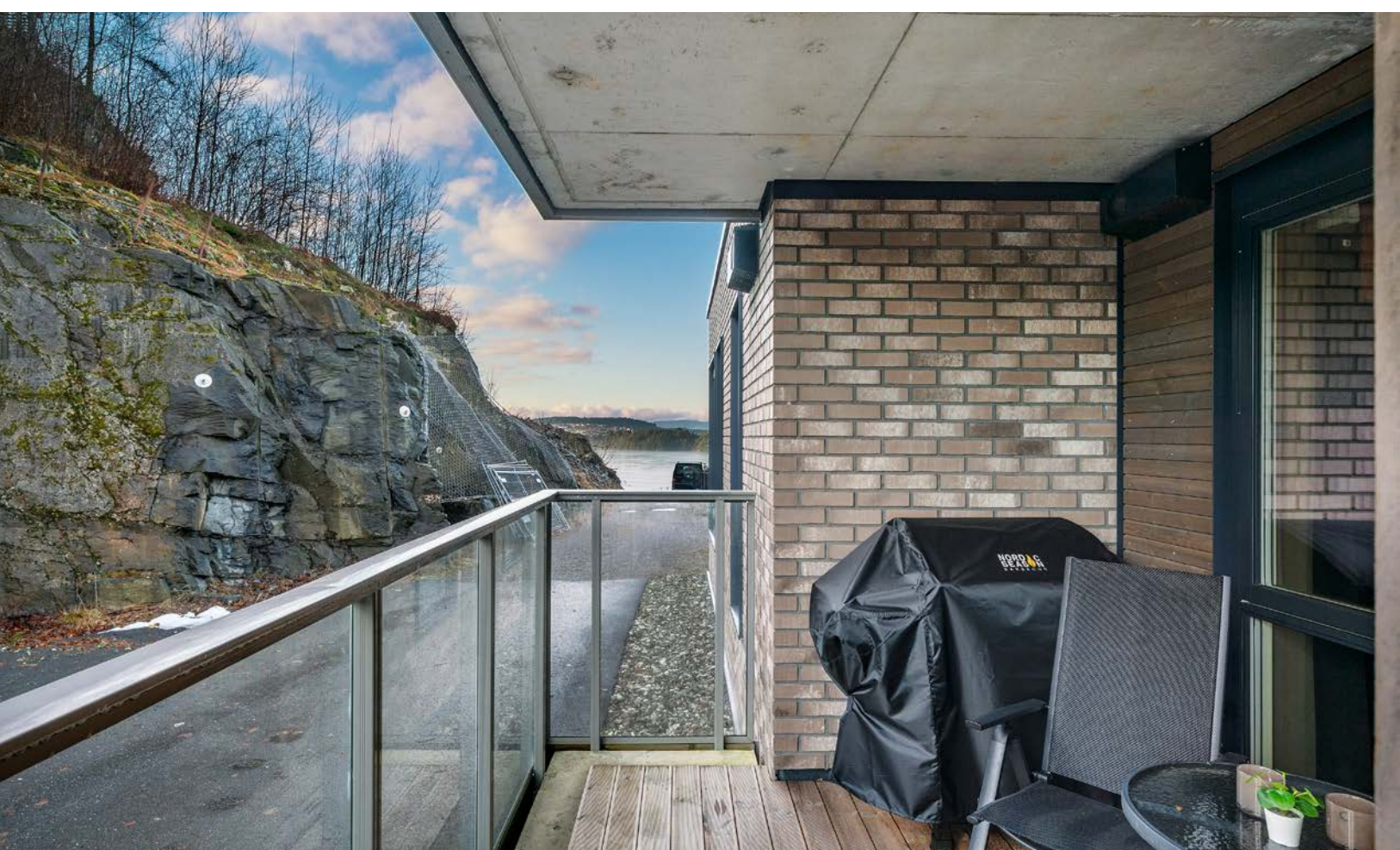
IMOTIV.NO

Skiparviklia 18













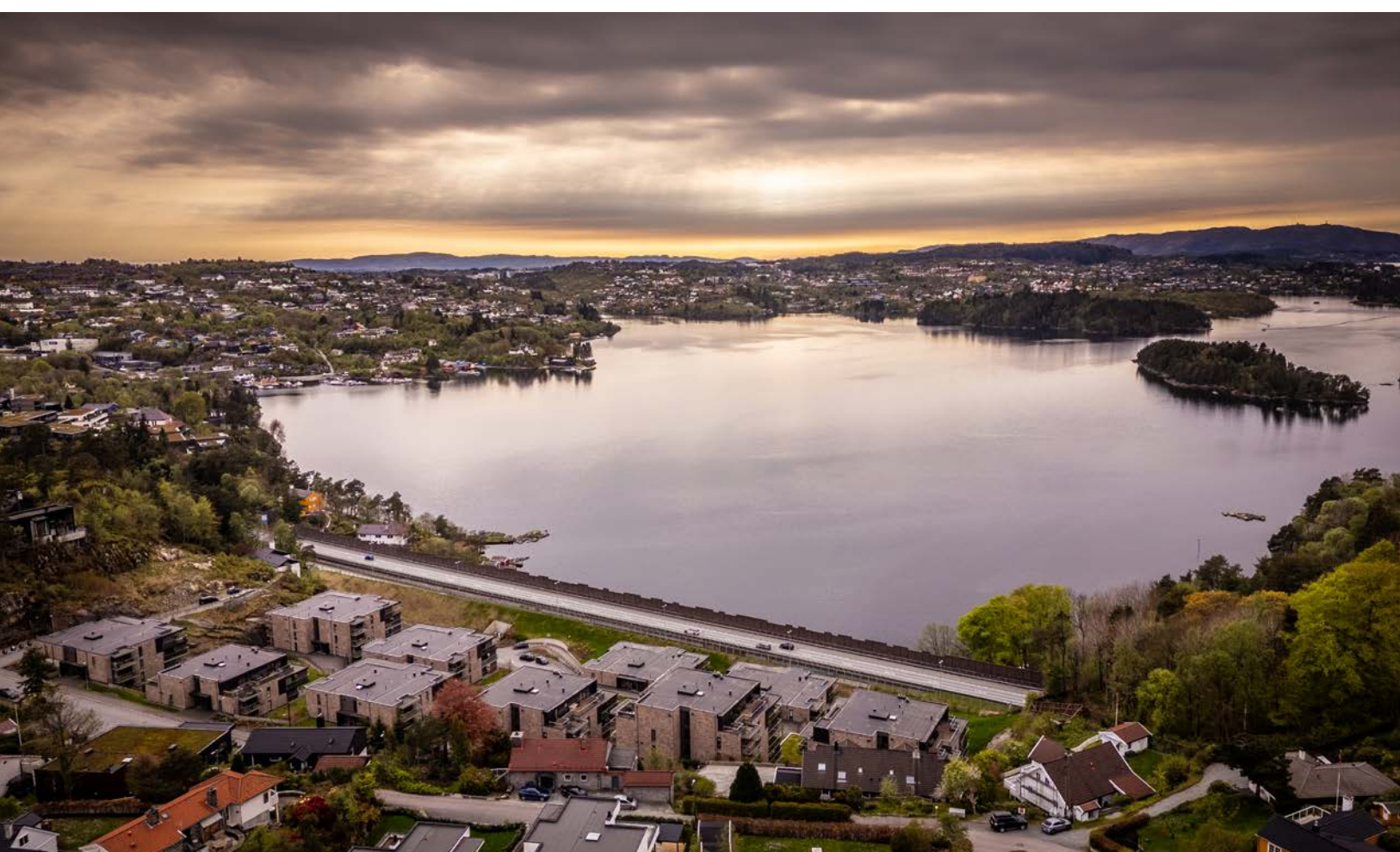




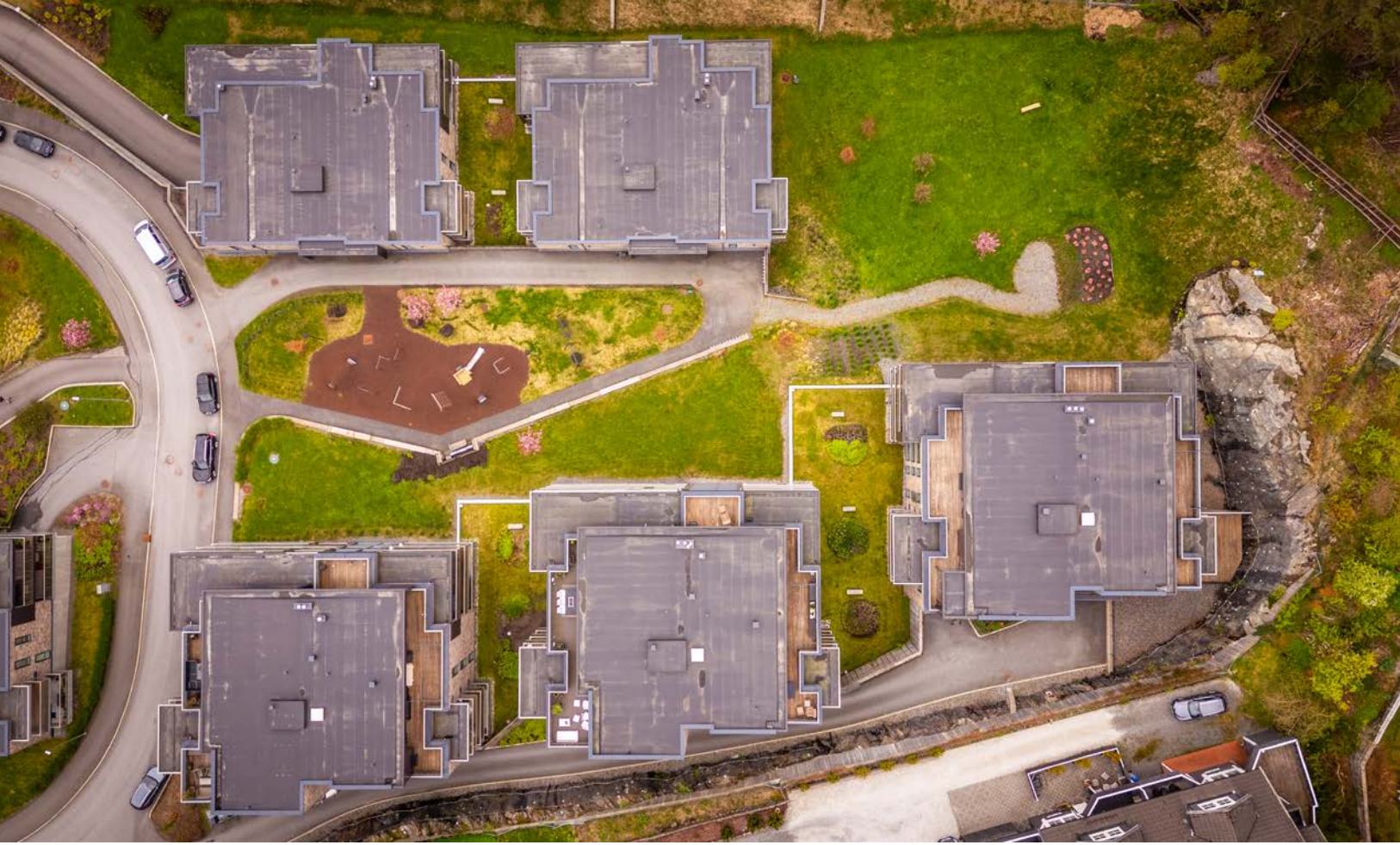












Vedlegg

Tilstandsrapport



Selveierleilighet (i blokk)



Skiparviklia 18 , 5221 NESTTUN



BERGEN kommune



gnr. 41, bnr. 66, snr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 20932-3091

Referansenummer: ZH2452

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



**BANG
TAKST**
AS
Ingeniør & Takstmann

NITO

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

Bang Takst AS

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

Selskapet spesialiserer seg på:

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

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



Rapportansvarlig

Patrick Bang

post@bangtakst.no

979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

2-roms selveierleilighet i byggets 2. etasje. SSBnr: H0201.
Altan på 9,0 m².
Ekstern bod i fellesareal på 3,0 m².

STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Bygget er oppført etter TEK17 (Byggteknisk forskrift) og vurderes i henhold til de kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Levetidsbetraktninger i rapporten bygger på Byggforskseriens Byggforvaltning 700.320, som angir intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

Det må påregnes normalt vedlikehold av bygningsdeler over tid, og anbefalte rutiner og intervaller framgår av FDV-dokumentasjonen som følger bygget.

BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd.

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

BELIGGENHET

Skiparviken er et attraktivt bområde vest for Nesttun med gangavstand til Nesttun sentrum og bybanestopp. Boligen er vestvendt m/storslått utsikt over Nordåsvannet, Marmorholmene, og mot Bønes. Fra Skiparviklia er det kort gangavstand til Konow Lund Villaen som tilbyr mulighet for god mat og hygge med venner eller familie.

TOMT

Tomten er pent opparbeidet med adkomstveier, trapper, plen, beplantning og lekeplass.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

Det er ikke medfølgende parkeringsplass til leiligheten. Konf. sameiet vedr. eventuell mulighet for å leie parkeringsplass. Pdd. er det mulighet for å parkere langs gate.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Tilbakefylt med drenerende masser.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av betong.

Bærende konstruksjoner/yttervegger:

Bærekonstruksjoner i stål og betong. Fasadevegger i isolert trekonstruksjon med vindspærre. Utvendig kledd med fasadeelementer av tegl og partier med liggende trekledning.

Vinduer:

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

Dører:

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 40dB. Kikkehull og porttelefon m/monitor.

Sidehengslet balkongdør med 3-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Takkonstruksjon:

Flat takkonstruksjon.

Utvendig tekket med folie el.I membrantekking.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (6,3 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Sikringsskap og porttelefon.

Innvendig bod (3,2 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Ventilasjonsaggregat.

Bad (4,9 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte pfater i himling med spotter.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue/kjøkken (19,8 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Utgang til altan.

Soverom (8,5 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.
Balansert ventilasjon.
Vannbåren varme.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme i entré/gang, bad og på stue/kjøkken.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

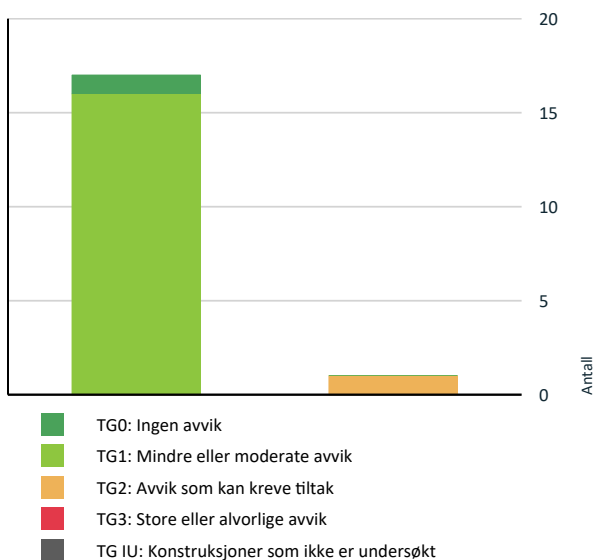
[Gå til side](#)

Selveierleilighet (i blokk)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i blokk)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 2. etasje > Bad (4,9 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Ikke 100% tilfredsstillende fall rundt sluk.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)

**Byggeår**

2021

Kommentar

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Anvendelse**Standard**

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Bygget/leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

Merk:

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

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

TG 1 Dører

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 40dB. Kikkehull og porttelefon m/monitor.

Sidehengslet balkongdør med 3-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Merk:

Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 9,0 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Terrassebord av impr. materialer og glassrekkverk.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Forventet levetid:

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

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befarings. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Skjevhetmålinger ble utført i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue/kjøkken og på soverom. Ingen vesentlige skjevheter ble registrert.

Det ble ikke flyttet på tunge møbler under målingene. Undersøkelsen er basert på stikkprøver, og lokale avvik kan forekomme.

TG 1 Innvendige dører

Fyllingsdører. Skyvedører til soverom.

Merk:

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD (4,9 M²)

Generell

Tilstandsrapport

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling med spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med heldekkende servant, speilskap m/belysning, vegghengt toalett og dusj med rette glassvegger. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling. Fordelerskap til rør-i-rør og vannbåren gulvvarme er plassert i rommet.

Merk:

Dokumentasjon på uavhengig kontroll er ikke fremvist. Dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelse og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven. Det forutsettes at dette er ivarettatt ved gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

2. ETASJE > BAD (4,9 M²)

1 TG 1 Overflater vegger og himling

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

2. ETASJE > BAD (4,9 M²)

1 TG 2 Overflater Gulv

Fallforhold ble kontrollert med høydelaser og enkel dusjtest.

Merk:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Ikke 100% tilfredsstillende fall rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er begrenset risiko med forholdet. For å få bedre tilstandsgrad må fallforhold utbedres, noe som sjeldent vil være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

2. ETASJE > BAD (4,9 M²)

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

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

2. ETASJE > BAD (4,9 M²)

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD (4,9 M²)

1 TG 1 Ventilasjon

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

2. ETASJE > BAD (4,9 M²)

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet er under fem år gammelt og fortsatt i garantitiden. Det må legges til grunn at det foreligger nødvendig dokumentasjon fra utbygger, herunder samsvarserklæringer og FDV-dokumentasjon.

Det foreligger ferdigattest fra kommunen som bekrefter at bygget er oppført i henhold til gjeldende regelverk, inkludert plan- og bygningsloven og tilhørende teknisk forskrift. Det forutsettes at det foreligger en gjennomføringsplan i tråd med SAK10 § 5-3 som dokumenterer kvalitetssikring og faglig utførelse.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (19,8 M²)

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter, benkeplate i heltre og nedfelt stålvaske med ett-greps servantkran. Integrert ventilator fra Flexit. Belysning under overskap. Det er montert komfyrvakt og lekkasjestopper (AquaStop) på kjøkkenet.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap med frysedel

Hvitevarer fra Siemens.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (19,8 M²)

1 TG 1 Avtrekk

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk. Integrert ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)
Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Pex-rør: 25-75 år

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Avløp (plast): 25-100 år

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Ventilasjonsystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.

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



Varmesentral

Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.

Varmesentral inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke nærmere vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i entré/gang, bad og på stue/kjøkken.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

ELEKTRISK ANLEGG

El. anlegg fra byggeår.

Sikringsskap/svakstrømskap er plassert i entré / gang.

Automatsikringer (jordfeilautomater) og overspenningsvern.

Sikringsskapet inneholder hovedsikring på 40A, 1 kurs på 25A og 8 kurser på 15A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Se innledning for oppvarmingskilder i leiligheten.

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter, uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og det er ikke vurdert eller angitt tilstandsgrad (TG) i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Det er ikke fremvist dokumentasjon/samsvarserklæring på utførte arbeider. Det er ikke utført teknisk kontroll, og tilstandsgrad (TG) er ikke vurdert eller angitt, da dette forutsetter spesialkompetanse og autorisasjon.

Ved eierskifte anbefales det at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon.

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

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

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

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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

Selveierleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		3		3	
2. etasje	45			45	9
SUM	45	3			9
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Ekstern bod (3,0 m ²)	
2. etasje	Entré (6,3 m ²), innvendig bod (3,2 m ²), bad (4,9 m ²), stue/kjøkken (19,8 m ²), soverom (8,5 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 1,9 m² av bruksarealet.

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

TAKHØYDER

Ca. 2,56 meter målt i stue/kjøkken.

GENERELT

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

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten (ikke kontrollert). Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksjeleilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Slik dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Ingen av de nevnte punktene er fremlagt takstmannen og er derfor ikke kontrollert. Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med digital avstandslaser på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

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)
Selveierleilighet (i blokk)	42	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	41	66		74	18329 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Skiparviklia 18

Hjemmelshaver

Haugsdal Adrian, Mikkelsen Anette Hovda

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	15.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	15.01.2026		Fremvist		Nei
Bergenskart.no	15.01.2026		Innhentet		Nei
Bilder fra befaring	15.01.2026		Innhentet		Nei
Seeiendom.no	15.01.2026		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	
2	24.01.2026	Oppdatering vedr. gulvvarmesoner

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anette Hovda Mikkelsen

Adrian Haugsdal

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skiparviklia 18

5221 Nesttun

4601-41/66/0/74



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Feil ved komfyrvakt.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: OneCo

Beskrivelse av arbeidet: Byttet komfyrvakt

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

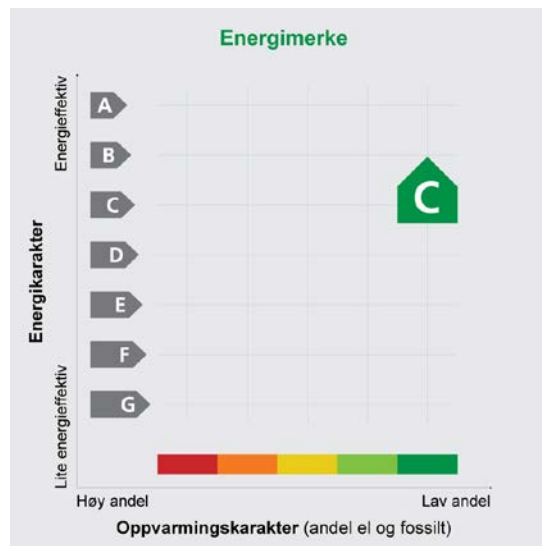
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Adresse	Skiparviklia 18
Postnr	5221
Sted	NESTTUN
Leilighetsnr.	
Gnr.	41
Bnr.	66
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300688027
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2020-1191610
Dato	15.10.2020

Innmeldt av Multiconsult AS v/ Elsa M. Buvik



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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

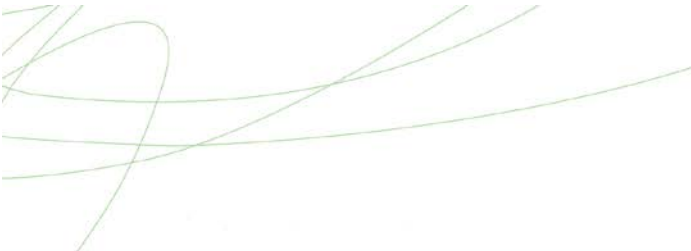
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

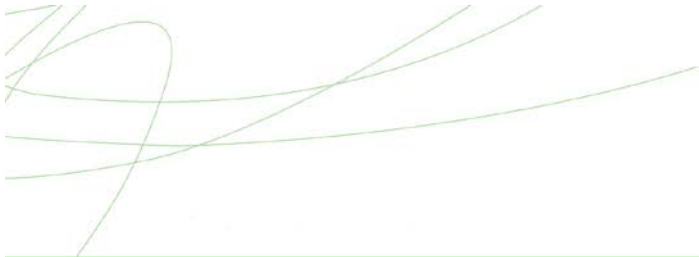
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2020

BRA: 45,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

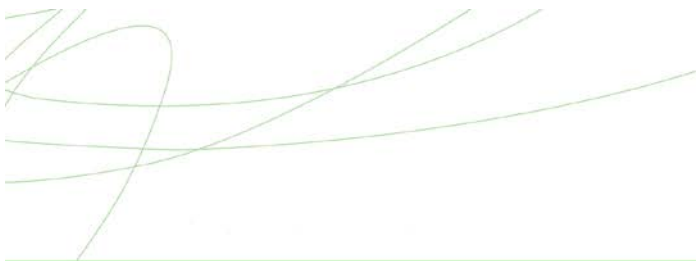
Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skiparviklia 18
Postnr/Sted: 5221 NESTTUN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201

Dato: 15.10.2020 12:45:39
Energimerkenummer: A2020-1191610

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Multiconsult AS v/ Elsa M. Buvik

Gnr: 41
Bnr: 66
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300688027

Enhet

Inngangsverdi

Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)

MatrikkelEnhetsId	256037867
ByggId	6254106614
BruksenhetsId	6273515172
AdressId	6259079453
VegAdressId	256382658

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

Kommunenr.	4601
Gnr.	41
Bnr.	66
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Skiparviklia 18
Postnummer	5221
Poststed	NESTTUN
Bygningsnr.	300688027
Bolignr.	H0201
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	14.09.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	32 m ²
Areal tak	45 m ²
Areal gulv	32 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m ²
Oppvarmet BRA	45 m ²
Totalt BRA	45 m ²
Oppvarmet luftvolum	115 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,11 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,82 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	29,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	72,9 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,60 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,64 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,40
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming; Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,09
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,910
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.9.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Multiconsult AS
Navn person	Elsa M, Buvik

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	45,8
Ventilasjonsvarme	4,5
Varmtvann	29,8
Vifter	6,0
Pumper	1,1
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	116,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5606 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	125,21 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3993 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	111,39 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4987 kWh/år

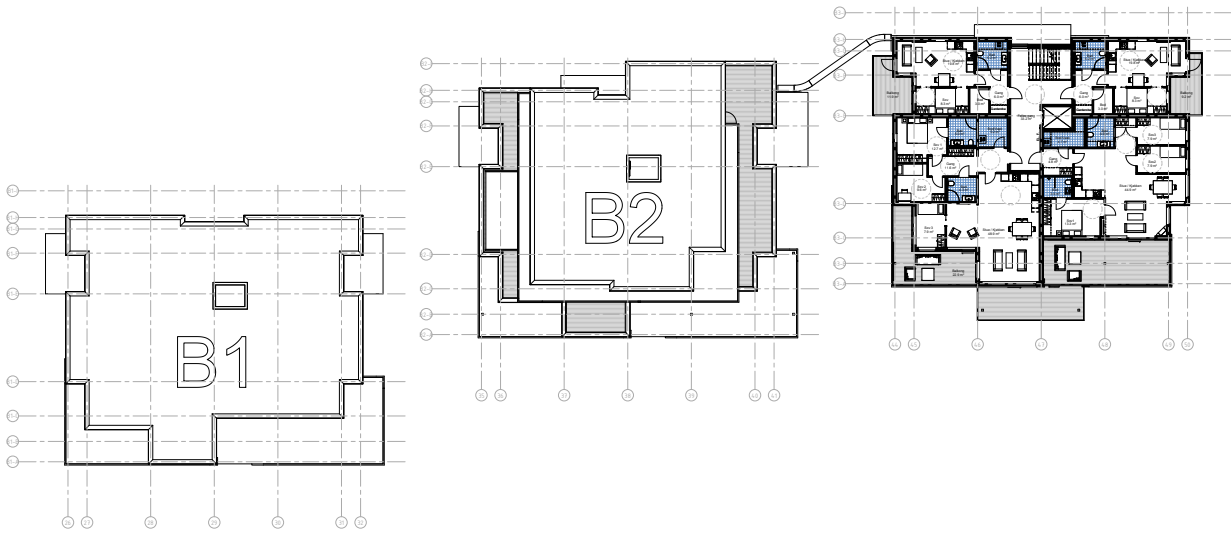
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

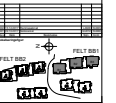
Elektrisitet	1833 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3772 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5606 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,5 %
--------------------------------------	--------



FELT B-Plan 4
1 : 100

A 20 B0-04-00 E02



SAKUNLEIV RØSET
Arkitekt
Oppdragsnr. 2019/04-00
Oppdragsnavn: FELT B-Plan 4
Oppdragsleder: A 20 B0-04-00
A 20 B0-04-00
1 : 100
E02



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:2000

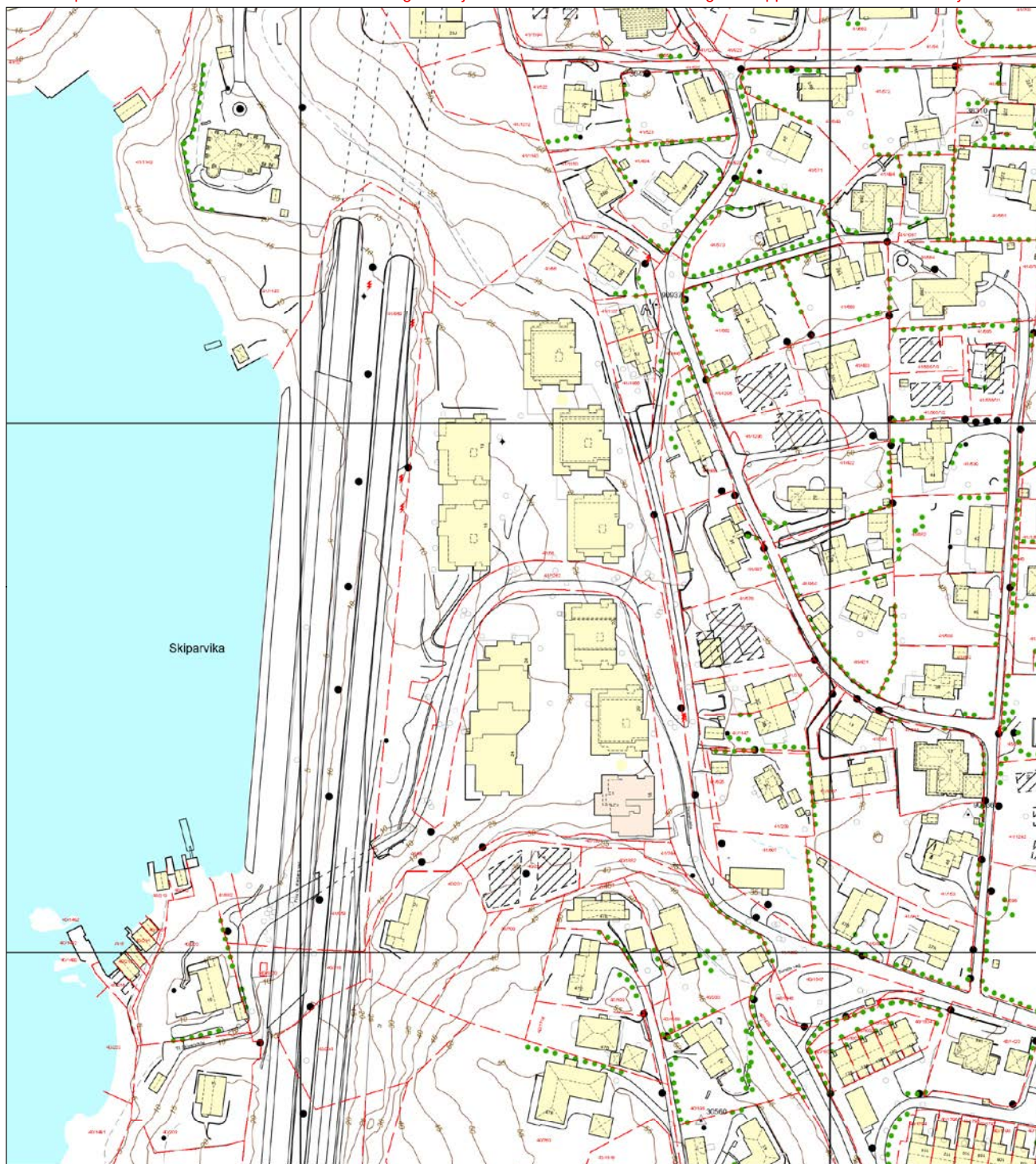
Dato: 16.04.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/66/0/74

Adresse: Skiparviklia 18, 5221 NESTTUN



Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



- | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| — 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 | |



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 16.04.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/66/0/74

Adresse: Skiparviklia 18, 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 |

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 41/66/0/0
Utløst 16. april 2024

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 vertikallnivå '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
259345120	Grunneiendom	0	Ja	18 328,6 m ²	Usikker	Noen fiktive grenser	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18180000	35	FANA. GNR 41 BNR 670 MFL. OG GNR 41 BNR 66 MFL., SKIPARVIKEN BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.10.2016	201323567	97,4 %
6160000	30	FANA. GNR 41 BNR 32, 33-42, BNR 34, 41-114 MFL., TROLDHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.06.1983	190000397	2,6 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18180000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	85,7 %
18180000	3001 - Grønnstruktur	5,8 %
18180000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	4,9 %
18180000	2011 - Kjøreveg	0,7 %
18180000	1510 - Energianlegg	0,2 %
18180000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (8,8 m²)
18180000	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse	< 0,1 % (0,1 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
18180000	570 - Bevaring kulturmiljø	5,8 %
18180000	390 - Annen fare	5,1 %
18180000	140 - Frisiktsone	1,0 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18180000	7 - Trafikk, parkering	8,3 %
18180000	2 - Vilkår, bruk	5,5 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18180000	35	FANA. GNR 41 BNR 670 MFL. OG GNR 41 BNR 66 MFL., SKIPARVIKEN BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.10.2016	201323567	0,8 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18180000	2011 - Kjøreveg	0,8 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
6160002	31	FANA. GNR 41 BNR 557	190230543	21.09.1992

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

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	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	71,1 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre forettingssone	Y	23,1 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	5,8 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_6	Komponisthjemmene	99,8 %

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	13,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	1,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	99,0 %

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	2 - Framtidig	110 - Boligområder	100,0 %
15700000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	< 0,1 % (0,7 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15700000	111 - Krav om reguleringsplan	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
62530000	35	FANA. GNR 40 BNR 204 MFL., SKIPARVIKA FRIOMRÅDE	3	201217539
62000000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS	3	201912940
17480000	30	FANA. GNR 40 BNR 6, RAMSTAD GÅRD	3	200210126
17640000	30	FANA. GNR 42 BNR 11, SUNDTS VEG	3	200400923

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
40/216	301303845	-	Naust båthus sjøbu	Igangsettingsstillatelse	09.01.2024	202311349
40/224	300937881	-	Enebolig	Rammetillatelse	24.09.2021	202103121
40/224	300937863	-	Enebolig	Rammetillatelse	24.09.2021	202103119
41/1194	301328558	-	Enebolig	Rammetillatelse	28.02.2024	202317925

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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 16. april 2024



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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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 areadel 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 areadel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19 juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens areadel, 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 areadel 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 areadel 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 bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 41/66/0/0
Dato: 16.04.2024 Adresse: Skiparviklia 18 m.fl.

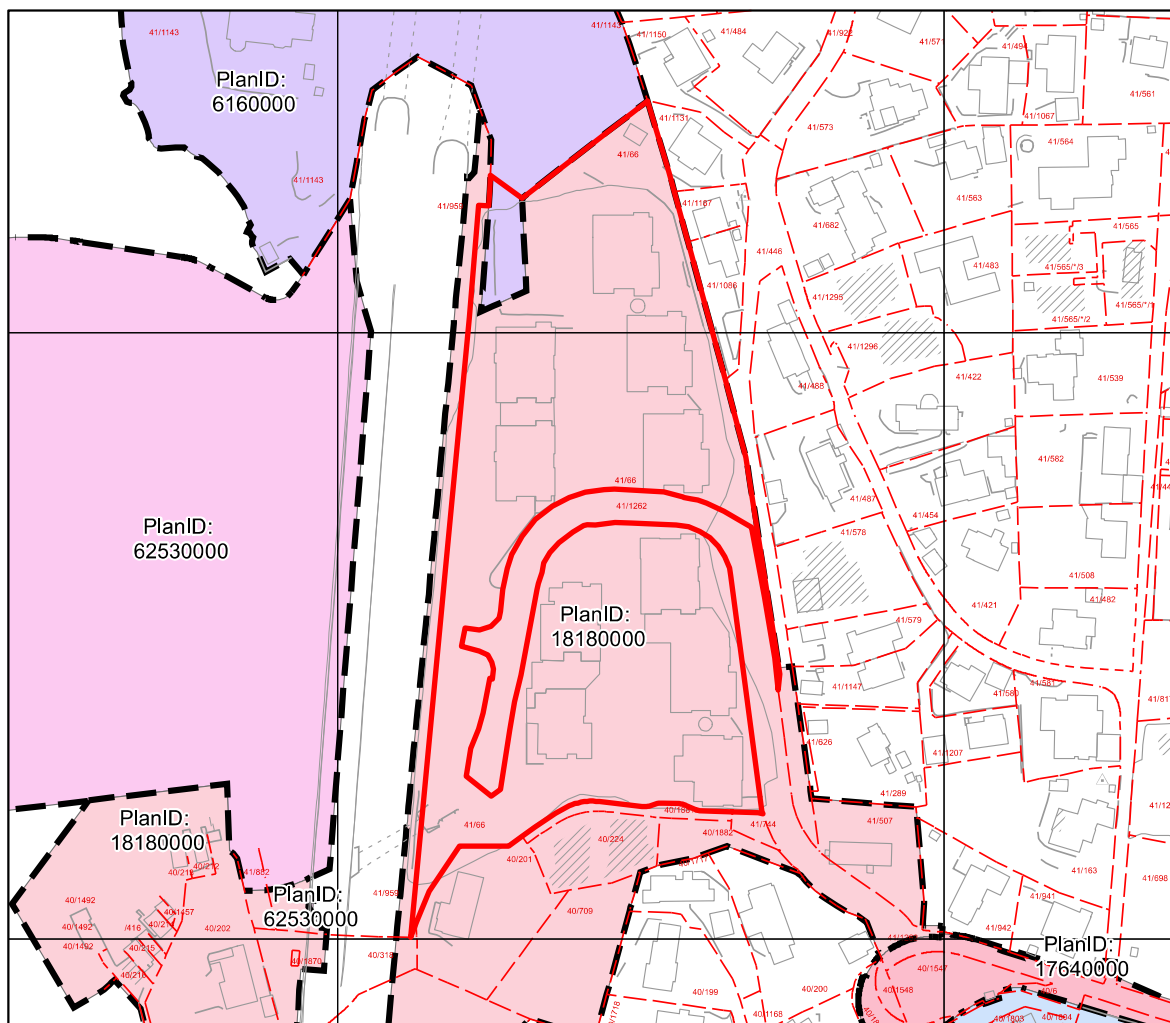


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
18180000, 6160000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 16.04.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 41/66/0/0

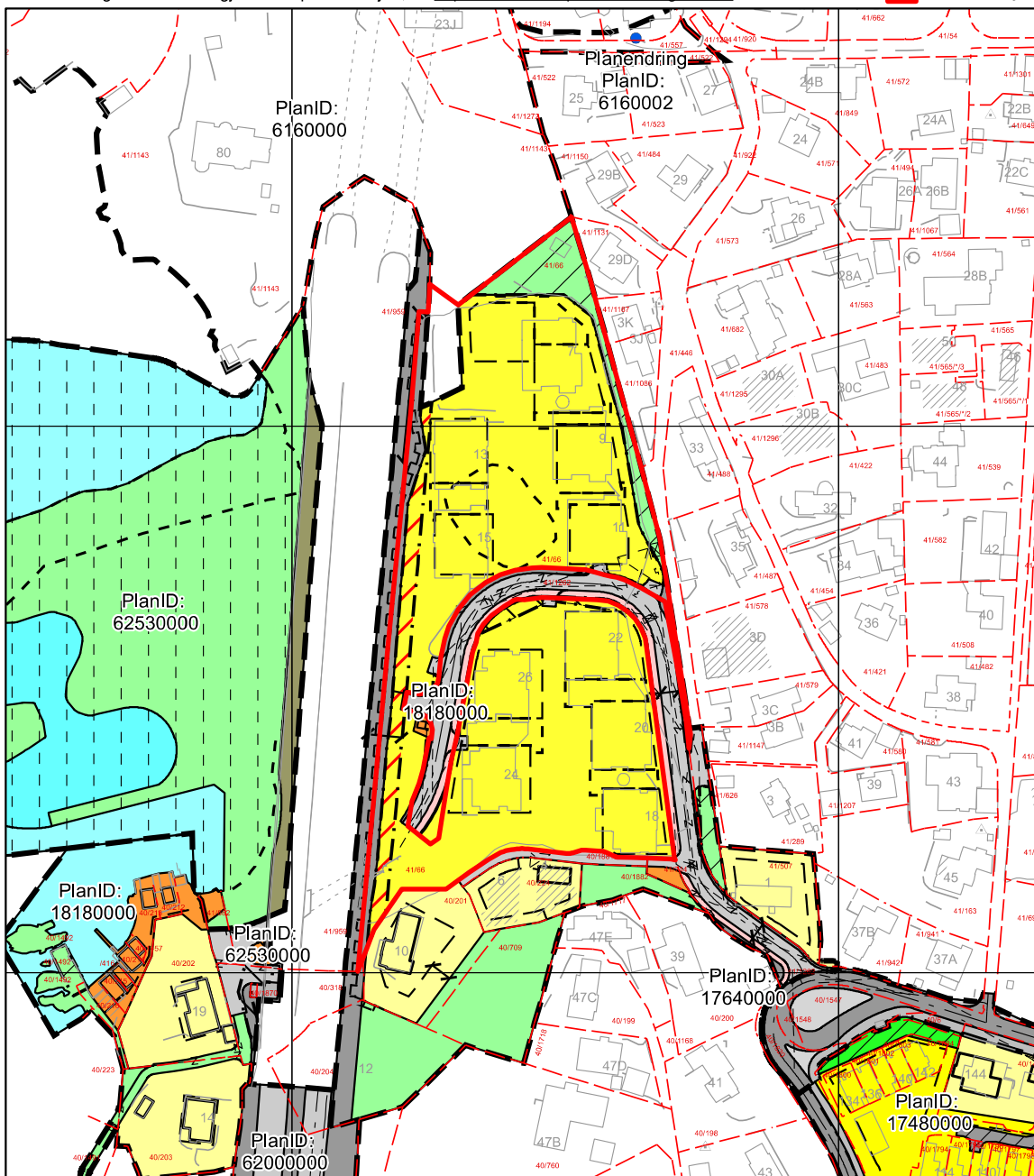
Adresse: Skiparviklia 18 m.fl.



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

	Planendring	Formålsgrense		Reguleringsplan formålsgrense
Juridisklinje		Reguleringsformål §25 eldre PBL		Frittliggende småhusbebyggelse
	1203 - Regulert tomtegrense		Konsentrert småhusbebyggelse	
	1204 - Eiendomsgrense oppheves		Kjørvei	
	1211 - Byggegrense		Annen veggrunn	
	1213 - Planlagt bebyggelse		Gang- / sykkelveg	
	1214 - Bebyggelse som inngår i planen		Gangveg	
	1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet		Felles avkjørsel	
	1221 - Regulert senterlinje		Felles grøntareal	
	1222 - Frisiktlinje	Arealformål PBL §12-5		
	1223 - Regulert kant kjørebane	Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)		
	1227 - Regulert støyskjerm		1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse	
	1259 - Måle- og avstandslinje		1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	
Bestemmelsegrense			1510 - Energianlegg	
	Avgrensning skriftlig bestemmelse		1540 - Vann- og avløpsanlegg	
Begrensningsgrense gammel lov			1550 - Renovasjonsanlegg	
	Reguleringsplan restriksjonsgrense		1589 - Uthus, naust, badehus	
Hensynssonegrense		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)		
	Reguleringsplan hensynssonegrense		2011 - Kjørveg	
Bestemmelseområde			2012 - Gate med fortau	
Andre bestemmelseshjemler			2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	
	91 - Anlegg- og riggomr.		2019 - Annen veggrunn, grøntareal	
Begrensningsområde gammel lov			2082 - Parkeringsplasser	
	640 - Frisiktsone	Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)		
Hensynssoner PBL §12-6			3001 - Grønnstruktur	
	Angitthensynsone		3031 - Turvei	
	Faresone		3040 - Friområde	
	Infrastruktursone	Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)		
	Sikringsone		6720 - Friluftsområde i sjø og vassdrag m. tilh. strandsone	
Plangrense			6770 - Badeområde	
	Reguleringsplanomriss			

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 6160000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Gnr/Bnr/Fnr: 41/66/0/0

Dato: 16.04.2024

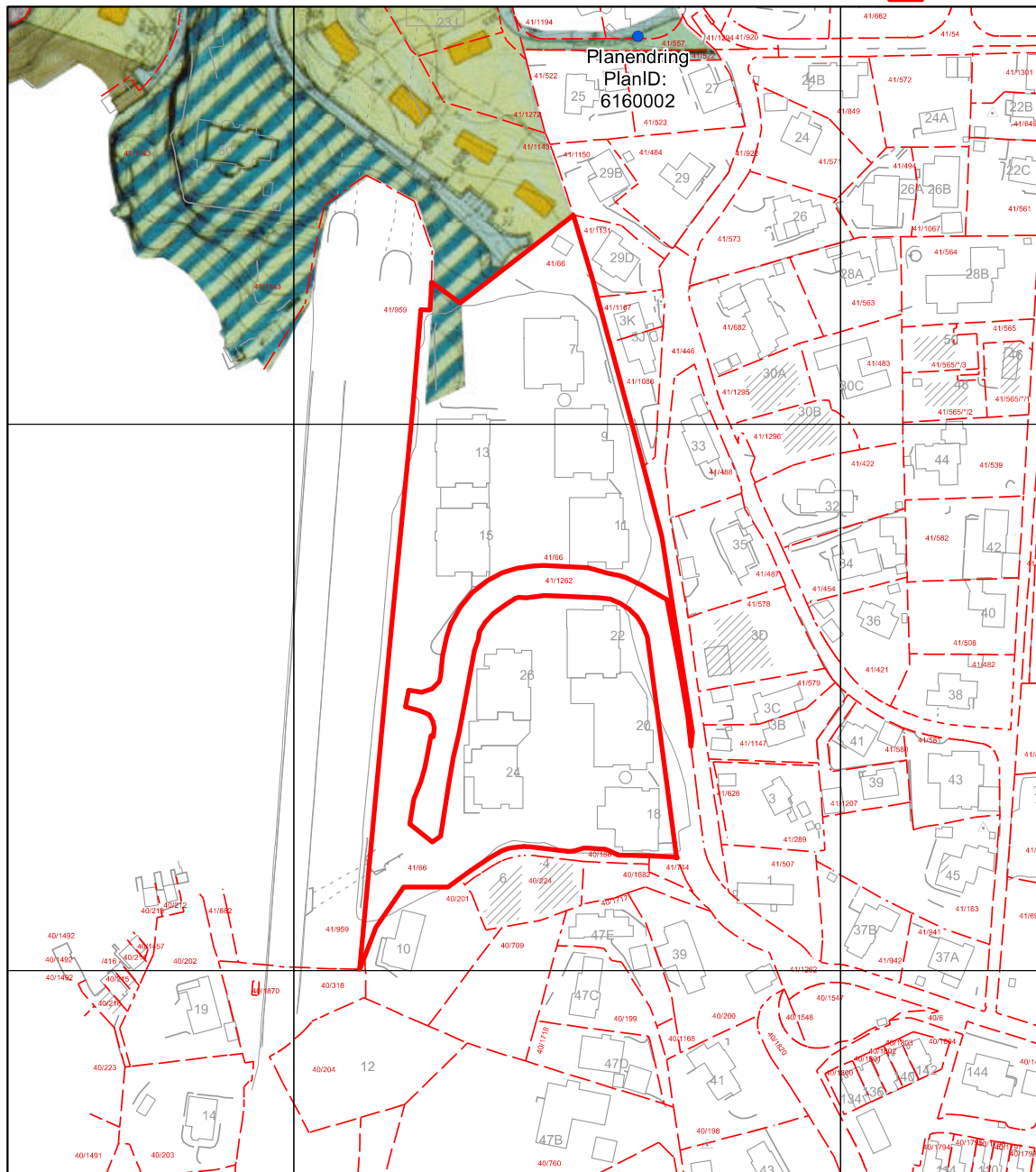
Adresse: Skiparviklia 18 m.fl.

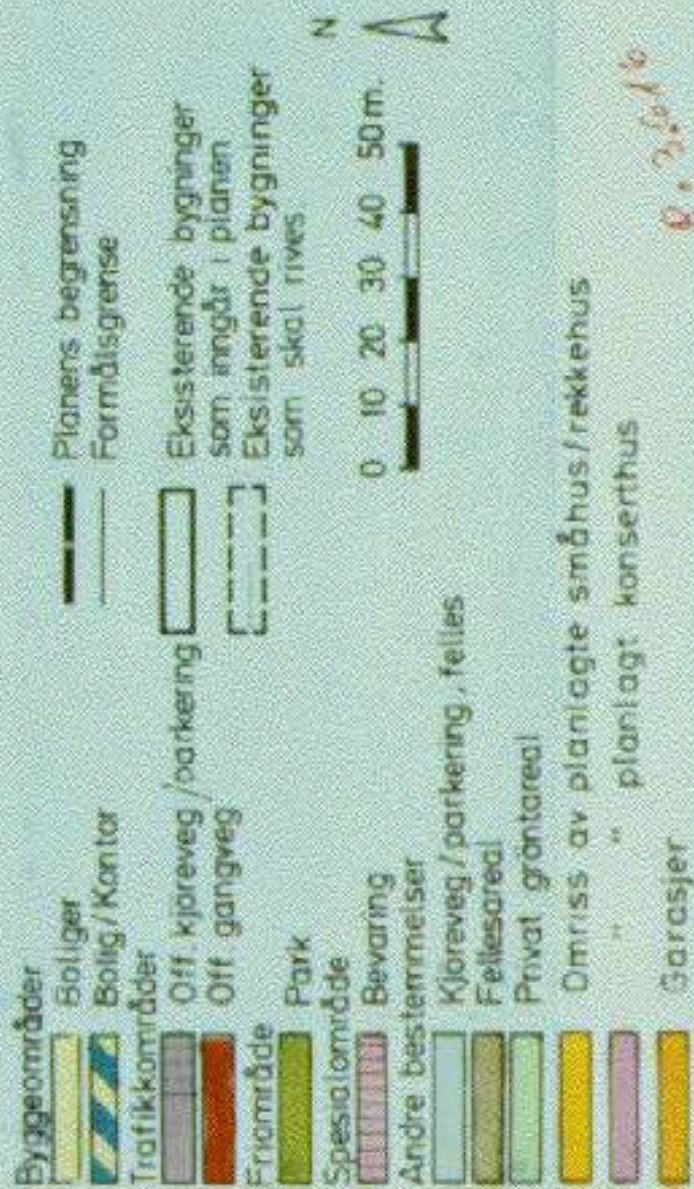
BERGEN
KOMMUNE

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

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

☐ Eiendomsmarkering





FANA Omr. 41/32, 41/33-42, 41/34, 41/41-114 m fl. Trolldhaugen	1:1
Forslag til reguleringsplan	1:1000
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN	20.1.1983
Reguleringsavdelingen	24.3.1983
R 3 616 00.00 03	
N 0 42,43	

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-
rådets vedtak av 20.8.1982 og 25.3.1983.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 16.04.2024

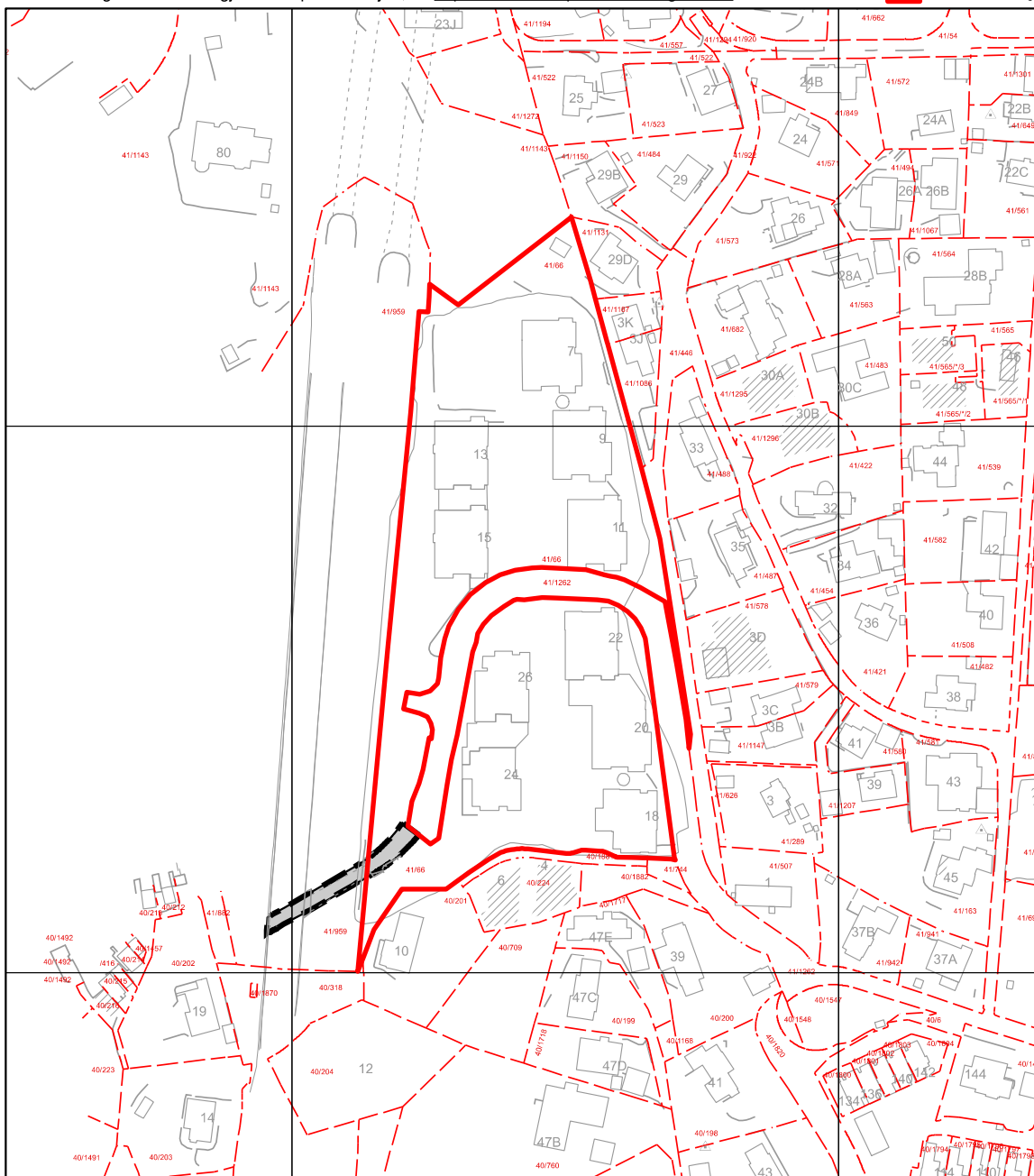
Gnr/Bnr/Fnr: 41/66/0/0

Adresse: Skiparviklia 18 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen



Reguleringsplanomriss



Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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



2011 - Kjøreveg



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 16.04.2024

Arealplan-ID: 65270000

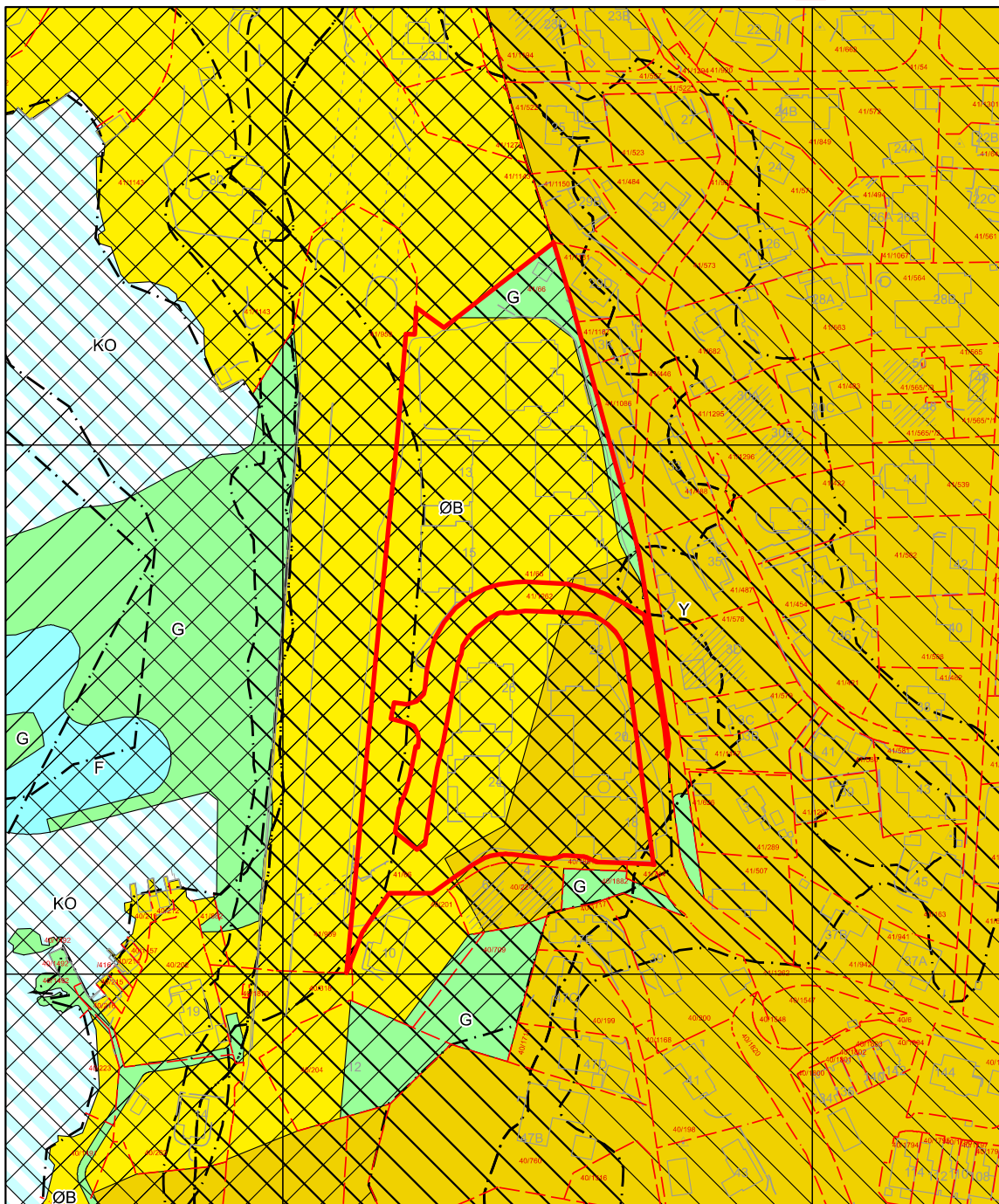
Gnr/Bnr/Fnr: 41/66/0/0

Adresse: Skiparviklia 18 m.fl.



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

 Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angitthensyn kulturmiljø	 Ytre fortettingssone
	Angitthensyn landskap	 Øvrig byggesone
	Angitthensyn naturmiljø	 Grønnstruktur
	Infrastruktursone	 Friluftsområder
	Støysone gul	 Kombinerte formål i sjø og vassdrag
	Støysone rød	



BERGEN
KOMMUNE

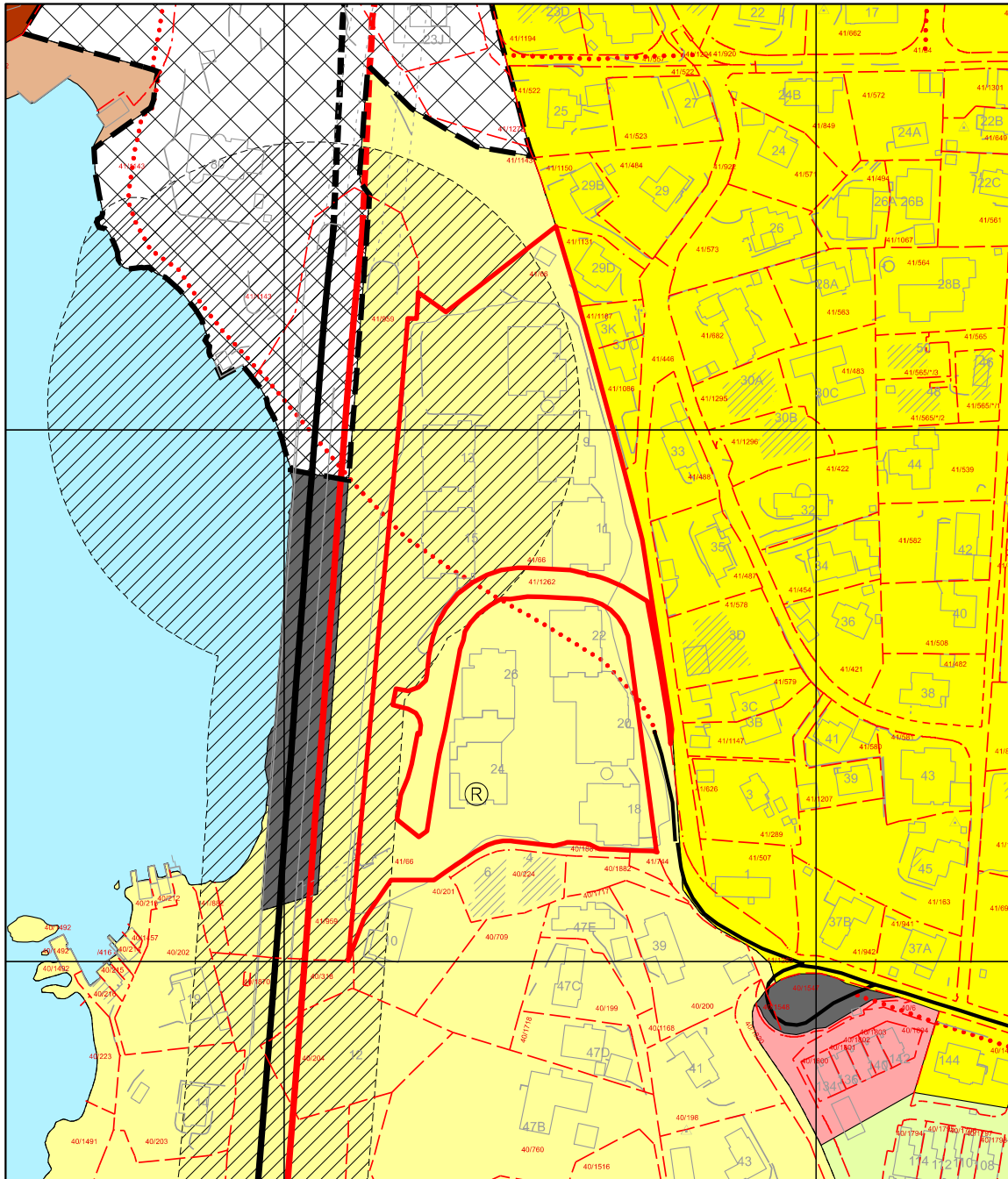
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15700000
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 41/66/0/0
Dato: 16.04.2024 Adresse: Skiparviklia 18 m.fl.



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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense

 G/S-veg, fremtidig

 Samleveg

 Fjernveg, fremtidig tunnel

 Fjernveg, fremtidig

 Fjernveg, tunnel

 Fjernveg

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

 Unntatt rettsvirkning

 Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Boligområde (F)

 Offentlig bebyggelse (F)

 Bygninger, allmenntilgjengelig (N)

 Annet byggeområde (N)

 LNF-område (N)

 Vannareal for alment friluftsliv (N)

 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (N)

Nabolagsprofil

Skiparviklia 18 - Nabolaget Skjold/Hopsåsen - vurdert av 185 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skiparvik snuplass Linje 75	3 min 0.3 km
Mårdalen Linje 1	15 min 1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 9.8 km
Bergen Flesland	16 min

Skoler

Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 141 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Midtun skole (1-7 kl.) 398 elever, 34 klasser	19 min 1.6 km
Skjold skole (1-7 kl.) 322 elever, 21 klasser	22 min 1.8 km
Hop skole (8-10 kl.) 420 elever, 34 klasser	17 min 1.4 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	7 min 2.9 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	7 min 2.8 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	11 min 7.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

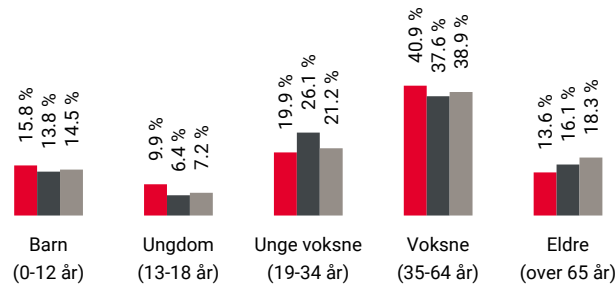
Veldig bra 80/100



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

Ramstad barnehage (1-5 år) 85 barn	5 min 0.4 km
Rosenhagen Steinerbarnehage (1-5 år) 47 barn	12 min 1 km
Skjold barnehage (0-5 år) 64 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Skjold Søndagsåpent	16 min 1.3 km
Kiwi Nesttun Sentrum	16 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Bybane



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



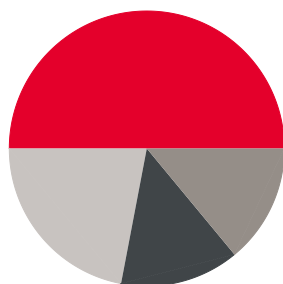
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

⚽ Skjoldveien barnehjem nærmiljøanle...	12 min	🚶
Ballspill	1 km	
⚽ Nesttun idrettsplass	15 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.1 km	
🚴 Yogahuset Fana	16 min	🚶
🚴 EVO Nesttun	16 min	🚶

Boligmasse



50% enebolig
14% rekkehus
14% blokk
22% annet

«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

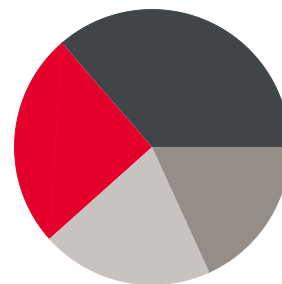
17 min 🚶



Apotek 1 Nesttun

15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
36% 6-12 år
18% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



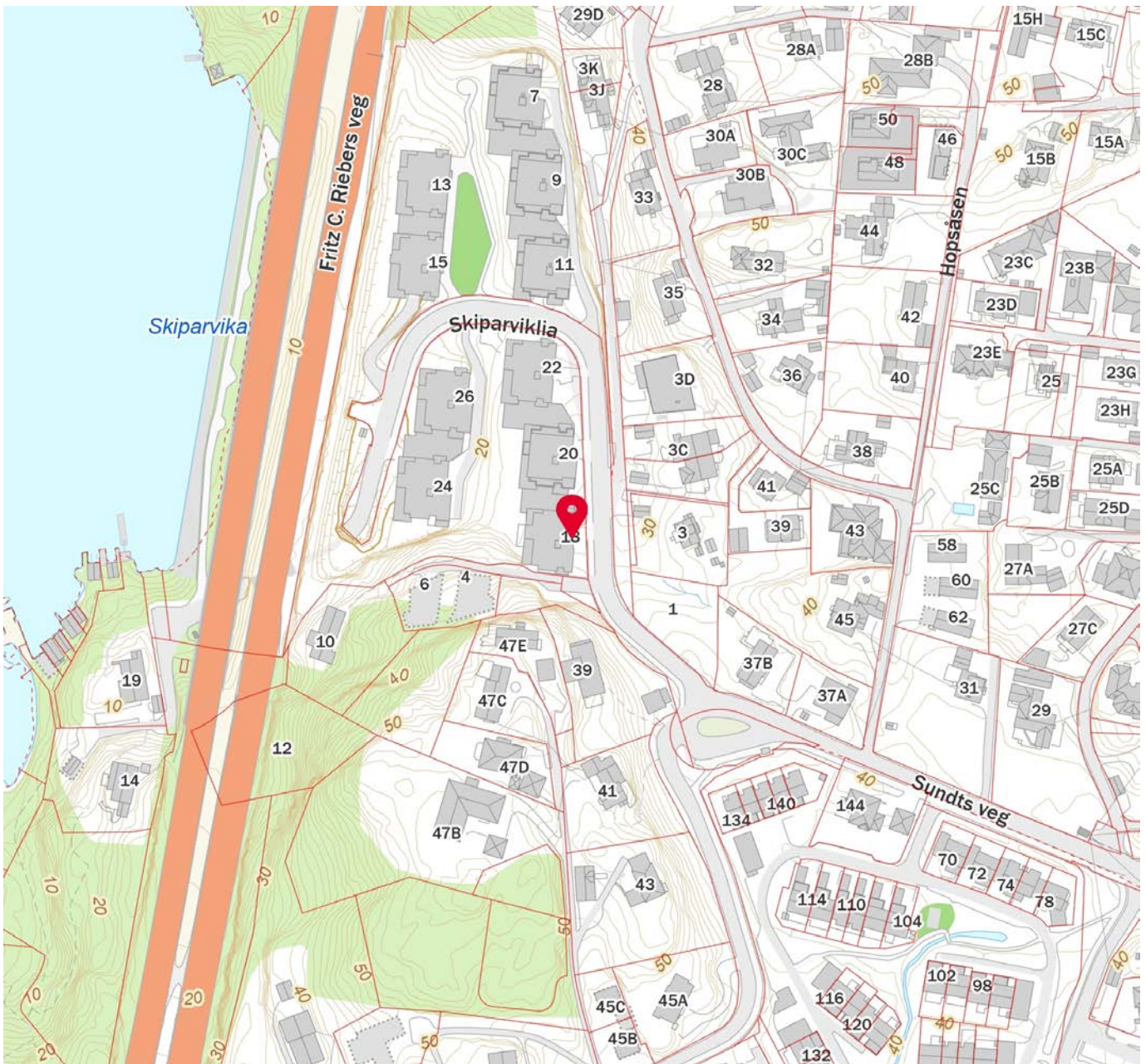
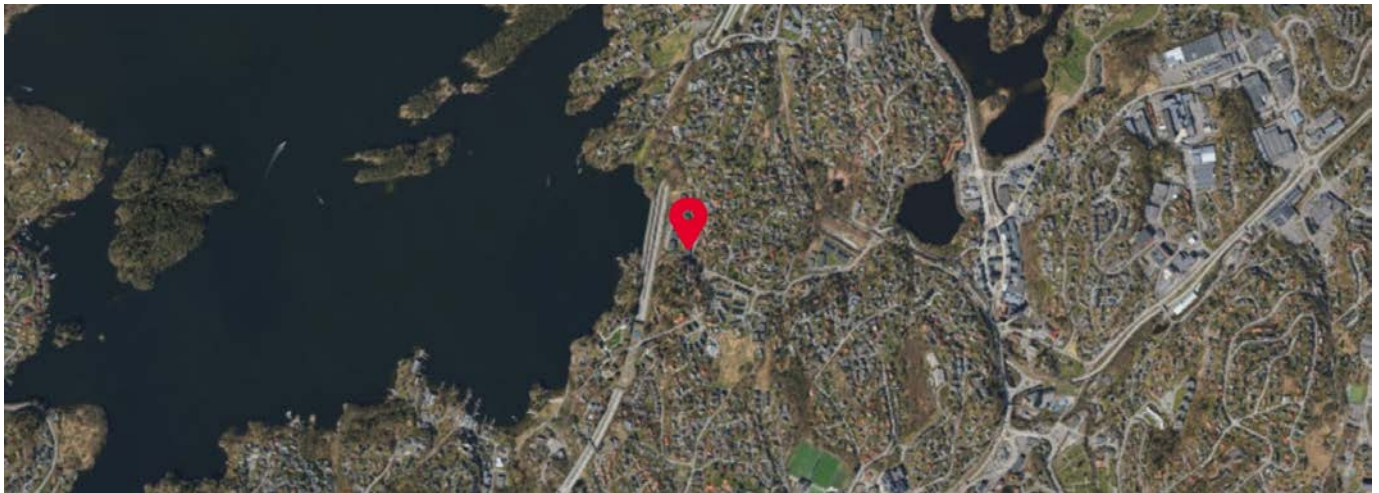
0%

46%

Skjold/Hopsåsen
Bergen
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Skiparviklia 18
5221 NESTTUN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Lenning

Telefon: 916 50 495
E-post: aleksander.lenning@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre