



aktiv.

Kjenndalsbrotet 5, 5225 NESTTUN

**Familievennlig rekkehusleilighet
med strålende utsikt ! Nærhet til
skoler, barnehage og natur |
Balkong | Garasjeplass**



Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder

Morten Christoffer Tøsdal

Mobil 982 20 602

E-post morten.tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 159 413,-
Total ink omk.: Kr 6 149 413,-
Felleskostn.: Kr 3 250,-
Selger: Øystein Skreien

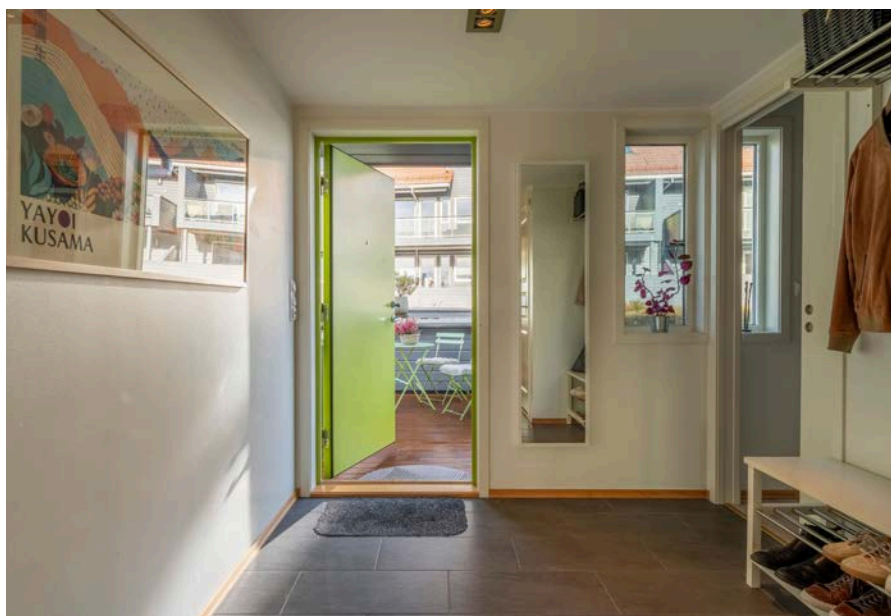
Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 133/138 kvm
Tomtstr.: 19753.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 43, bnr. 808
Snr. 30
Oppdragsnr.: 1506250229

Familievennlig rekkehusleilighet med strålende utsikt !

Velkommen til ditt nye hjem, en lys og moderne familiebolig med nydelig utsikt og gode kvaliteter. Boligen var ny i 2011 fordelt to etasjer, tre soverom, loftstue, luftig stue-/kjøkkenløsning og to bad. God standard og komfort med varmekabler i gang, bad og vaskerom, samt peisovn. Ideell planløsning for både store og små. Beliggende i sør-enden av bygget, får du en upåklagelig utsikt og dagslys fra de mange vinduene. Nært skoler, barnehager og offentlig transport, med lekeplass og ballbinge like ved. Her får du en trygg og rolig beliggenhet med gode turmuligheter, samtidig som du har nærhet til byen.

Oppsummert:

- Nydelig utsikt og lysinnslipp
- Endeilighet
- 3 soverom
- Garasjeplass m lader
- Balkong/terasser både mot øst og vest
- Utvendig sportsbod
- Kort vei til Nesttun og sentrum



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	58
Egenerklæring	88
Nabolagsprofil	120
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 133 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 138 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 74 m² Entre/gang, bod, toalett, vaskerom, stue/kjøkken.

BRA-e: 5 m² Utvendig sportsbod.

3. etasje

BRA-i: 59 m² Loftstue, 3 soverom og bad.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom:130m² / S-Rom:8m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

19753.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt i sameiet.

Beliggenhet

Eiendommen har en usjenert og flott beliggenhet i Sædalen. Her bor man idyllisk til samtidig som det er kort vei til alt man skulle trenge i hverdagen. Det er ca. 7 min kjøring I Nesttun. Her finner man blant annet dagligvarebutikker, lege, tannlegg, bank, apotek, vinmonopol og flere hyggelige spisesteder. I tillegg til koselige butikker, kafèer og bybanestopp. På Midtun, ca 3-5 minutters kjøring unna finner man flere

treningssentre.

På Nesttun har man et meget godt kollektivtilbud. Her har man bybanen som tar deg raskt inn til Bergen sentrum eller andre retningen til Kokstad og store arbeidsplasser eller helt ut til Flesland. I tillegg går det mange busser fra Nesttun terminal med hyppige avganger.

Det er flotte turmuligheter i området, enten man ønsker å rusle en rolig tur i nabolaget eller om man ønsker en fjelltur er det ikke lange kjøreturen til Løvestakken, Ulriken eller Smøråsfjellet.

Ypperlig beliggenhet for deg som ønsker å bo i rolige og flotte omgivelser samtidig som det er sentralt og kort vei til "alt".

Adkomst

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Kjenndalslia Kanvas-barnehage - 4 min gange

Espira Helldalsåsen barnehage - 12 min gange

Sandalsbotn barnehage - 15 min gange

Skoler

Kringlebotn skole (1-7 kl.) - 9 min gange

Sædalen skole (1-7 kl.) - 4 min kjøring

Ulsmåg skole (1-7 kl.) - 6 min kjøring

Slåtthaug skole (8-10 kl.) - 9 min kjøring

Hop skole (8-10 kl.) - 8 min kjøring

Langhaugen videregående skole (videregående skole) - 11 min kjøring

Sport og trening

Kjenndalslia miniballbinge - 4 min gange

Ballspill

0.3 km

Sandalslien ballbinge - 8 min gange

Ballspill

0.6 km

NEXT Midtun - 16 min gange

Spenst Nesttun - 4 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Busstopp ved Kjenndalslia, ca. 100 meter unna.

Bybanestopp på Nesttun ca. 3,2 km unna.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Ringmur, såle og fundamenter er i betongkonstruksjon.

Yttervegger er en isolert trekonstruksjon med liggende kledning.

Takkonstruksjonen er et saltak.

Taktekking er med sutak, lekter og betongtakstein.

Etasjeskiller er trebjelkelag.

Boligen har en altan med tilkomst fra stue, og en altan ved inngangsdør.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Radonsikring

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

- Altan - 12m²

Fremstår i god stands. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke

krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Inngangsparti - Altan - 10m²

Fremstår i god stand. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til

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

- Bad - 7.3m² - Totalvurdering av overflater

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

- Vaskerom - 4.3m² - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk
Vaskerom - 4.3m² - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. På et vaskerom er det lite til ingen fuktbelastning på underliggende membran. Og forventet levetid for et vaskerom er vesentlig lengre enn for et bad.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Bad - 7.3m² - Totalvurdering av fuktsøk
Avvik: Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

- Vaskerom - 4.3m² - Totalvurdering av fuktsøk
Avvik: Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei
Kommentar:
Ikke aktuelt på vaskerom

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2015.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Nesttun VVS

Beskrivelse: Nye fuger på bade oppe, i dusj-hjørne. Bytte av tilbakeslagsventil på varmtvannsberederen 2025. Det har vært gjennomført ca årlig service på varmvannsbereder i regi av sameiet.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

Ja

Beskrivelse: Observert enkelt skjevgkre frem til 2019 (ca 2 i året). Etter behandling i regi av sameiet dette året har vi ikke observert flere.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Fana Blikk og A O Grevstad

Beskrivelse: Gjennomført service på ventilasjonsanlegget og bytte av 2 vifter + rotormotor i 2025. Det gjennomføres årlig sprinklerkontroll av sameiet. I 2023 ble det satt inn ett ekstra sprinklerhode i 2. etasje for å oppnå riktig "spredning".

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Egen lader på egen parkeringsplass tilhørende seksjonen, i felles garasjeanlegg.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Vestafjeldske

Beskrivelse: I forbindelse med 5 års garanti/overtagelse (2016) gjennomførte utbygger utbedring av luftingen på kryploft i hele sameiet for å unngå fukt-/kondensproblematikk og risiko for soppdannelse. I ettertid har det ikke vært noen problem.

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

Ja

Beskrivelse: I Sanddalsringen øst er det vedtatt ny detaljregulering for en helse- og omsorgsinstitusjon

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Ja

Beskrivelse: Ja, noen naboer har hatt problemer med skjeggkre før 2019, da sameiet fikk gjennomført behandling av alle boenhetene. Har ikke hørt noe mer om skjeggkre siden den gang.

Kommentar fra selger: Ilsted ble installert av faglært J. Skru i 2020.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 74 kvm: Entre/gang, bod, toalett, vaskerom og stue/kjøkken

Loft:

BRA-i 59 kvm: Loftstue og 3 soverom og bad

Utvendig sportsbod på 5 kvm.

Standard

Kjøkken

HTH kjøkkeninnredning fra byggeår med folierte skrog, slette fronter og laminert benkeplate. Hvitevarer som kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og ventilator er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er ikke etablert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom med flis på gulv og vegg, og malt slett himling. Badet er utstyrt med dusjvegger av glass, dusjgarnityr på vegg, vegghengt toalett og innredning med servant.

Vaskerom

Vaskerom med flis på gulv med sokkelflis, og malte slette vegger og himling. Det er opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater

Gulv: Fliser i entré/gang, toalett, vaskerom og på bad. Laminat i bod. Parkett i stue/kjøkken og på øvrige rom på loft.

Vegger: Fliser på vegger på bad. For øvrig slette malte overflater.

Himling: Slette malte himlinger.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør av plast (rør-i-rør).

- Avløpsrør: Avløpsrør i plast.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Luftaggregat er plassert på loft.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder datert 2011.

- Oppvarming: Det er varmekabler i gang, bad og vaskerom. I stuen er det en vedovn fra 2021.

- Branntekniske forhold: Boligen har brannslukkere, er sprinklet og har røykvarslere. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2021:

- Vedovn fra 2021 i stue.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Garasjeanlegget eies av sameiet, og rett til å disponere garasjeplass kan kun benyttes av de personer/leiligheter som har kjøpt seg inn i denne.

Det er mulig å anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser.

Garasjeplassen tilfredsstiller ikke dagens krav til størrelse, da den er målt til 2,35 m bred og 5 m lang.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7775295

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gang, bad og vaskerom. Vedovn fra 2021 i stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 5 990 000

Kommunale avgifter

Kr 22 175

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 7 915

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten utgjør kr. 7915,- pr år og faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 1 355 188

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 542 075

Formuesverdi sekundær år

2023

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

131/5535

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader og kabel-tv.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 250

Sameiet

Sameienavn

Kjenndalsbrotet Sameie

Organisasjonsnummer

997521773

Om sameiet

Kjenndalsbrotet Sameie består av 54 leiligheter (eierseksjoner). Sameiet ligger i Bergen kommune og har organisasjonsnummer 997521773. Forretningsfører er BOB BBL.

Bruksenhetene kan ikke anvendes til næringsformål.

Garasjeanlegget eies av sameiet. Rett til å disponere garasjeplass kan kun benyttes av de personer/leiligheter som har kjøpt seg inn i denne. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

De øvrige sameierne, og dernest de øvrige medlemmene i Bergen og Omegn Boligbyggelag (BOB) har forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter

- Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 43, bruksnummer 808, seksjonsnummer 30 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:

4601/43/808/30:

23.10.2008 - Dokumentnr: 863935 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:808

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2008 - Dokumentnr: 863935 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Bergen Tomteselskap AS

Org.nr: 928 655 547

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:808

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2008 - Dokumentnr: 863935 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Rettighetshaver: Bergen Tomteselskap AS

Org.nr: 928 655 547

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:808

Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.2010 - Dokumentnr: 585730 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bkk AS

Org.nr: 976 944 801

Rett til bygging/drift av nettstasjon m.m

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:43 Bnr:808

Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.2013 - Dokumentnr: 107901 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vann- og spillvannsledninger

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.2013 - Dokumentnr: 108037 - Bestemmelse om vannledn.

Bestemmelse om overvannsledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1990 - Dokumentnr: 6254 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:43 Bnr:433

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:43 Bnr:808

25.08.2010 - Dokumentnr: 633575 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1201 Gnr:43 Bnr:809

Bestående matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:43 Bnr:808

03.02.2011 - Dokumentnr: 91567 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 30

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 131/5535

01.01.2020 - Dokumentnr: 1093933 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:43 Bnr:808

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på Nybygg bolig (Hus 4) datert 24.02.2011.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.02.2011.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger og fellesområder.

Eiendommen følger reguleringsplan FANA. GNR 43 BNR 455, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 5 FELT B-6, BOLIGGRUPPE A-1, PLAN FOR UTBYGGING (plan-ID 6985000). Dette er en mindre reguleringsendring som regulerer eiendommen til boliger og diverse fellesområder.. 27.06.1989

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2018 (plan-ID 65270000), med ikrafttredelse 19.06.2019. Eiendommen er i kommuneplanen hovedsakelig avsatt til bebyggelse og anlegg med områdenavn Øvrig byggesone (ØB).

Det pågår planarbeid i nærheten av eiendommen. Dette inkluderer planlegging av Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000) og et planforslag for detaljregulering av FANA. GNR 43 BNR 433 MFL., SANDDALSRINGEN ØST (plan-ID 61310000).

Det er registrert tre godkjente tiltak i nærheten av eiendommen. Dette gjelder underbygg på et rekkehus (gnr 43/518), oppføring av garasje/uthus (gnr 43/618) og tilbygg på et rekkehus (gnr 43/602).

Eiendommen berøres av flere hensynssoner i kommuneplanen. Dette inkluderer båndleggingssone for sentral-/regionalnett elforsyning (H740_4), faresone for

steinsprang, jord- og flomskred (H310_1), samt gul (H220_3) og rød (H210_3) støysone fra veitrafikk.

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr

71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461

6360008 31 FANA. GNR 8 BNR 204, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, ENDRING 3

200211050: Endelig vedtatt mindre reguleringsendring for området FANA. GNR 8 BNR 204, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, ENDRING: Det ble i 2003 gitt delingstillatelse på fellesareal.

70810000 35 FANA. GNR 43 BNR 817 MFL., SANDDALSRINGEN ØST, HELSE- OG OMSORGSINSTITUSJON 3 202220681: På sørsiden av Sandalsringen, på andre siden av veien fra eiendommen er det planlagt en helse- og omsorgsinstitusjon med inntil 12 kommunale utleieboliger for personer med sammensatte utfordringer knyttet til rus og psykiatri. I bygget vil det også være en personalbase, og på tomten etableres felles uteareal, parkeringsplasser og renovasjon.

6360005 31 FANA. GNR 8 BNR 204 OG 229, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND 3

199615510: Endelig vedtatt mindre reguleringsendring fra 1998 på følgende eiendom: FANA. GNR 8 BNR 204 OG 229, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND.

6360006 31 FANA. GNR 43 DEL AV BNR 433, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, KRINGLEBOTN, FRADELING 3 200018025: Endelig vedtatt mindre reguleringsendring fra 2000 vedr. følgende område: FANA. GNR 43 DEL AV BNR 433, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, KRINGLEBOTN, FRADELING.

6365001 31 FANA. GNR 8 BNR 204, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND,

STORELIEN, ENDRET PLAN FOR UTBYGGING 3 199615510: Endelig vedtatt mindre reguleringsendring fra 1997 vedr. følgende område: FANA. GNR 8 BNR 204, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, STORELIEN, ENDRET PLAN FOR UTBYGGING.

6360000 30 FANA. GNR 8 BNR 10, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 3 3

190001059: Endelig vedtatt eldre reguleringsplan fra 1985 for følgende område: FANA. GNR 8 BNR 10, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 3.

6365002 31 FANA. GNR 8 BNR 204 OG 228, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND,

PLANOMRÅDE 3, ENDRING AV BEBYGGELSESPPLAN 3 199615510: Endelig vedtatt mindre reguleringsendring fra 1998 vedr. følgende område: FANA. GNR 8 BNR 204 OG 228, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 3.

16550000 30 FANA. GNR 43 BNR 79 MFL., MIDTTUN - HELLDAL 3 200002021: Endelig

vedtatt eldre reguleringsplan fra 2004 vedr. området FANA. GNR 43 BNR 79 MFL., MIDTTUN - HELLDAL. Formålet med reguleringsplanen er i hovedsak å regulere tidligere uregulert område til område for industri/lager/kontor for bedrifter i Sandbrekkevn 98. Bakgrunnen er ønske om å etablere nytt og framtidsrettet område for virksomhetene.

6340000 30 FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 1, FELT 1-4, DEL AV 5

3 190001559: Endelig vedtatt eldre reguleringsplan fra 1984.

6980001 31 FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 5 3 190330428:

Endelig vedtatt mindre reguleringsendring fra 1993.

6980050 31 FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 5, FELT B6, DELOMRÅDE A1 3 190511323: Endelig vedtatt mindre reguleringsendring fra 1994.

6360060 31 FANA. GNR 8 BNR 204, SANDAL/SÆDAL PLANOMRÅDE 3, FELT B5, PLAN FOR UTBYGGING 3 200104909: Endelig vedtatt mindre reguleringsendring fra 2001 vedr området FANA. GNR 8 BNR 204, SANDAL/SÆDAL PLANOMRÅDE 3, FELT B5, PLAN FOR UTBYGGING.

6365100 31 FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, BEBYGGELSESPLAN 3 190001749: Endelig vedtatt mindre reguleringsendring fra 1986 for området FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, BEBYGGELSESPLAN.

8420000 30 FANA. GNR 43 BNR 6, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 6 3 190611327: Endelig vedtatt eldre reguleringsplan fra 1989.

61310000 34 FANA. GNR 43 BNR 433 MFL., SANDDALSRINGEN ØST 2 202220432: Planforlag ved områderegulering for området: FANA. GNR 43 BNR 433 MFL., SANDDALSRINGEN ØST: Det ble kunngjort oppstart planarbeid for omregulering fra bolig til næringsformål for et areal på 304 daa med planprogram i februar 2009. Denne kunngjøringen gjelder en utvidelse av planområdet til næringsformål mot nord og mulighet for ny adkomst til tidligere regulert boligfelt i øst. I tillegg er Hardangerveien, Nesttunvassdraget og "Vossebanen" inkludert i planområdet mot vest og sørover til rundkjøringa på Midttun. Det nye planområdet omfatter totalt ca 650 daa, og vil bli fremmet som en offentlig områdereguleringsplan i samarbeid mellom Bergen kommune og Bergen Tomteselskap AS.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom Bygningsnr Endring Bygningstype Status Dato Saksnr

43/518 20832223-2 Underbygg Rekkehus Igangsettingstillatelse 24.04.2019

201727471: Det er gitt igangsettelsestillatelse på Tilbygg/påbygg bolig i Fana gnr 43 bnr 518 Kjenndalslia 48 i 2019.

43/618 300676416 - Garasjeuthus anneks til bolig Igangsettingstillatelse 26.03.2018

201807106: Det er gitt igangsettelsestillatelse på Tilbygg/ påbygg bolig i Fana gnr 43 bnr 618 Kringlebotn 285 i 2019.

43/602 139889738-2 Tilbygg Rekkehus Igangsettingstillatelse 04.12.2014 201432920:

Det er gitt igangsettelsestillatelse på Fasadeendring bolig i rekke i Fana gnr 43 bnr 602 Kringlebotn 317 i 2014.

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.

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele

eiendommen leies ut.

Følgende fremkommer av vedtektene: Med de begrensninger som følger av disse vedtekter, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

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 bo- og driveplikt

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. 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.

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

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

8 313 (Forhåndsavklaring av forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

159 413 (Omkostninger totalt)

170 313 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

173 113 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 149 413 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 160 313 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 163 113 (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 159 413

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 MNOK 14. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 500 Kommunale opplysninger

26 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

7 000 Tilretteleggingsgebyr

2 800 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 119 170,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 0,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Morten Christoffer Tøsdal
Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder
morten.tosdal@aktiv.no
Tlf: 982 20 602

Ansvarlig megler bistås av

Morten Christoffer Tøsdal
Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder
morten.tosdal@aktiv.no
Tlf: 982 20 602

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

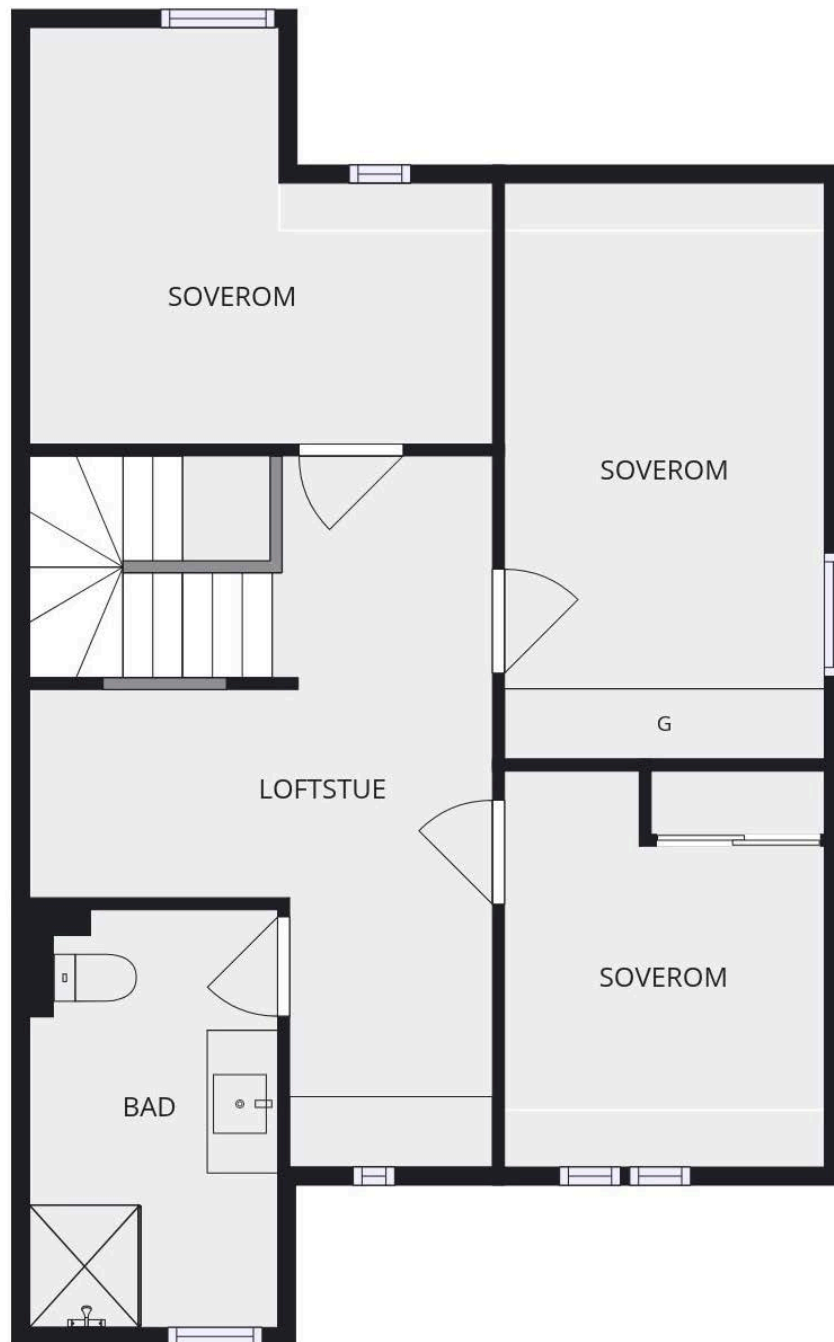
Salgsoppgavedato

24.10.2025

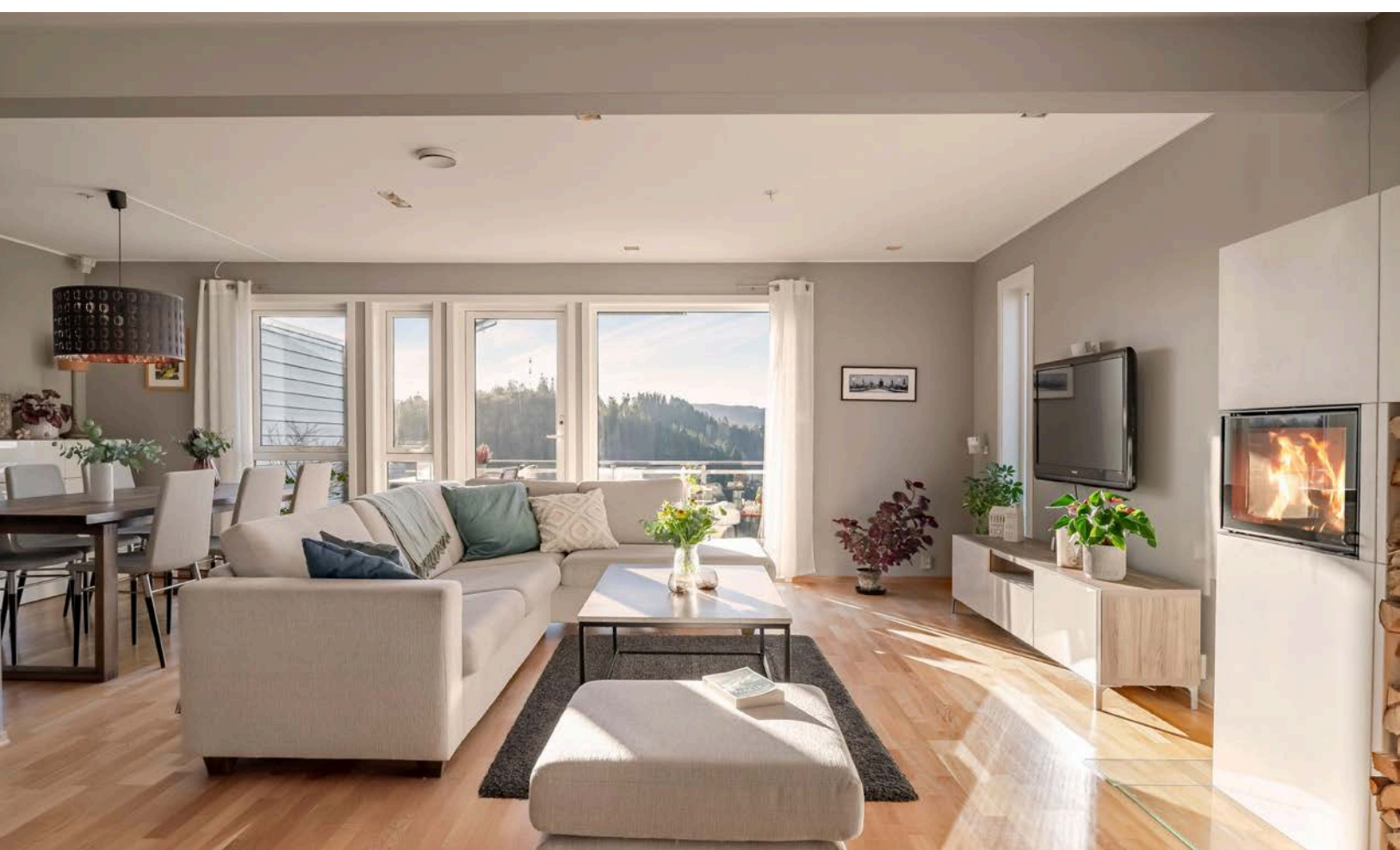


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















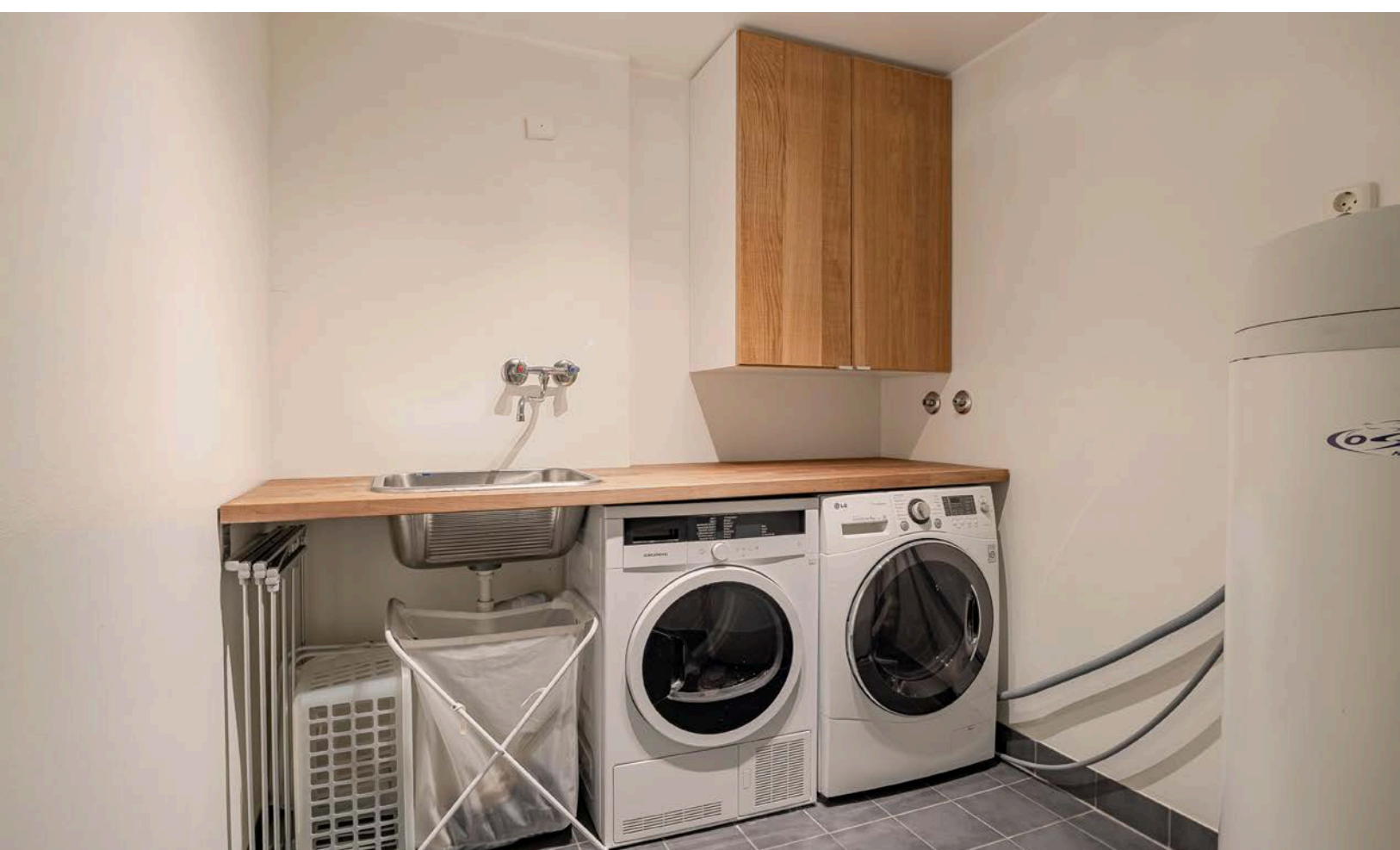




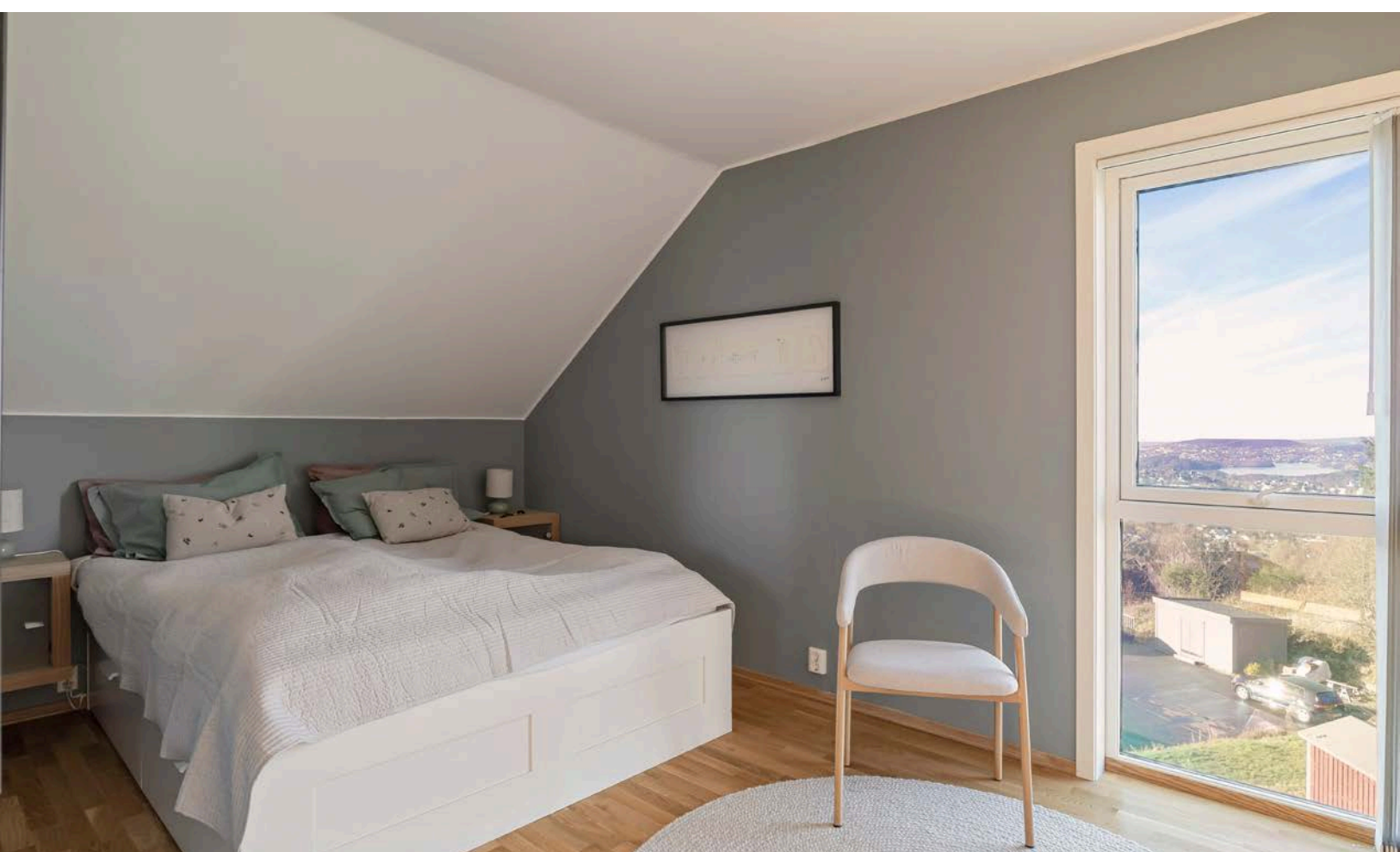


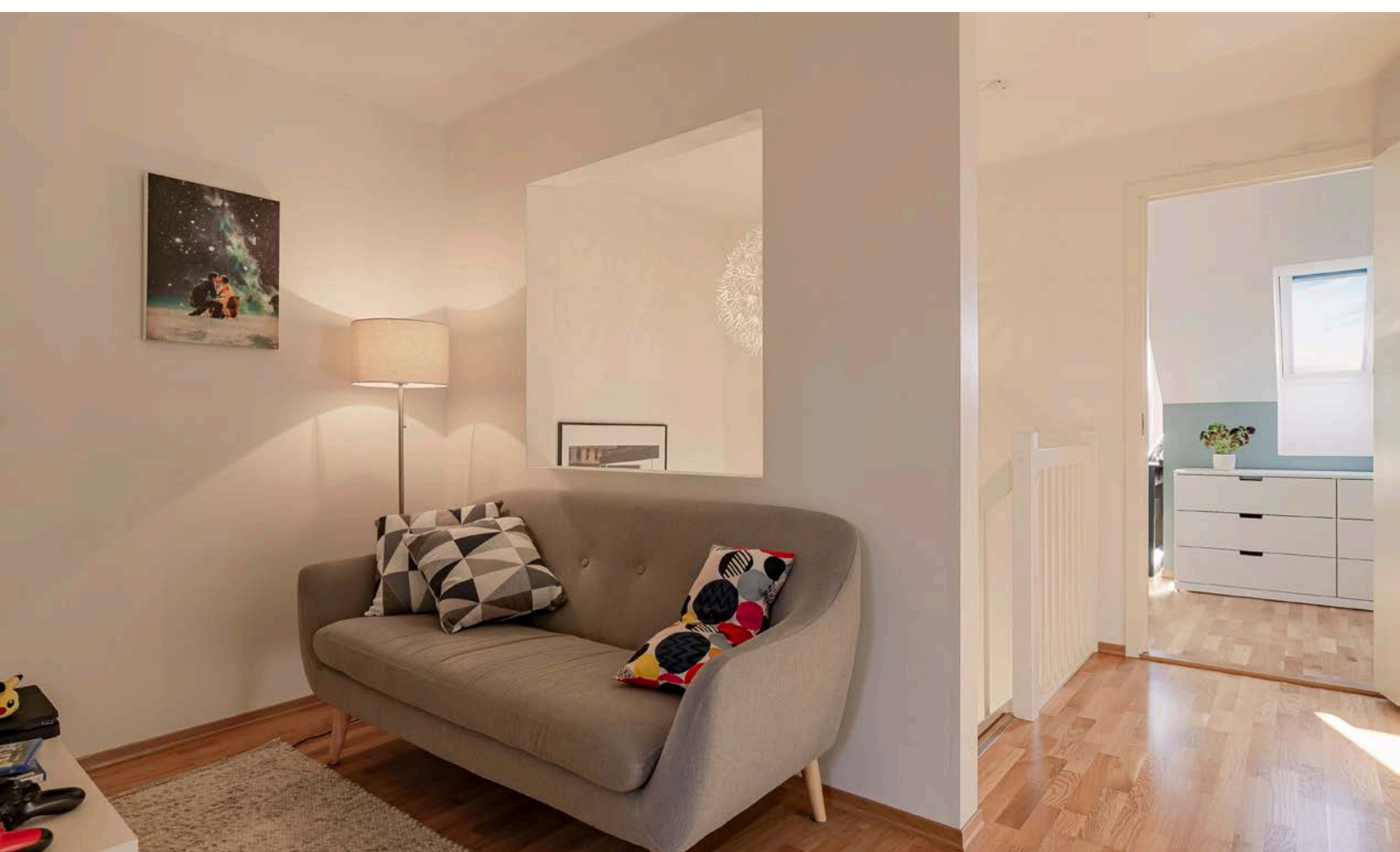






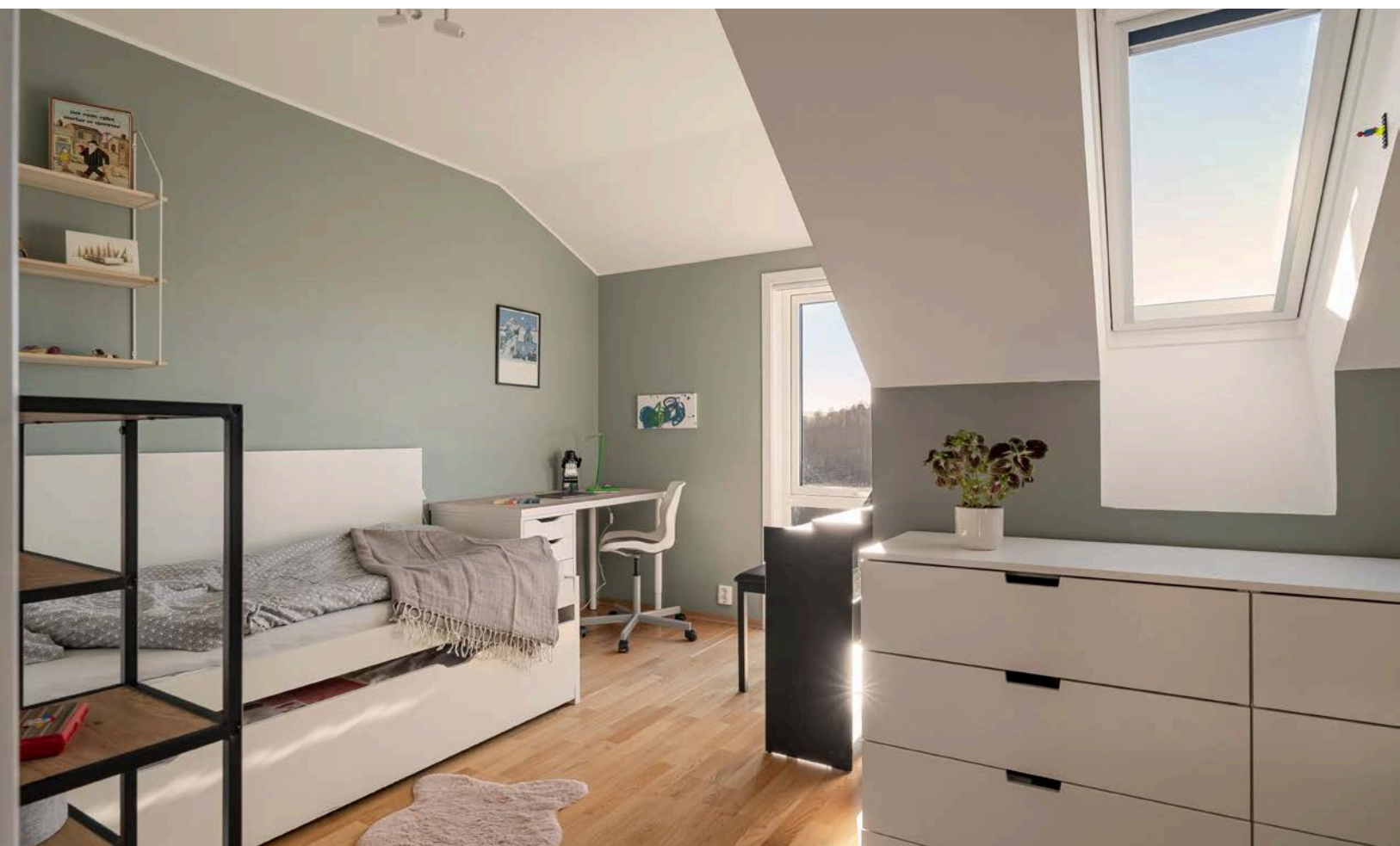


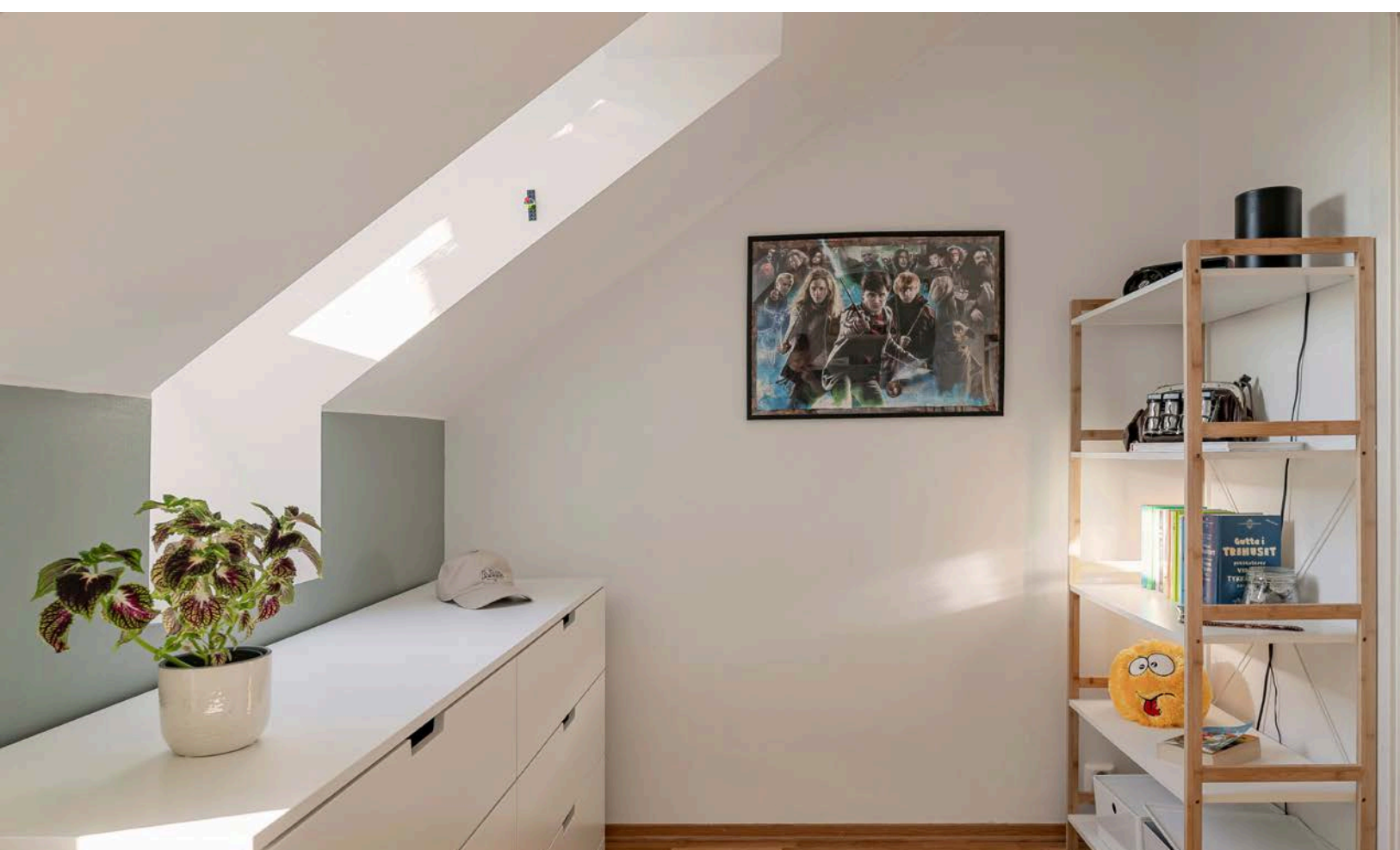


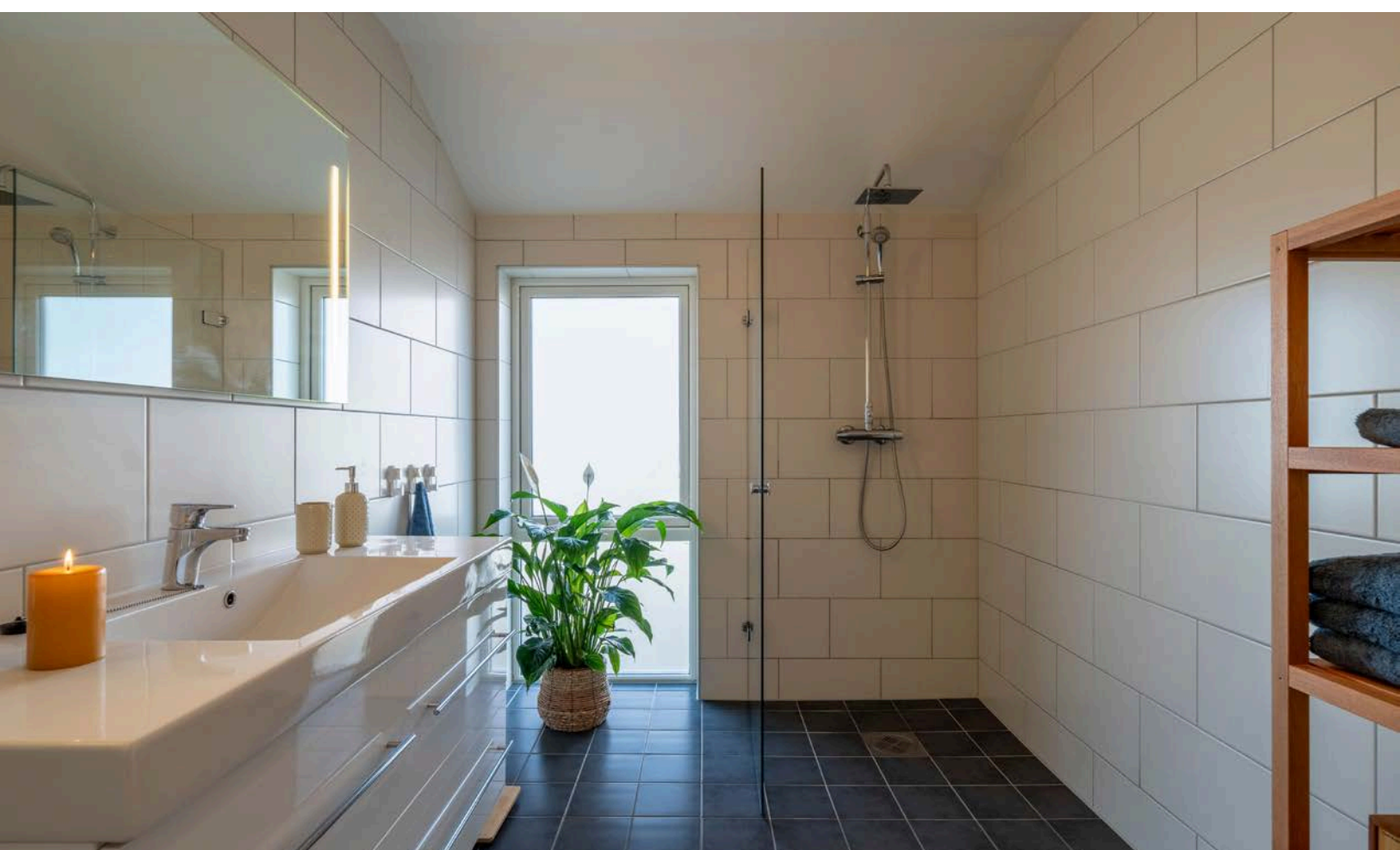


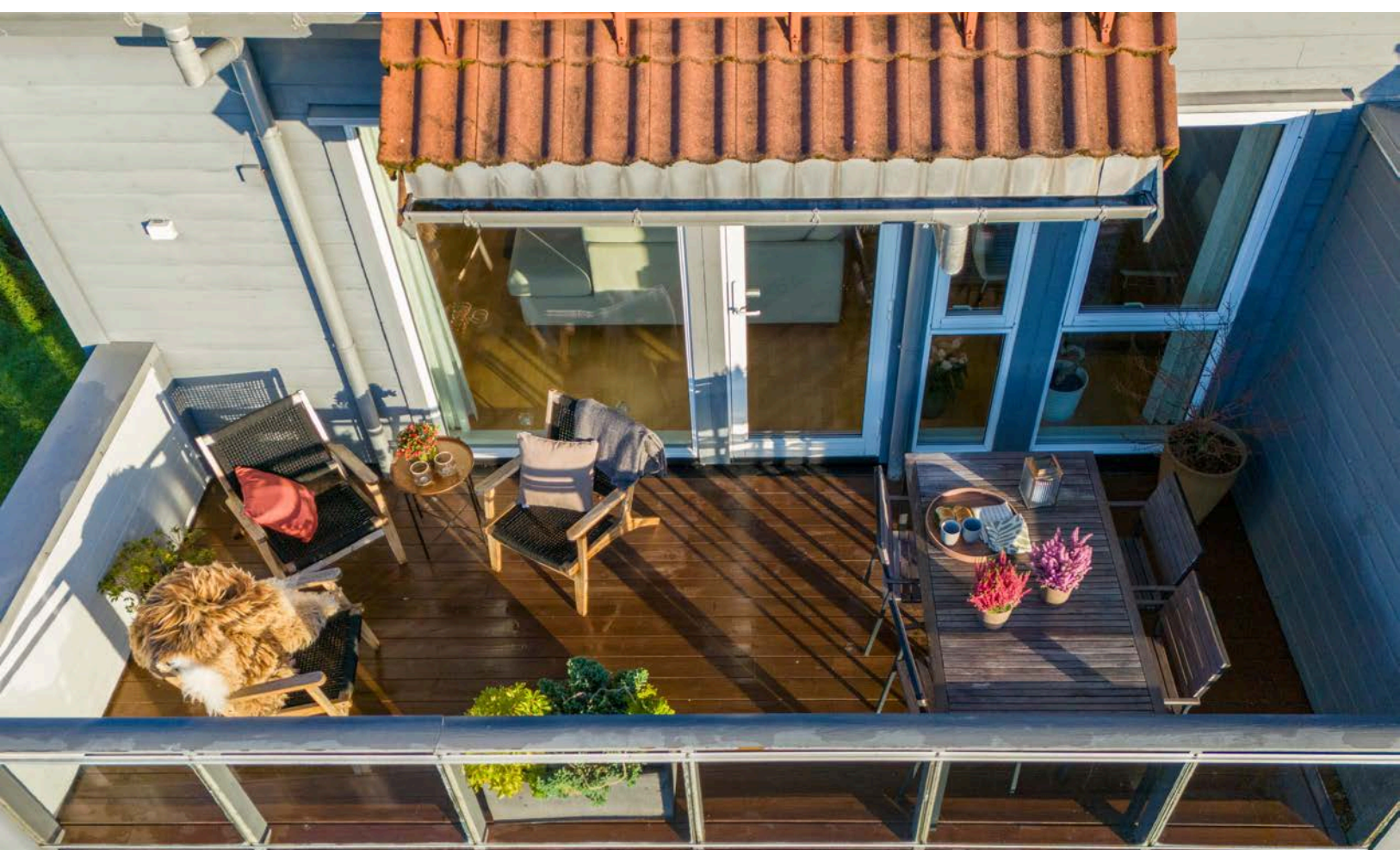






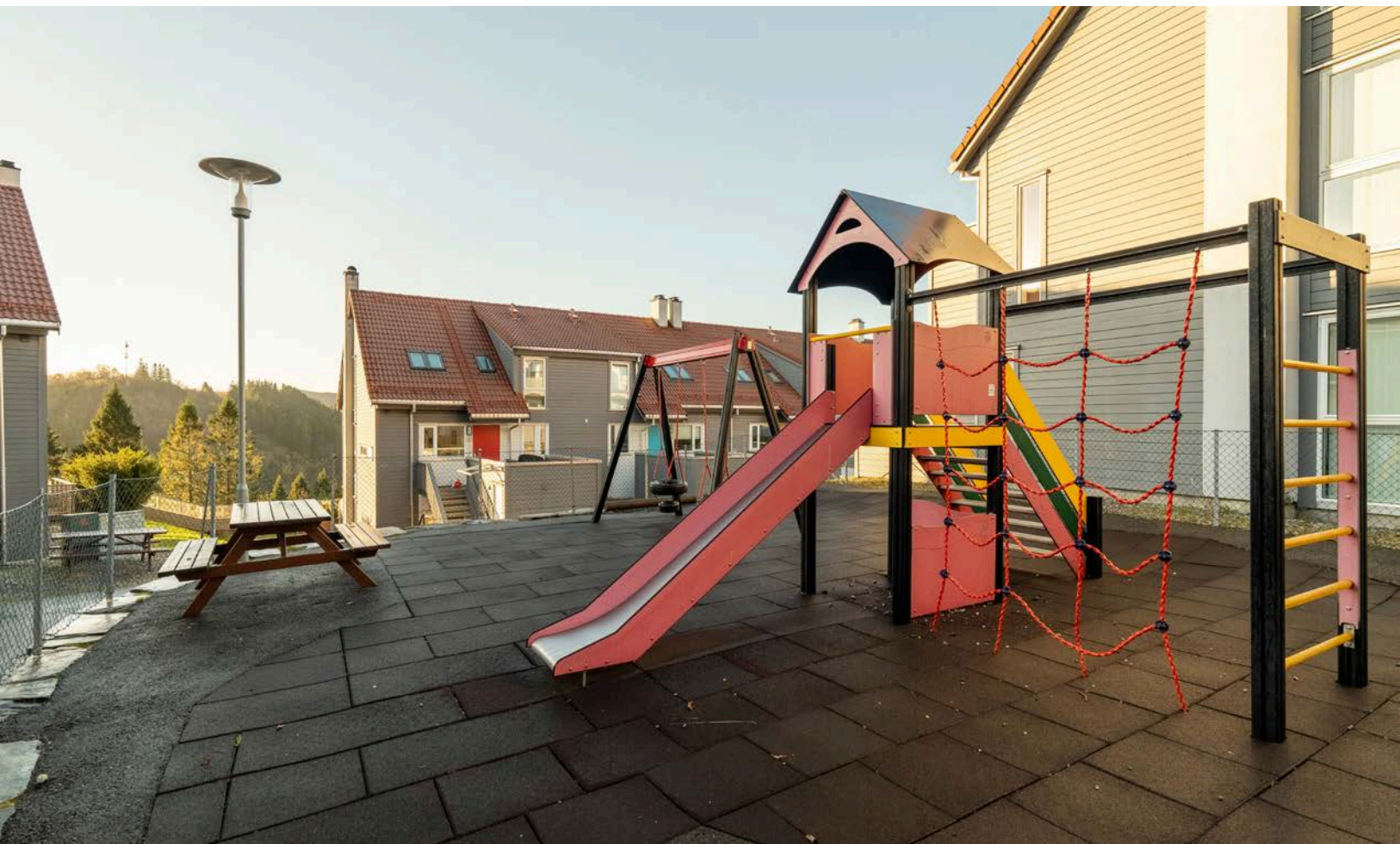






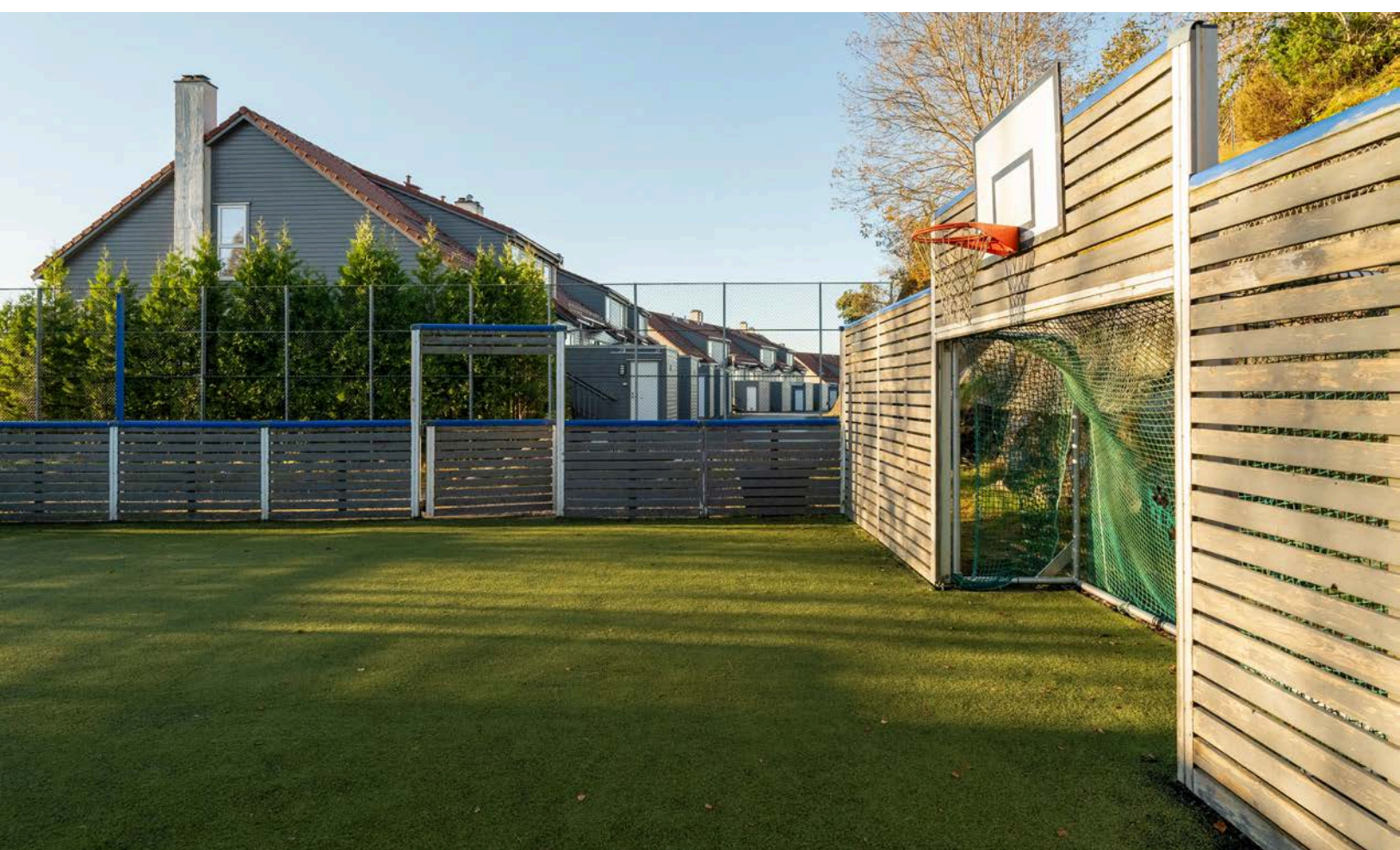


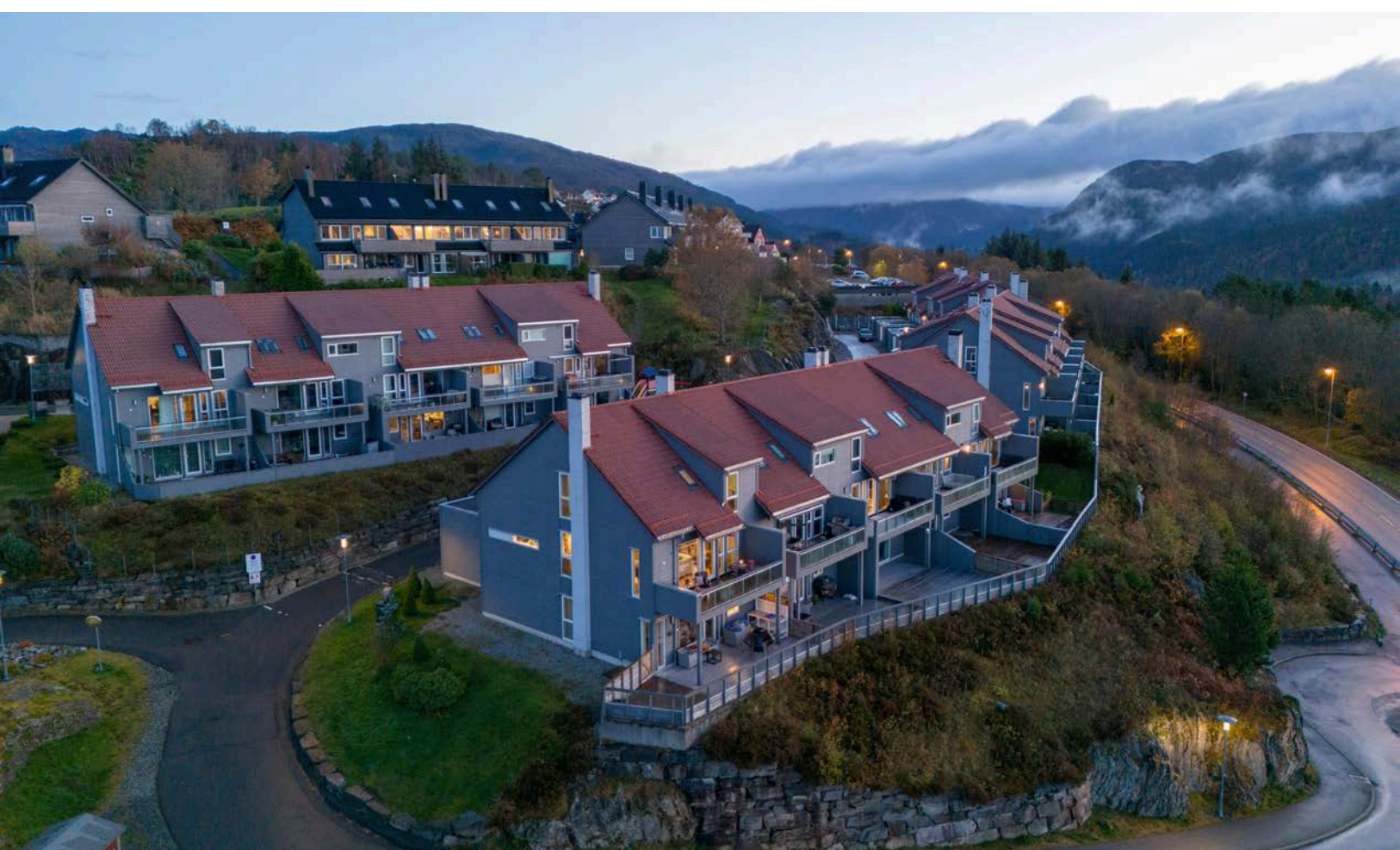




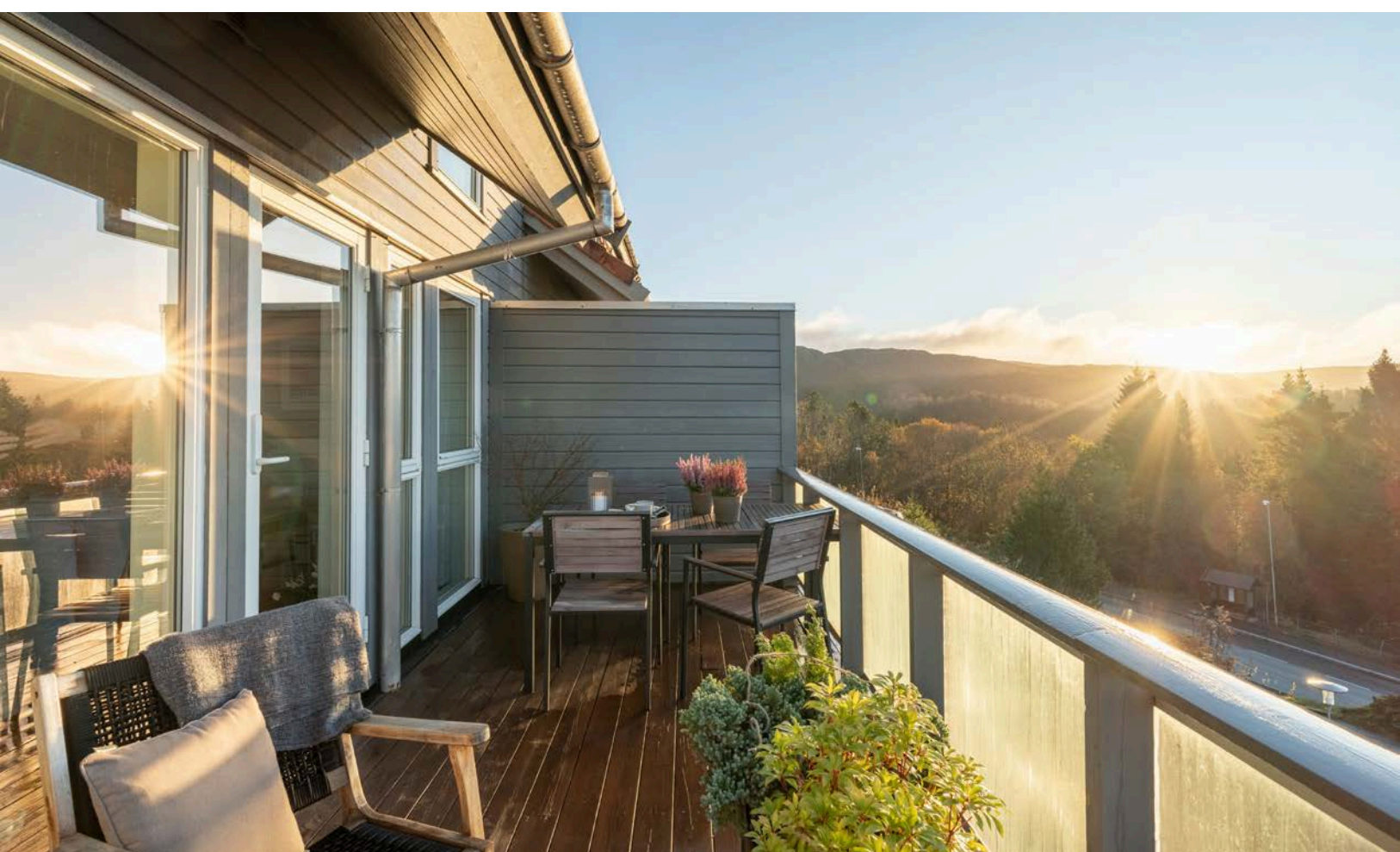








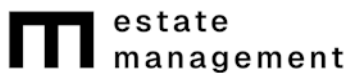




Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Kjenndalsbrotet 5
5225 NESTTUN
4601/43/30/808/0/0

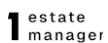
Rapportdato

14.10.2025

TG 0		0
TG 1		12
TG 2		5
TG 3		0
TG IU		2

KJENDALSBRØTET 5 - 4601/43/30/808/0/0

Befaring utført den 09.10.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

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.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

KJENNDALESBROTET 5 - 4601/43/30/808/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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.

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

KJENNDELSBROTET 5 - 4601/43/30/808/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

KJENDALSBROTET 5 - 4601/43/30/808/0/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarende tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

KJENDALSBROTET 5 - 4601/43/30/808/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Kjenndalsbrotet 5 , 5225, NESTTUN

Matrikkel: 4601/43/30/808/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2011

Tomt: 19 753.40 m²

Hjemmelshaver(e): Øystein Skreien

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Ringmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjon. Yttervegger: Isolert trekonstruksjon med liggende kledning. Takkonstruksjon: Saltak.Taktekking med sutak, lekter og betongtakstein.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

KJENDALSBROTET 5 - 4601/43/30/808/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

Eksternt areal			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i	Beskrivelse av BRA-e Utvendig sportsbod	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
2 etasje			
BRA-i 74 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, bod, toalett, vaskerom, stue/kjøkken	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
Loft			
BRA-i 59 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Loftstue, 3 soverom og bad	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
Sum areal			
BRA-i 133 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 0 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 138 m ²			

KJENDALSBROTET 5 - 4601/43/30/808/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

5

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Radonsikring: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Altan - 12m²: Fremstår i god stands. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Inngangsparti - Altan - 10m²: Fremstår i god stand. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bad - 7.3m² - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Vaskerom - 4.3m² - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. På et vaskerom er det lite til ingen fuktbelastning på underliggende membran. Og forventet levetid for et vaskerom er vesentlig lengre enn for et bad.

KJENDALSBROTET 5 - 4601/43/30/808/0/0

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

2

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad - 7.3m² - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Vaskerom - 4.3m² - Totalvurdering av fuktsøk: Ikke aktuelt på vaskerom

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggeskjema tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Ferdigattest datert 24-02-2011. Kilde: PropCloud

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Kommentar:

Ingen avvik

KJENDALSBROTET 5 - 4601/43/30/808/0/0

3

Radonsikring

TG 2 

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Altan med tilkomst fra stue. oppmålt til 12m2.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Fremstår i god stands.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

KJENNDELSBROTET 5 - 4601/43/30/808/0/0

Bilde



KJENDALSROTET 5 - 4601/43/30/808/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Altan ved inngangsdør, oppmålt til 10m2

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Fremstår i god stand.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.



Gjennomsnittlig levealder impregneret materialer er 20-30 år.

KJENNDELSBROTET 5 - 4601/43/30/808/0/0

Bilde



KJENDALSROTET 5 - 4601/43/30/808/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm. Det er målt ca 2cm fra overflate ved dør til overflate ved sluk. Bra lokalfall rundt sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. For lav høydeforskjell fra topp ved sluk til topp membran ved dør. TG2 på fall.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Levetid:

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

KJENNDALESBROTET 5 - 4601/43/30/808/0/0

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk



Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

KJENDALSBRØTTET 5 - 4601/43/30/808/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv med sokkelflis, malte slette vegger og himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

På et vaskerom er det lite til ingen fuktbelastning på underliggende membran. Og forventet levetid for et vaskerom er vesentlig lengre enn for et bad.

Levetid:

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

KJENNDALESBROTET 5 - 4601/43/30/808/0/0

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Ikke aktuelt på vaskerom

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:

Ikke aktuelt på vaskerom

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

KJENDALSBRØTTET 5 - 4601/43/30/808/0/0

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt, utvendig pipe.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Etasjeskiller er trebjelkelag.

Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Bilde

KJENNDALESBROTET 5 - 4601/43/30/808/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Etasjeskiller er trebjelkelag.

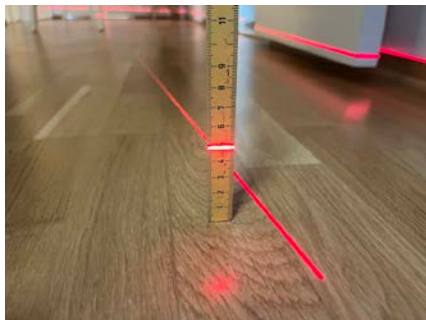
Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Bilde

KJENNDELSBROTET 5 - 4601/43/30/808/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Ja

Kommentar:

Åpen utførelse med sikkerhetslist under trinn, samt håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Åpen utførelse med sikkerhetslist under trinn, samt håndløper på vegg.

Normal slitasjegrad på trapp med tanke på alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.



Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Bilde



Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Kommentar:

Noe løs folie på enkelte skuffe fronter ved siden av oppvaskmaskin.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

HTH kjøkken innredning fra byggeår med folierte skrog, slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Pladetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:



Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.



Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

KJENDALSBRØTTET 5 - 4601/43/30/808/0/0

Bilde



KJENNDALESBROTET 5 - 4601/43/30/808/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Varmekabler i gang, bad og vaskerom.

Vedovn fra 2021 i stue.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

På loft

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Datert 2011

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

KJENNDALESBROTET 5 - 4601/43/30/808/0/0

Bilde



KJENDALSROTET 5 - 4601/43/30/808/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det ligger samsvarserklæring inne i skapet.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

KJENNDELSBROTET 5 - 4601/43/30/808/0/0

Bilde



15 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste sløkkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste sløkkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja, boligen er også sprinklet.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja, ikke funksjonstestet.

KJENDALSBROTET 5 - 4601/43/30/808/0/0

16 Innvendige overflater 2 etasje

TG 1

Overflater gulv

Fliser i entre/gang, toalett og vaskerom. Laminat i bod, parkett i stue/kjøkken.

Overflater vegg / himling

Slette malte overflater på alle vegger og alle himlinger.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

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

Overflater gulv

Fliser på badet, parkett på øvrige rom.

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad, slette malte overflater på øvrige vegger og alle himlinger.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

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

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?

Nei

Kommentar:

Garasjeplassen er målt på stedet og er under dagens krav som er 2,5m bred og 5m lang. Plassen er målt opp til 2.35mx5m

Er det etablert lader for el-bil?

Ja

Bilde

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250229	

Selger 1 navn
Øystein Skreien

Gateadresse	
Kjenndalsbrotet 5	

Poststed	Postnr
NESTTUN	5225

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1506250229

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye fuger på bade oppe, i dusj-hjørne. Bytte av tilbakeslagsventil på varmtvannsberederen 2025. Det har vært gjennomført ca årlig service på varmvannsbereeder i regi av sameiet.

Arbeid utført av

Nesttun VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Observert enkelt skjeggkre frem til 2019 (ca 2 i året). Etter behandling i regi av sameiet dette året har vi ikke observert flere.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fana Blikk Gjennomført service på ventilasjonsanlegget og bytte av 2 vifter + rotormotor i 2025. A O Grevstad Det gjennomføres årlig sprinklerkontroll av sameiet. I 2023 ble det satt inn ett ekstra sprinklerhode i 2. etasje for å oppnå riktig "spredning".

Arbeid utført av

Fana Blikk og A O Grevstad

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egen lader på egen parkeringsplass tilhørende seksjonen, i felles garasjeanlegg.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I forbindelse med 5 års garanti/overtagelse (2016) gjennomførte utbygger utbedring av luftingen på kryploft i hele sameiet for å unngå fukt-/kondensproblematikk og risiko for soppdannelse. I ettertid har det ikke vært noen problem.

Arbeid utført av

Vestafjeldske

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I Sanddalsringen øst er det vedtatt ny detaljregulering for en helse- og omsorgsinstitusjon

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, noen naboer har hatt problemer med skjeggkre før 2019, da sameiet fikk gjennomført behandling av alle boenhetene. Har ikke hørt noe mer om skjeggkre siden den gang.

Document reference: 1506250229

Tilleggs kommentar

Ilsted ble installert av faglært J. Skru i 2020.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1506250229

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Skreien	1554b6f35ae35c6fec20 bc418458aa24fa86e25	15.10.2025 18:38:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1506250229

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

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

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

Eiendomsnummer	00043-0808-0000-030
Eiendommens adresse	Kjenndalsbrotet 5
Eier	Øystein Skreien , Kjenndalsbrotet 5 , 5225 NESTTUN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	3044525KR	0.0026	7 915,00	1 978,75
Abonnementsgebyr vann	1060m2	7.71	1 044,50	263,27
Stipulert mengde vann	1378m3	11.44	2 014,76	507,82
Abonnementsgebyr avløp	1060m2	10.62	1 438,73	362,63
Stipulert mengde avløp	1378m3	15.64	2 754,44	694,26
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
PapirCont.hver14.dag for bossugkund	1 container	9537.59	361,81	90,45
Papir Bossug Vakumtank hver 14. dag	1 tank	5369.51	99,44	24,86
Restavfall bossug ordinær	1 enhet	3588.90	3 588,90	897,23
Total ekskl. mva			19 322,58	4 845,52
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

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



Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester,
telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingsservice), betaling@bergen.kommune.no

10.10.2025 11:45:27



BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

BO Arkitekter AS
Fantoftvegen 16 Postboks 53 Fantoft
5899 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200910030/23 ROKV	EBYGG-5210	240211

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom : Gnr 43 Bnr 808
Tiltakets adresse : Kjenndalsbrotet 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21
Tiltakets art : Nybygg bolig (Hus 4)
Tiltakshaver : BOB

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 23.02.2011.

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

Myndighet:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200910030.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Ronald Kvamme - saksbehandler
Merete Hauge - gruppeleder

Kopi: BOB, Nygårdsgt. 13/15, Postboks 7280, 5020 BERGEN



BERGEN KOMMUNE

BASISKART

Byrådsavdeling for byggesak og bydeler

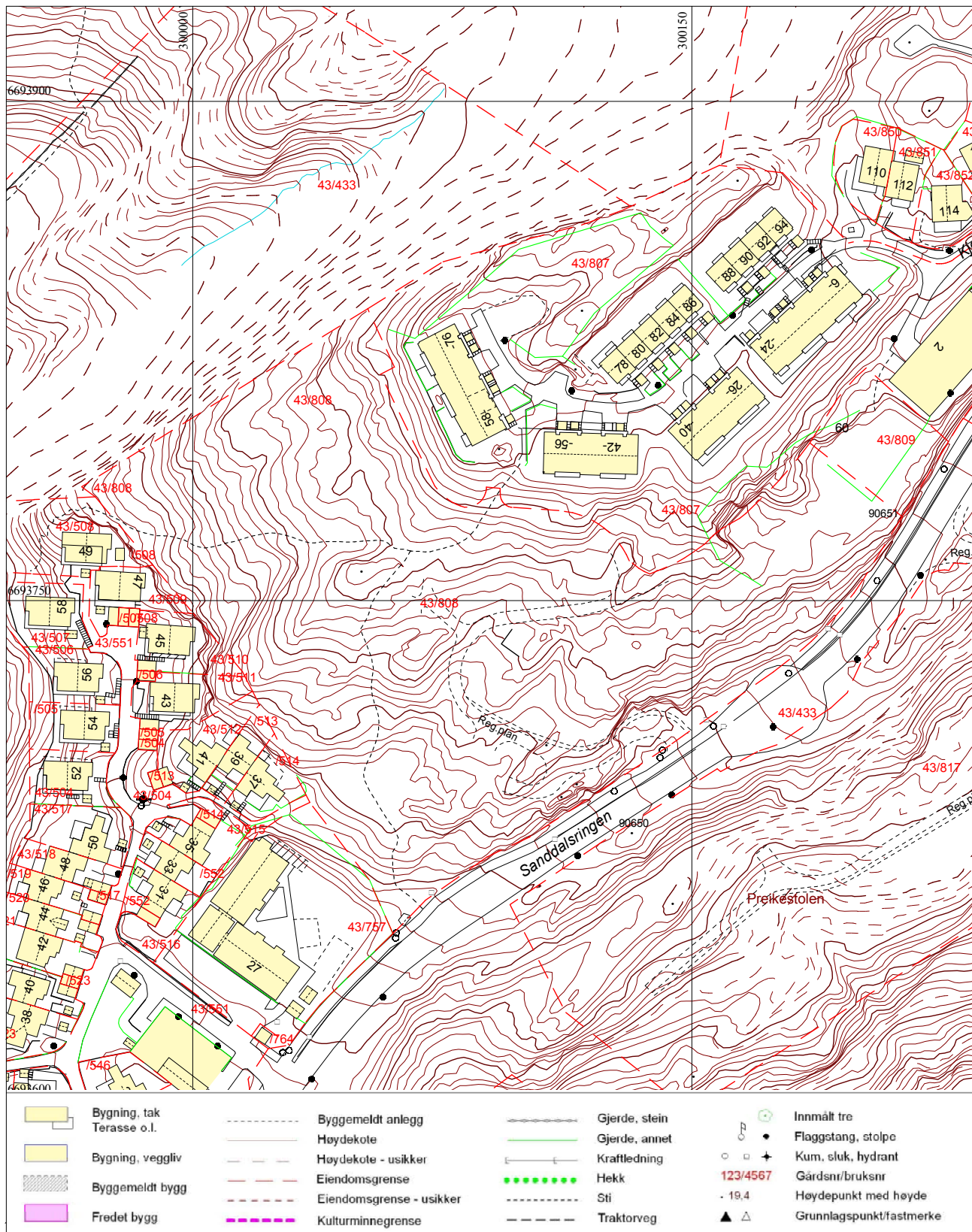
Etat for byggesak og private planer

Målestokk 1:1500

Dato: 08.06.2009

Gnr/Bnr/Fnr: 43/808/0

Adresse: KJENNDALESBROTET 2





Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 10.10.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 Gårdsnr.: 43 Bruksnr.: 808 Seksjonsnr.: 30

Adresse: Kjenndalsbrotet 5, 5225 NESTTUN

Referanse:

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

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Skreien, Øystein
Kjenndalsbrotet 5, 5225 NESTTUN

Vår ref.: 0840-1-30
Dato: 10.10.2025

Deres henvendelse av 10.10.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 30 i Kjenndalsbrotet Sameie er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Kjenndalsbrotet Sameie
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	997521773
Seksjons-/andelsnr.:	30
Seksjons-/andelseier:	Skreien, Øystein
Adresse:	Kjenndalsbrotet 5, 5225 NESTTUN

Forsikring

Tryg Forsikring	7775295
-----------------	---------

Fellesutgifter:

Kabel Tv	496,00	Månedlig
Felleskostnader	2 754,00	Månedlig

Sum felleskostnader:	3 250,00
----------------------	----------

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: elierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Sameiet har ikke lån.

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Trygve Bertin Eiken
Styrets e-post: styreleder@kjenndalsbrotet.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2020	14 260
Andel formue pr 31.12.2020	20 366

Bygning/eiendom

Byggeår: 2011
Gårds-/bruksnr: 43/808

Særskilte opplysninger

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Vi gjør oppmerksom på at sameiet har vedtektsbestemt forkjøpsrett for medlemmer i BOB BBL.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man [skjema for styregodkjenning](#) på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående [forkjøpsrett](#) og oppdatert [prisliste](#) vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen

BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

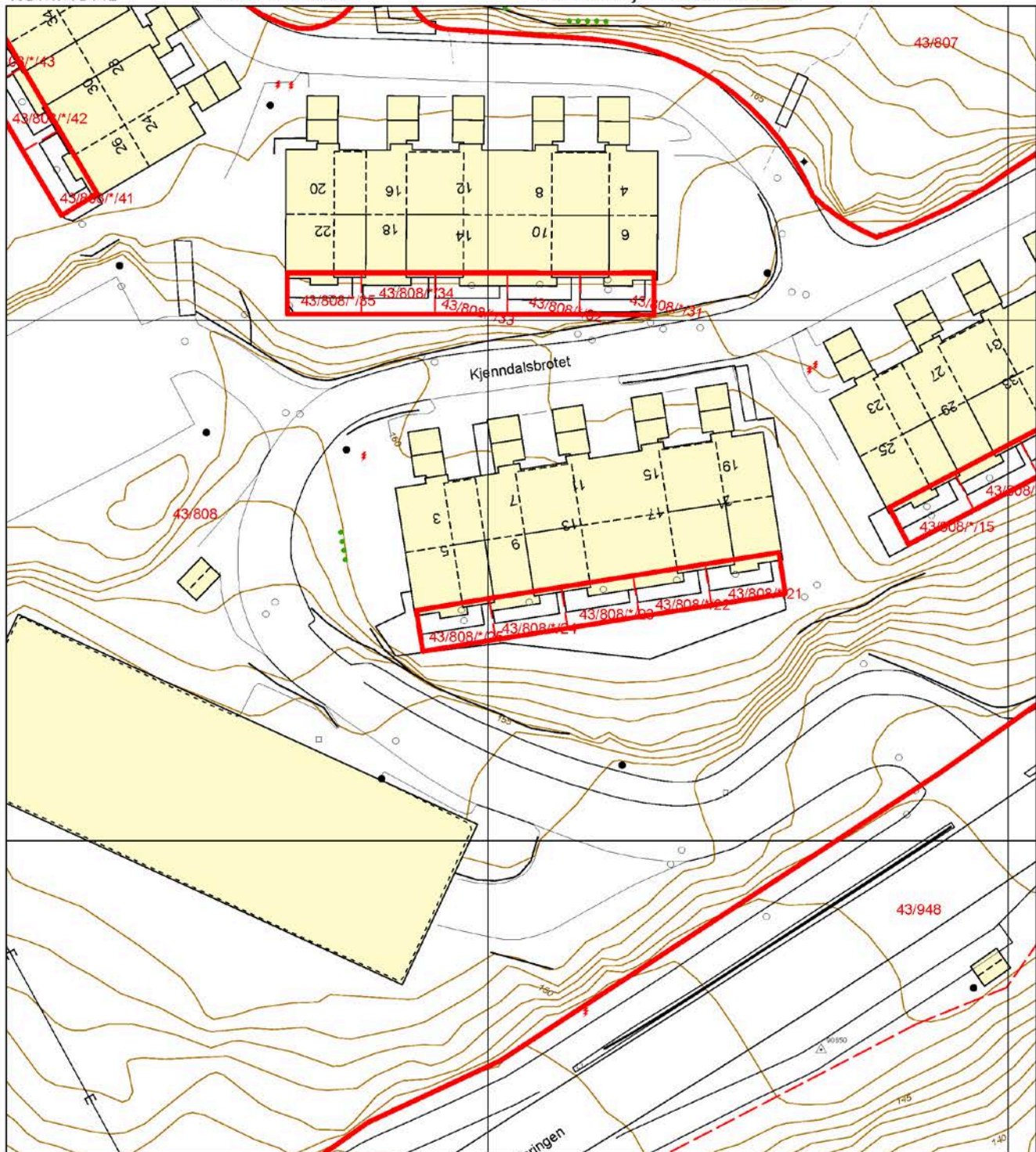
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 10.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 43/808/0/0

Adresse: Kjenndalsbrotet 5 m.fl.



	Bygning		Høydekote		Kraftledning		Innmålt tre		Kum
	Byggemeldt bygning		Eiendomsgrense		Hekk		Flaggstang		Sluk
	Fredet Bygg		Eiendomsgrense - usikker		Gangveg og sti		Mast		Toppunkt
	Byggemeldt anlegg		Gjerde		Traktorveg		Hydrant		Fastmerker

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 43/808/0/0
Utlistet 10. oktober 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
259477172	Grunneiendom	0	Ja	19 753,1 m ²	Sikker	-	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
6985000	31	FANA. GNR 43 BNR 455, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 5 FELT B-6, BOLIGGRUPPE A-1, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.06.1989	190511323	99,3 %
6360001	31	FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 3, FELT B5 D, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.11.1985	190001749	< 0,1 % (0,9 m²)
6980000	30	FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 5	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.01.1988	190511323	< 0,1 % (0,9 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
6985000	700 - Fellesområder	56,2 %
6985000	110 - Boliger	25,8 %
6985000	720 - Felles gangareal	6,3 %
6985000	710 - Felles avkjørsel	4,9 %
6985000	730 - Felles parkeringsplass	3,6 %
6985000	750 - Felles lekeareal	2,4 %
6360001	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	0,1 %
6360001	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	< 0,1 % (9,3 m²)
6980000	110 - Boliger	< 0,1 % (0,8 m²)
6980000	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,0 m²)
6980000	320 - Gang-/sykkelvei	< 0,1 % (0,0 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
6985000		42,7 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
8425000	31	FANA. GNR 43 BNR 455, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 6, FELT B-7	190611327	07.05.1990
6980003	31	FANA. GNR 43 BNR 823 MFL., SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, MIDTUN	190630811	12.07.1996

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	99,8 %
65270000	1 - Nåværende	6700 - Friluftsområde	Friluftsområder	F	0,2 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H740_4	Sentral-/Regionalnett elforsyning	36,5 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	0,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	38,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
--------	-----------------	-----------------	------------	--------------

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	5,9 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
6360008	31	FANA. GNR 8 BNR 204, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, ENDRING	3	200211050
70810000	35	FANA. GNR 43 BNR 817 MFL., SANDDALSRINGEN ØST, HELSE- OG OMSORGSINSTITUSJON	3	202220681
6360005	31	FANA. GNR 8 BNR 204 OG 229, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND	3	199615510
6360006	31	FANA. GNR 43 DEL AV BNR 433, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, KRINGLEBOTN, FRADELING	3	200018025
6365001	31	FANA. GNR 8 BNR 204, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, STORELIEN, ENDRET PLAN FOR UTBYGGING	3	199615510
6360000	30	FANA. GNR 8 BNR 10, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 3	3	190001059
6365002	31	FANA. GNR 8 BNR 204 OG 228, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 3, ENDRING AV BEBYGGELSEPLAN	3	199615510
16550000	30	FANA. GNR 43 BNR 79 MFL., MIDTTUN - HELLDAL	3	200002021
6340000	30	FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 1, FELT 1-4, DEL AV 5	3	190001559
6980001	31	FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 5	3	190330428
6980050	31	FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 5, FELT B6, DELOMRÅDE A1	3	190511323
6360060	31	FANA. GNR 8 BNR 204, SANDAL/SÆDAL PLANOMRÅDE 3, FELT B5, PLAN FOR UTBYGGING	3	200104909
6365100	31	FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, BEBYGGELSEPLAN	3	190001749
8420000	30	FANA. GNR 43 BNR 6, SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 6	3	190611327
61310000	34	FANA. GNR 43 BNR 433 MFL., SANDDALSRINGEN ØST	2	202220432

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
43/518	20832223-2	Underbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	24.04.2019	201727471
43/618	300676416	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	26.03.2018	201807106
43/602	139889738-2	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	04.12.2014	201432920

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 10. oktober 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 10.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 43/808/0/0

Adresse: Kjenndalsbrotet 5 m.fl.



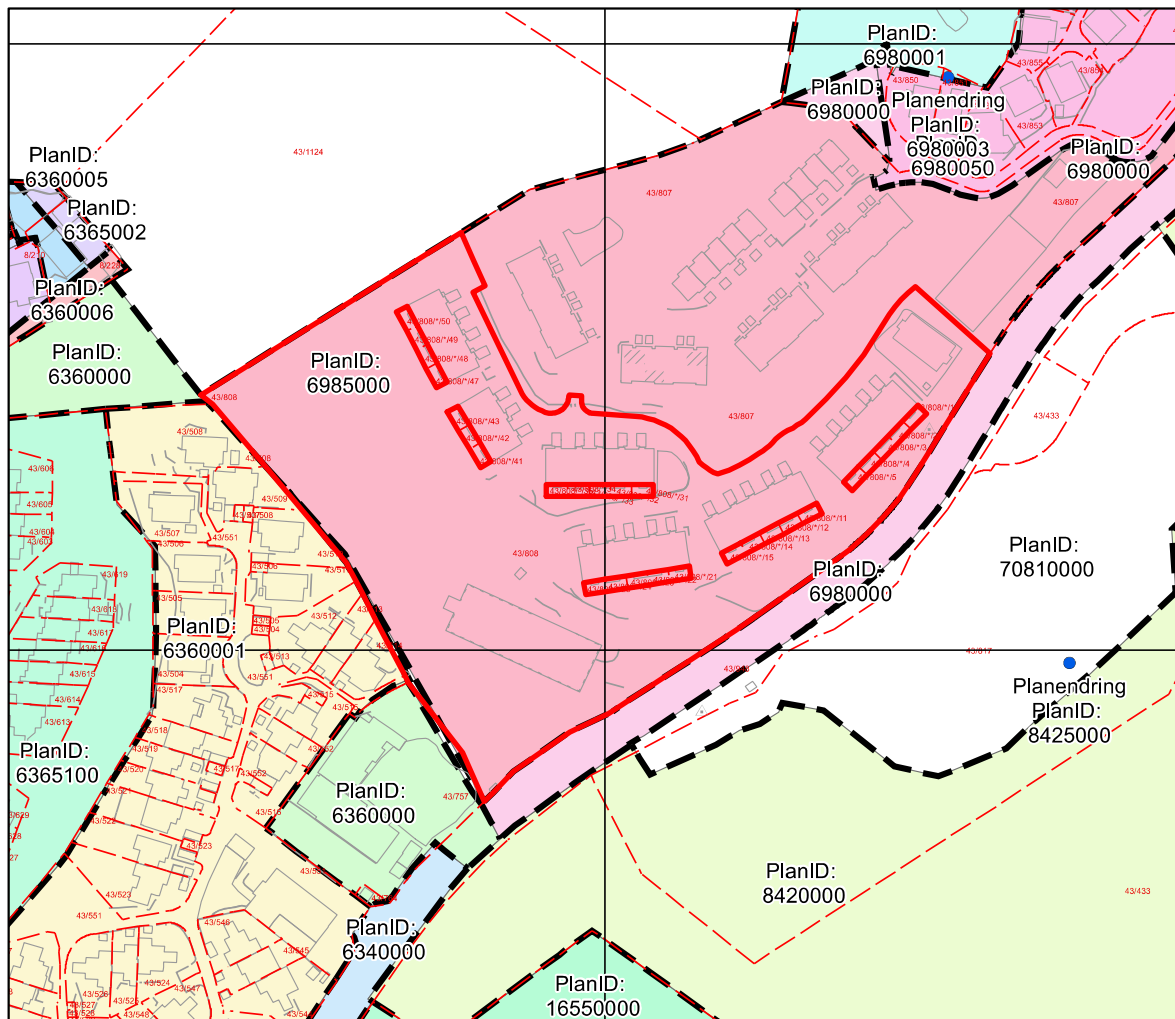
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato, og oppdatert, og oversikt over gjeldene plansituasjon søk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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

6360000, 6360001, 6980000, 6985000

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: 10.10.2025

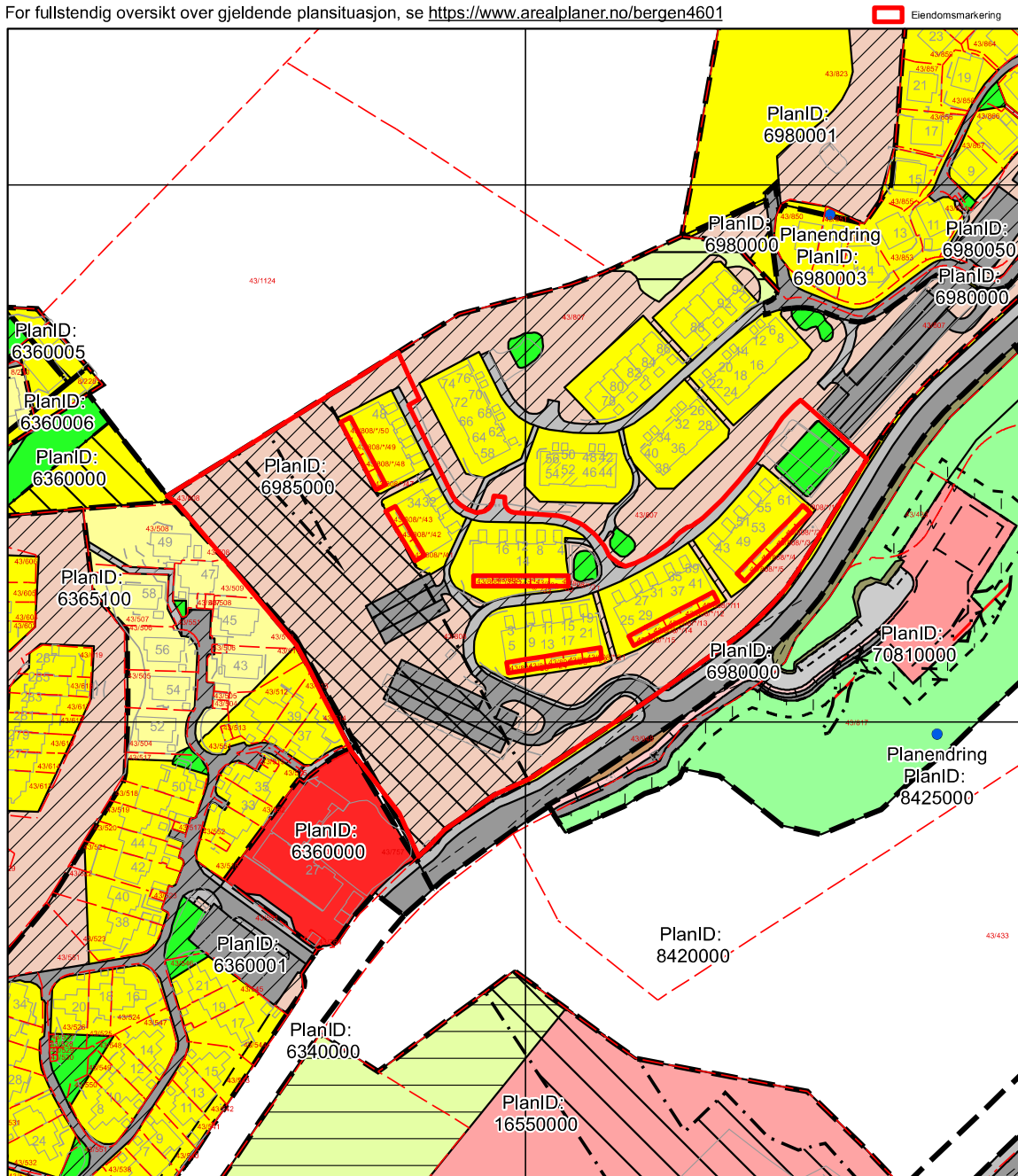
Gnr/Bnr/Fnr: 43/808/0/0

Adresse: Kjenndalsbrotet 5 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>



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

 Planendring	Formålsgrense
Juridisklinje	 Reguleringsplan formålsgrense
 1203 - Regulert tomtegrense	Reguleringsformål §25 eldre PBL
 1204 - Eiendomsgrense oppheves	 Områder for boliger m/tilhørende anlegg
 1211 - Byggegrense	 Frittliggende småhusbebyggelse
 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Konsentrert småhusbebyggelse
 1221 - Regulert senterlinje	 Blokkbebyggelse
 1222 - Frisiktlinje	 Offentlig barnehage
 1225 - Regulert parkeringsfelt	 Kjørvevei
 1228 - Regulert støttemur	 Annen veggrunn
 1259 - Måle- og avstandslinje	 Gang- / sykkelveg
Midlertidig bygg og anlegg grense	 Gangveg
 Midlertidig bygg og anlegg grense	 FRILUFTSGRENSER
Begrensningsgrense gammel lov	 Turveg
 Reguleringsplan restriksjonsgrense	 Friluftsområde (på land)
Hensynssonegrense	 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
 Reguleringsplan hensynssonegrense	 Naturvernomsråde (på land)
Begrensningsområde gammel lov	 FELLESONOMRÅDER
 510 - Høyspenningsanlegg	 Felles avkjørsel
 640 - Frisiktsone	 Felles gangareal
Hensynssoner PBL §12-6	 Felles parkeringsplass
 Faresone	 Felles lekeareal for barn
Plangrense	 Annet fellesareal for flere eiendommer
 Reguleringsplanomriss	Arealformål PBL §12-5
	Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)
	 1168 - Helse-/omsorgsinstitusjon
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)
	 2011 - Kjørveveg
	 2012 - Gate med fortau
	 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
	 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
	 2073 - Kollektivholdeplass
	Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)
	 3020 - Naturområde - grønnstruktur
	 3060 - Vegetasjonsskjerm



BERGEN
KOMMUNE

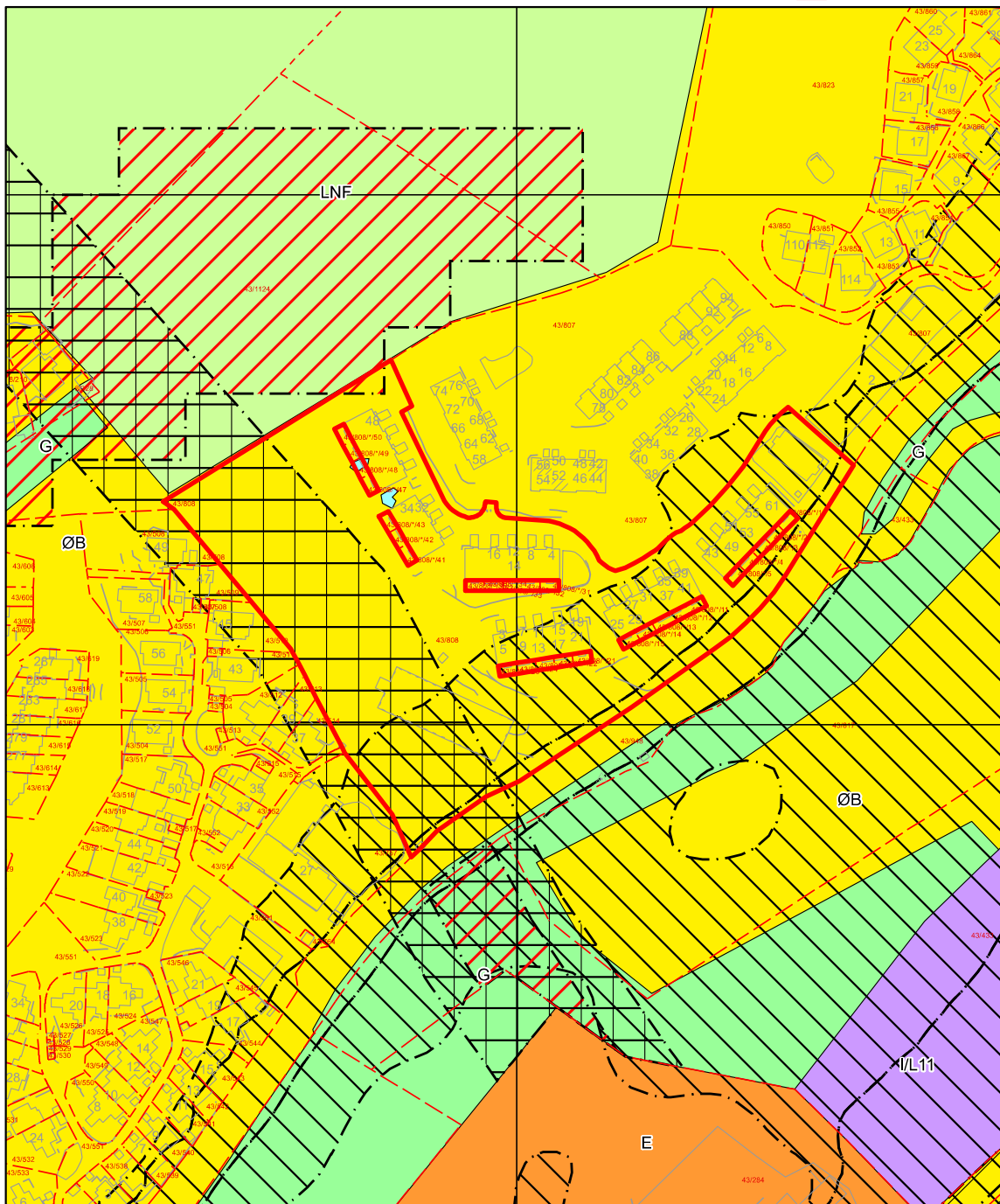
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 43/808/0/0
Dato: 10.10.2025 Adresse: Kjenndalsbrotet 5 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angittthensyn kulturmiljø	 Øvrig byggesone
	Båndleggingsone	 Næringsbebyggelse
	Faresone	 Andre typer bebyggelse og anlegg
	Støysone gul	 Grønnstruktur
	Støysone rød	 LNF
		 Friluftsområder

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:2000

Dato: 10.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 43/808/0/30

Adresse: Kjenndalsbrotet 5, 5225 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	● Innmålt Tre	○ Ledning kum	



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

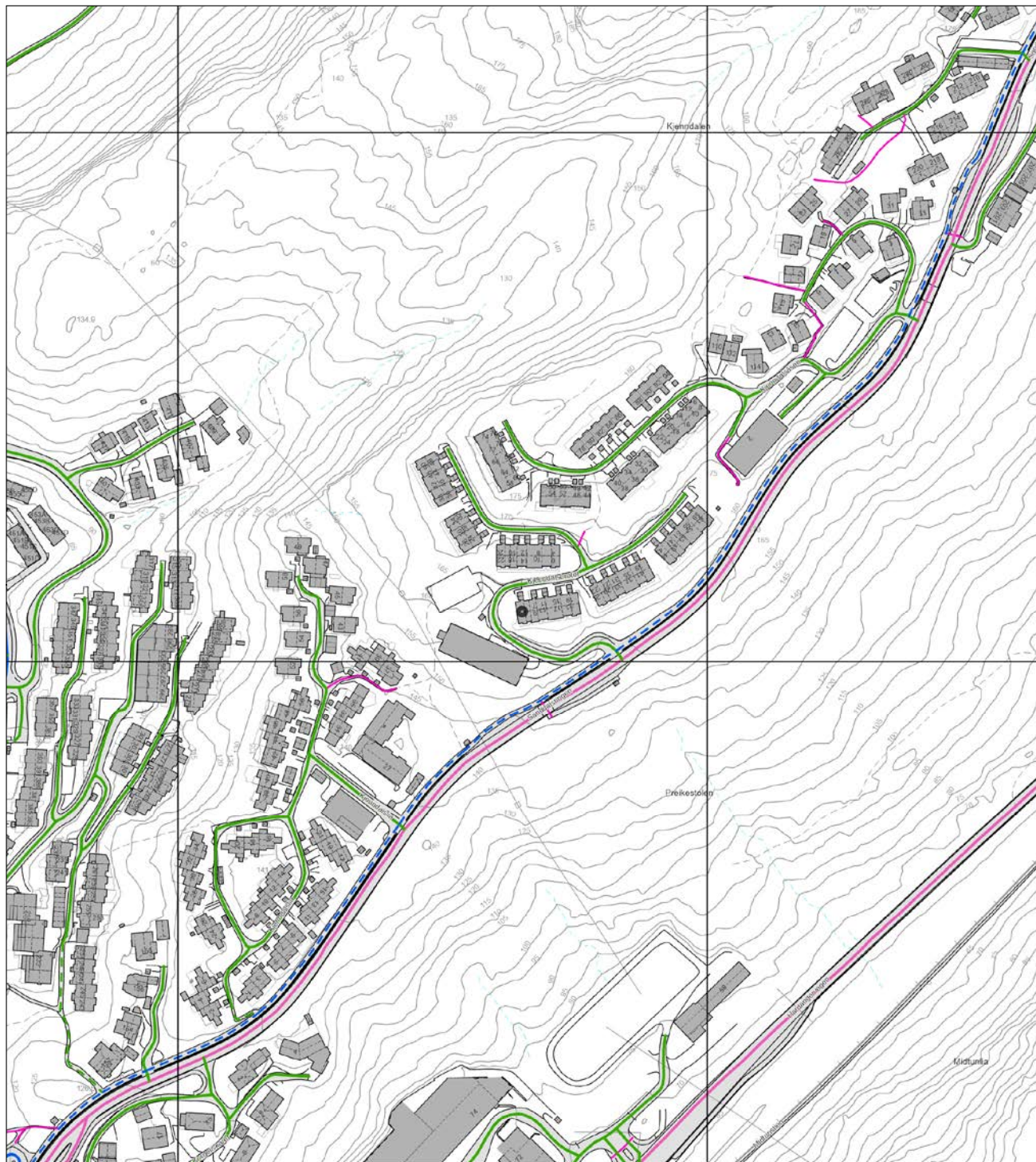
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 10.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 43/808/0/30

Adresse: Kjenndalsbrotet 5, 5225 NESTTUN



VEDTEKTER

for

KJENNDALSBROTET SAMEIE

Sist endret 6.10.2011, 21.05.2012, 04.05.2016, 22.05.2018

§ 1

Navn

Sameiets navn er KJENNDALSBROTET SAMEIE. Sameiet er opprettet ved seksjonsbegjæring tinglyst 3. februar 2011.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Kjenndalsbrotet sameie består av 6 bygg med 54 leiligheter (eierseksjoner) i eiendommen, gnr. 43, bnr. 808 i Bergen kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av denne.

De enkelte eierseksjoner består av en hoveddel samt en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen, slik som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner.

Sameiebrøken er fastsatt etter bruksareal (Bra).

Leilighet type A: 74/5535 deler

Leilighet type B: 131/5535 deler

§ 3

Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenhetene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å montere varmepumper.

Garasjeanlegget eies av sameiet. Rett til å disponere garasjeplass kan kun benyttes av de personer/leiligheter som har kjøpt seg inn i denne.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

§ 5

Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Ved overdragelse av seksjon i dette eierseksjonssameiet til andre enn personer som omfattes av § 8 i lov av 1994 nr 64 om løysingsrettar (løysl) har disse forkjøpsrett;

- a) De øvrige sameierne, og dernest
- b) De øvrige medlemmene i Bergen og Omegn Boligbyggelag (BOB)

Retten etter a) gjelder sameiere som er medlem i BOB, og reguleres etter ansiennitet i sameiet. Ansienniteten regnes fra dato for overtakelse av seksjonen. Står flere sameiere med lik ansiennitet, går den med gunstigst ansiennitet i BOB foran.

Tilbud etter løysl § 10 eller varsel etter løysl § 12 annet ledd utløser forkjøpsretten. Varsel om at det er inngått bindende avtale om overdragelse av seksjon plikter overdrageren å melde skriftlig til BOB snarest, og senest innen 14 dager. Meldingen skal inneholde opplysninger om vilkårene for overdragelsen, herunder avtalt pris og dato for overdragelsen.

Tvangssalg utløser forkjøpsrett som ikke er satt til side etter tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-21. BOBs frist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende løper i slike tilfeller fra laget har fått skriftlig melding fra retten, medhjelper eller erverver om at det foreligger rettskraftig stadfestelseskjennelse.

Arv utløser forkjøpsrett fra det tidspunkt BOB får skriftlig melding om arvefallet.

BOBs frist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 dager.

Løysl § 11 siste ledd får ikke anvendelse.

Løysl § 10 tredje og fjerde ledd og § 12 tredje ledd gjelder ikke.

BOB står fritt til å avgjøre hvilke medlemmer som skal omfattes av retten til å gjøre forkjøpsrett gjeldende, deres varslingsplikt i forhold til BOB og hvilket medlem som skal få overta seksjonen.

BOBs medlemmer kan ikke påberope seg forkjøpsrett ut over det som fremgår av denne bestemmelse.

Denne bestemmelse om forkjøpsrett kan ikke endres uten etter skriftlig samtykke fra BOB, og utløper 06.10.2036, jf løysl § 6 første ledd.

§ 6

Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstands medlem har møte og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets beretning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

Styrets beretning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 7

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 6.

§ 8

Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 9

Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 11

Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 12

Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 13

Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellessarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. § 17,
- b) kostnader til drift og vedlikehold av fellessarealer,
- c) lys/oppvarming av fellessarealer,
- d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.
- e) kostnader til utvendig vedlikehold av byggene.

I tillegg for de som har garasje plasser:

- a) kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget

§ 15

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et a kontobeløp, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal tas hensyn til ved fastsettelse av a kontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødige opphold.

§ 19

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsesloven kapittel 13.

§ 20

Kjøp av flere seksjoner

BOB har lagt til rette for at en kjøper kan benytte samme ansiennitetsnummer for å kjøpe to seksjoner (over hverandre).

Leilighetene vil beholde sitt opprinnelige seksjonsnummer.

Leilighetene kan ikke selges hver for seg før min 5 år etter overtakelse.

Dispensasjon fra dette kan gis av styret i Sameiet.

Denne bestemmelse kan ikke endres eller slettes uten skriftlig samtykke fra BOB.

§ 21

Lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Nabolagsprofil

Kjenndalsbrotet 5 - Nabolaget Kjenndalen/Kringlebotn - vurdert av 168 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kjenndalslia Linje 16E	2 min 0.1 km
Nesttun sentrum Linje 1	6 min 3.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 12.4 km
Bergen Flesland	17 min

Skoler

Kringlebotn skole (1-7 kl.) 251 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Sædalen skole (1-7 kl.) 340 elever, 22 klasser	4 min 2.6 km
Ulsmå skole (1-7 kl.) 561 elever, 33 klasser	6 min 2.8 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	9 min 4.3 km
Hop skole (8-10 kl.) 420 elever, 34 klasser	8 min 5.4 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	9 min 4.2 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	11 min 6.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

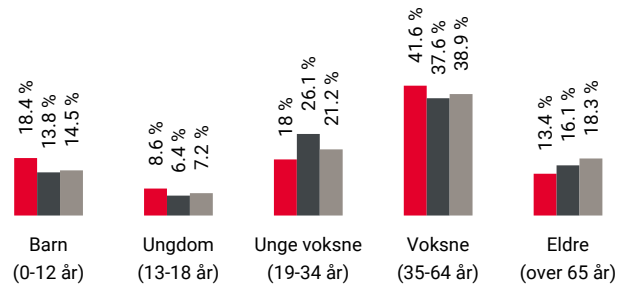
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjenndalen/Kringlebotn	2 481	982
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kjenndalslia Kanvas-barnehage (0-5 år) 62 barn	4 min 0.3 km
Espira Helldalsåsen barnehage (1-5 år) 85 barn	12 min 1 km
Sandalsbotn barnehage (1-5 år) 65 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Meny Midtun PostNord	17 min 1.4 km
Rema 1000 Midtun	18 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 naboen 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. Buss



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



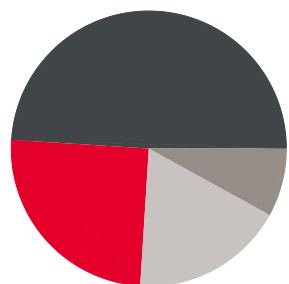
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

⚽	Kjenndalslia miniballbinge	4 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
⚽	Sandalslien ballbinge	8 min	🚶
	Ballspill	0.6 km	
🚲	NEXT Midtun	16 min	🚶
🚲	Spenst Nesttun	4 min	🚗

Boligmasse



25% enebolig
49% rekkehus
8% blokk
18% annet

«Et fantastisk sted for barn å vokse opp»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Nesttun

6 min 🚗



Apotek 1 Midtun

16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
38% 6-12 år
15% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



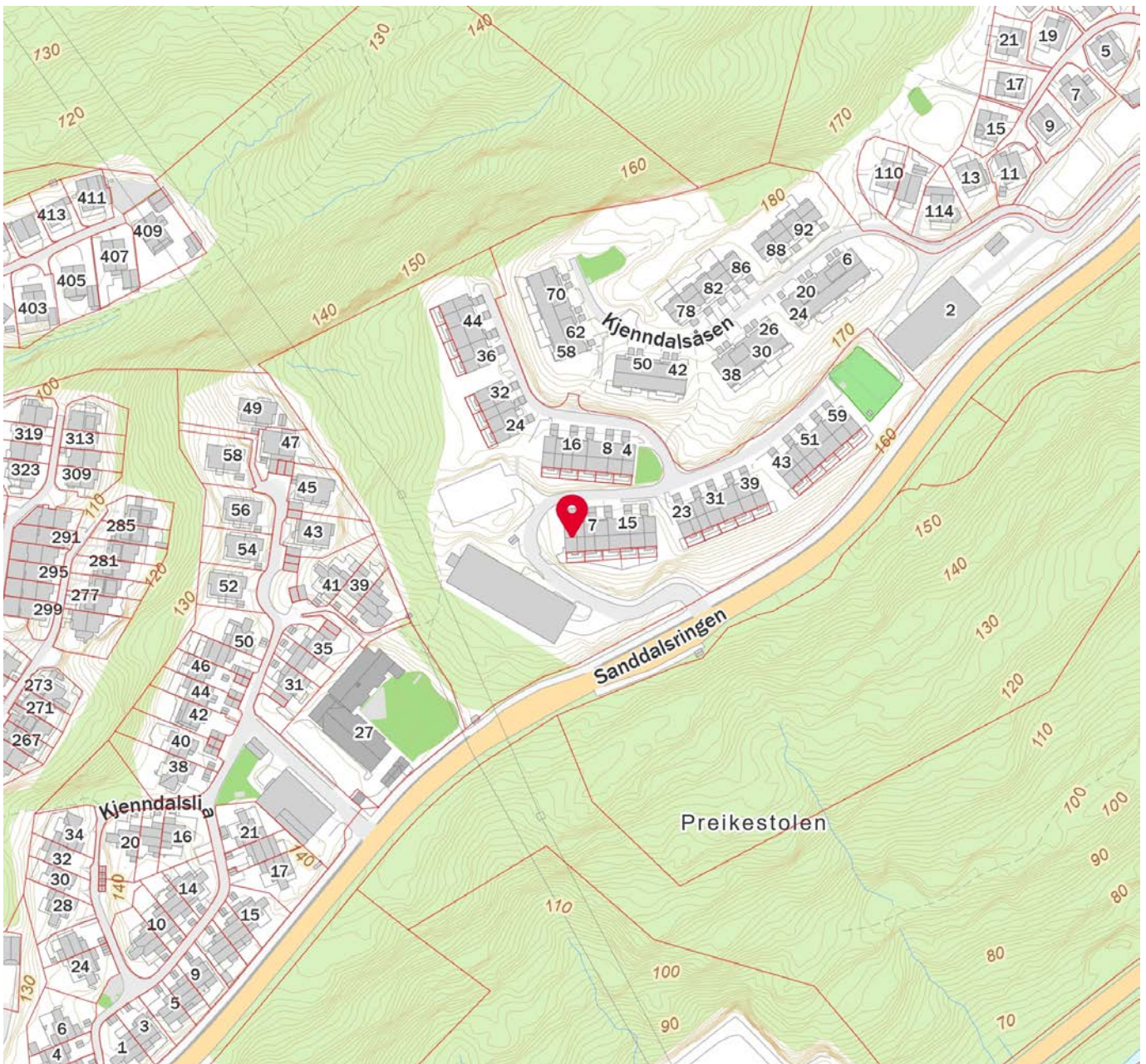
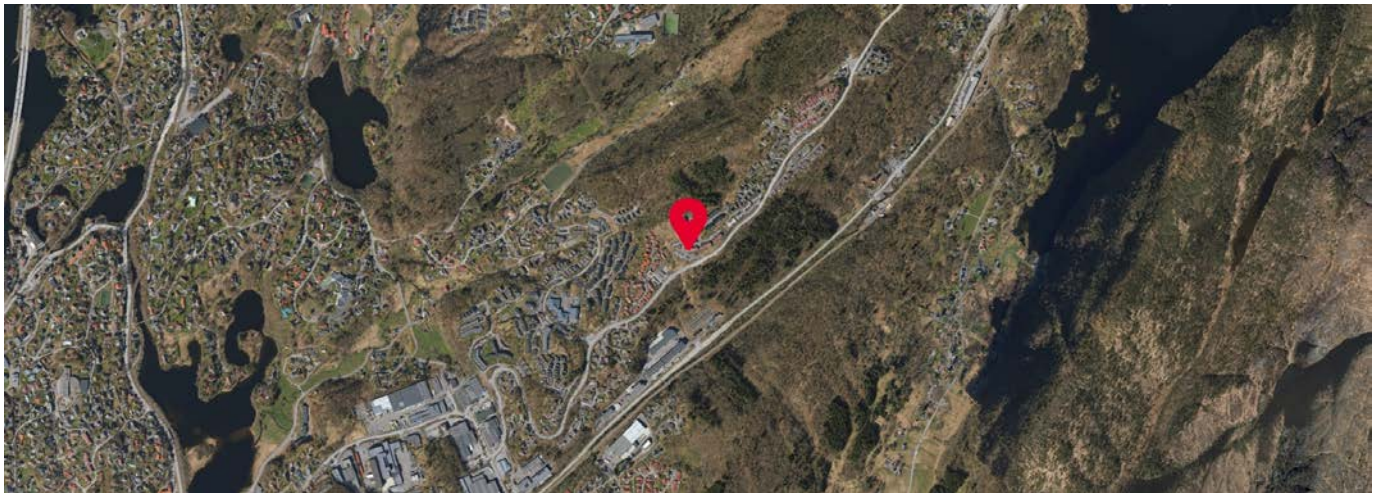
0%

46%

Kjenndalen/Kringlebotn
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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: Kjenndalsbrotet 5
5225 NESTTUN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Morten Christoffer Tøsdal

Oppdragsnummer:

Telefon: 982 20 602
E-post: morten.tosdal@aktiv.no

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre