PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

NORDSTRANDVEGEN 2 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Basiskart

Veistatuskart

Dagmulkt

Protokoll

Vedtekter

Reguleringskart og bestemmelser

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Nordstrandvegen 2 B
5265 Ytre Arna

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 07/09/2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet etter avhendingslova og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter hvilke rom, bygningsdeler og forhold som skal undersøkes,
hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvilke opplysninger rapporten skal inneholde. Ved fastsettelse av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 der forskriften viser til dette.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig 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.

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.

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.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF 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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:307, Bnr: 82
Hjemmelshaver:	Delshad Sobhi Darwesh
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1923
Tomt:	469 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Delshad Sobhi Darwesh
Befaringsdato:	27.08.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten er opparbeidet med murer, trapper og gruslagte partier.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong og trekonstruksjoner. Grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledinng. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av trepserrer, taket er tekket med skiferstein. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:
Informasjon om sameiet:
Styretsleder: Shuvo Kumar Paul
Kontaktperson: Shuvo Kumar Paul

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 934 982 576
Navn/foretaksnavn: NORDSTRANDVEGEN 2
Organisasjonsform: Eierseksjoner
Registrert i Enhetsregisteret: 27.05.2025
Stiftelsesdato: 26.03.2021

Takstobjektet:
Selveierleilighet.

Oppvarming: Varmekabler i gangen og på badet, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Leiligheten har sluk av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør og kobberrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte håndverkertjenester.
Det foreligger ikke FDV og annen relevant dokumentasjon.
Det foreligger ikke samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malt strie og panel.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

FELLESKOSTNADER:

-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	45	0	0	0
SUM BYGNING	45	0	0	0
SUM BRA	45			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entré(2,6m²), gang(3,8m²), bad(4,4m²), soverom(5,1m²), kontor(8,5m²), stue og kjøkken(18,9m²).

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1923 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Deler av konstruksjonsmåten har en oppbygning som erfaringsmessig har høyere skadefrekvens enn moderne byggemetoder.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

07/09/2026



Mats Hansen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er påvist svertesopp i veggfugene på badet, eier opplyser at disse oppstår ofte. Svertesopp i fuger indikerer at ventilering av rommet ikke er tilstrekkelig, mangelfull ventilering av våtrom øker risikoen for at skader forbundet med fukt kan oppstå, særlig utsatt er fuger. Det må iverksettes tiltak for å bedre ventileringen å unngå unødvendig kondens på overflatene. Samme forhold vil være gjeldende for gulvflatene.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100). Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og danne vannansamlinger og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på 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 er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot yttervegg eller innredning/røropplegg på motsatt side. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Merknad/vurdering av avvik:
Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse av tettesjikt, gjennomføringer og overflater. Mangelfull dokumentasjon og uviss alder på våtrommet kan tyde på at våtrommet er utført av personer uten tilstrekkelig fagkompetanse for våtrom, ny eier må være oppmerksom på risikoen som følger av usikkerheten.

Sluket er plassert for nærme veggen, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 3 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malt strie, stål oppvaskkum, ventilator.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er påvist større skader på kjøkkenfrontene og kjøkkenskrogene. Kjøkkenfrontene sveller og har skader av slikt omfang at utskiftning vil være den hensiktsmessige utbedringsmetoden.

Det er påvist skader på benkeplaten. Benkeplaten har skader og sveller i slikt omfang at utskiftning vil være den hensiktsmessige utbedringsmetoden.

Det er påvist større skader på overflategulvene i stue/kjøkken. Gulvene har fuktskader, hakk/sår og gliper i flere av skjøtene. For utbedring må hele gulvet skiftes ut.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 3 3.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hulltaking i rom under terreng:
Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng, som følge av at det ble påvist vesentlige avvik. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for å undersøke for fukt/skader. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid og høyere skadefrekvens enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. På bakgrunn av alder og påviste avvik må det påregnes oppgradering innen kort tid.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig langs hele grunnmuren. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene. Det er ikke påvist utvendig isolering av murene som ligger under terreng, mangelfull isolering øker risikoen for at kondens kan oppstå på innsiden av murene (i rom under terreng). Veggen under terreng må holdes under oppsyn. For utbedring må drenering skiftes ut og tiltak må iverksettes rundt grunnmuren som vender mot terreng.

På bakgrunn av alder (1923) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i kjelleren samt på drenering, betraktes disse og kjelleren i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Det er påvist fuktskader nederst på ytterveggene som ligger under terreng (svertesopp, fuktskjolder og tilsvarende), eier opplyser at det ved mye nedbør oppstår fuktinnsig i veggen. Forholdet øker risikoen for at råteskader, sopp og muggdannelser oppstår. Det må iverksettes tiltak for å bedre fuktsikringen på veggene som ligger under terreng, dette vil medføre oppgradering på utsiden av murene samt oppgradering av påførete innervegger. Med dagens løsning er det økt risiko for at ytterligere skader vil oppstå.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 3 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra 2009.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er påvist større skader på innerdørene. Døren har skader og enkelte av hengslene er ødelagte, det må påregnes utskiftning av innerdører og karmer.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør og kobberrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene av kobber. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Rør-i-rørsystemet er plassert løst under kjøkkeninnredningen. Rørsystemet skulle vært plassert i fordelerskap med drensløsning som ledes til rom med sluk, dette for å synliggjøre en eventuell lekkasje og forhindre skader. Forholdet øker risikoen for at lekkasjer ikke blir oppdaget og at skader kan forekomme. Tiltak må iverksettes for å unngå at en eventuell lekkasje ikke ledes til rom med sluk.

Det er manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet. Rørene bør merkes og det bør monteres kursfortegnelse i skapet.

Skader på vann- og avløpsrør/sluk resulterer ofte i lekkasjer/fuktskader. Lekkasjer/fuktskader kan ofte ligge skjult i veggkonstruksjoner og etasjeskiller over lang tid før det blir oppdaget, følgelig kan omfanget av skadene være omfattende.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke etablert tilstrekkelig tilkomst til varmtvannsberederen. Tilstrekkelig tilkomst er viktig for og kunne utføre inspeksjoner, dersom skader plutselig skulle oppstå er det viktig med enkel tilkomst slik at tiltak raskt kan iverksettes. Forholdet øker risikoen for at skader ikke oppdages som kan føre til ytterligere skader på tilliggende konstruksjoner.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering av leiligheten. På befaringsdagen ble det registrert for høy luftfuktighet i leiligheten. Høy luftfuktighet øker risikoen for at kondens oppstår, dette vil øke risikoen for at fuktskader, svertesopp, sopp og muggdannelser oppstår. Forholdet må ses i sammenheng med forhold beskrevet under punkt om andre rom. Tiltak må iverksettes for å bedre luftkvaliteten i leiligheten.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er etter byggeårs krav/forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens krav/forskrifter som er betydelig strengere og bygget vil derfor ikke tilfredsstille/innfri dagens krav/forskrifter med tanke på brannsikkerhet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling

Det er påvist svertesopp i veggfugene på badet, eier opplyser at disse oppstår ofte. Svertesopp i fuger indikerer at ventilering av rommet ikke er tilstrekkelig, mangelfull ventilering av våtrom øker risikoen for at skader forbundet med fukt kan oppstå, særlig utsatt er fuger. Det må iverksettes tiltak for å bedre ventileringen å unngå unødvendig kondens på overflatene. Samme forhold vil være gjeldende for gulvflatene.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og danne vannansamlinger og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse av tettesjikt, gjennomføringer og overflater. Mangelfull dokumentasjon og uviss alder på våtrommet kan tyde på at våtrommet er utført av personer uten tilstrekkelig fagkompetanse for våtrom, ny eier må være oppmerksom på risikoen som følger av usikkerheten.

Sluket er plassert for nærme veggen, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene av kobber. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Rør-i-rørsystemet er plassert løst under kjøkkeninnredningen. Rørsystemet skulle vært plassert i fordelerskap med drensløsning som ledes til rom med sluk, dette for å synliggjøre en eventuell lekkasje og forhindre skader. Forholdet øker risikoen for at lekkasjer ikke blir oppdaget og at skader kan forekomme. Tiltak må iverksettes for å unngå at en eventuell lekkasje ikke ledes til rom med sluk.

Det er manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet. Rørene bør merkes og det bør monteres kursfortegnelse i skapet.

Skader på vann- og avløpsrør/sluk resulterer ofte i lekkasjer/fuktskader. Lekkasjer/fuktskader kan ofte ligge skjult i veggkonstruksjoner og etasjeskiller over lang tid før det blir oppdaget, følgelig kan omfanget av skadene være omfattende.

6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke etablert tilstrekkelig tilkomst til varmtvannsberederen. Tilstrekkelig tilkomst er viktig for og kunne utføre inspeksjoner, dersom skader plutselig skulle oppstå er det viktig med enkel tilkomst slik at tiltak raskt kan iverksettes. Forholdet øker risikoen for at skader ikke oppdages som kan føre til ytterligere skader på tilliggende konstruksjoner.

6.3 Ventilasjon

Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering av leiligheten. På befaringsdagen ble det registrert for høy luftfuktighet i leiligheten. Høy luftfuktighet øker risikoen for at kondens oppstår, dette vil øke risikoen for at fuktskader, svertesopp, sopp og muggdannelser oppstår. Forholdet må ses i sammenheng med forhold beskrevet under punkt om andre rom. Tiltak må iverksettes for å bedre luftkvaliteten i leiligheten.

Takstmannens vurdering ved TG3:

2.1 Kjøkken Kjøkken

Det er påvist større skader på kjøkkenfrontene og kjøkkenskrogene. Kjøkkenfrontene sveller og har skader av slikt omfang at utskiftning vil være den hensiktsmessige utbedringsmetoden.

Det er påvist skader på benkeplaten. Benkeplaten har skader og sveller i slikt omfang at utskiftning vil være den hensiktsmessige utbedringsmetoden.

Det er påvist større skader på overflategulvene i stue/kjøkken. Gulvene har fuktskader, hakk/sår og gliper i flere av skjøtene. For utbedring må hele gulvet skiftes ut.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

3.1 Andre rom

©mstr.no

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. På bakgrunn av alder og påviste avvik må det påregnes oppgradering innen kort tid.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig langs hele grunnmuren. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene. Det er ikke påvist utvendig isolering av murene som ligger under terreng, mangelfull isolering øker risikoen for at kondens kan oppstå på innsiden av murene (i rom under terreng). Veggen under terreng må holdes under oppsyn. For utbedring må drenering skiftes ut og tiltak må iverksettes rundt grunnmuren som vender mot terreng.

På bakgrunn av alder (1923) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i kjelleren samt på drenering, betraktes disse og kjelleren i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Det er påvist fuktskader nederst på ytterveggene som ligger under terreng (svertesopp, fuktskjolder og tilsvarende), eier opplyser at det ved mye nedbør oppstår fuktinnsig i veggen. Forholdet øker risikoen for at råteskader, sopp og muggdannelser oppstår. Det må iverksettes tiltak for å bedre fuktsikringen på veggene som ligger under terreng, dette vil medføre oppgradering på utsiden av murene samt oppgradering av påforete innervegger. Med dagens løsning er det økt risiko for at ytterligere skader vil oppstå.
Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

4.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist større skader på innerdørene. Døren har skader og enkelte av hengslene er ødelagte, det må påregnes utskiftning av innerdører og karmer.
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260452
Addresse	Nordstrandvegen 2 B		
Postnr.	5265	Sted	YTRE ARNA
Selgers navn	Delshad Sobhi Darwesh		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

April 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.09.2026

Signert av *Delshad Sobhi Darwesh*

Initialer selger:
D S

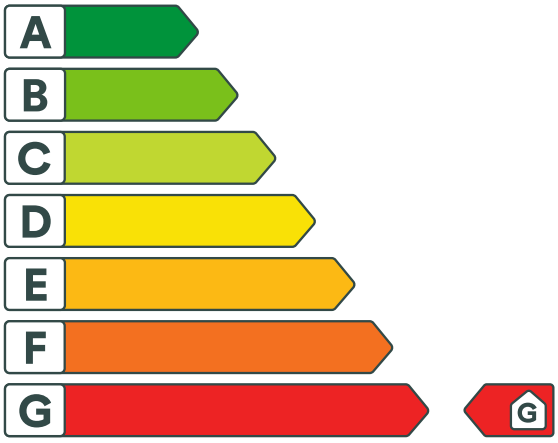
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Nordstrandvegen 2B, 5265 YTRE ARNA**	
Dato for energimerking **28.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360578**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139375114**
Gårdsnummer **307**	Bruksnummer **82**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1923**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **45,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **45,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **407,48**

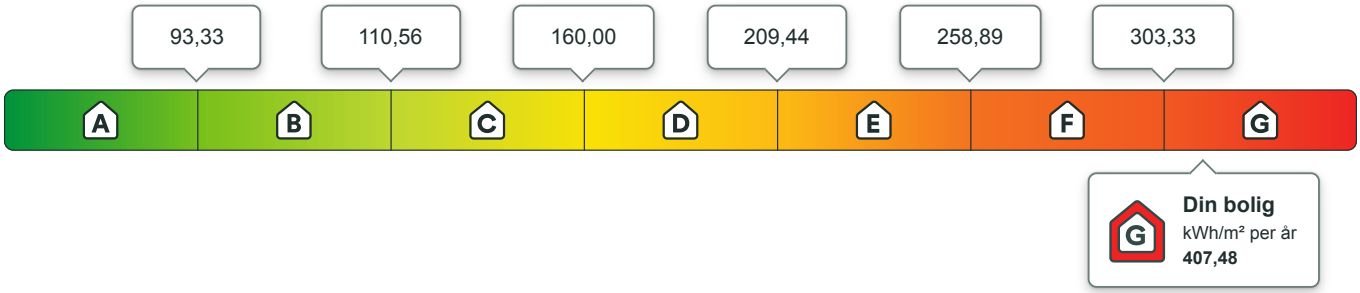
Nordstrandvegen 2B, 5265 YTRE ARNA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
17 576,25	**390,58**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nordstrandvegen 2B, 5265 YTRE ARNA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Nordstrandvegen 2B, 5265 YTRE ARNA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 7: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 8: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 9: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 10: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 20: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 25: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 25.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 307/82/0/0
Adresse: Nordstrandvegen 2

BERGEN KOMMUNE

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 25.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 307/82/0/0
Adresse: Nordstrandvegen 2

N



Tegnforklaring - Vegtyper

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

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Til hovedmottakere

Vår referanse: ULOV-2025/18340-11
Saksbehandler: Camilla Livsey
Dato: 28.07.2026

Eiendom	:	Gnr 307	Bnr 82
Tiltakets adresse	:	Nordstrandvegen 2	

Pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt

Vi viser til varsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt datert 22. juni 2026. Vi har mottatt e-post 22. juni angående feil adresse på noen av mottakerne, og e-post 19. juli. Adressene for de det gjaldt skal nå være riktig, og tilbakemelding av 19. juli besvares under.

VEDTAK

1. **Retting**
   Vi pålegger dere at mur rives og terrenginngrepet tilbakeføres.

   Tilbakeføring av terrenginngrepet gjøres i to trinn. Først skal massene som er tilført fjernes, slik at terrenget ser ut som på bildet fra Google streetview 2021.

   Trinn to vil være å så/plante, og det blir gitt en ny frist for dette. Det blir aktuelt etter at vi har mottatt bilde av at massene er fjernet.

   Fristen for retting settes til **torsdag 22. oktober 2026**.

2. **Tvangsmulkt**
   Løpende dagmulkt på **kr 1500,-** fra og med **fredag 23. oktober 2026** dersom det ulovlige forholdet ikke er rettet innen fristen. Beløpet består av kr 500,- for muren og kr 1000,- for parkeringsplassen og terrenginngrepet.

VÅR BEGRUNNELSE

Dere er eiere av eiendommen og er derfor ansvarlige for at reglene i plan- og bygningsloven (pbl.) følges.

Vi mottok en bekymringsmelding angående mur på deres eiendom, og vi var på befaring 9. juni 2026 for å se på muren.

Muren som står i dag er satt opp mellom 2021 og 2022, basert på skråfoto og bilder fra Google streetview. Det har tidligere stått en mur på samme sted, men denne var lavere. På bildene er det også gjort synlige forandringer i terrenget ved muren, med parkeringsplass.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no



Skråfoto 2019.



Skråfoto 2022.



Januar 2021, bilde fra Google streetview.



Bilde fra befaring.



Omriss av omtrentlig område med terrenginngrep. Flyfoto fra 2019.

Oppført mur uten å søke
Det følger av pbl. § 20-2, jf. § 20-1 bokstav a at å oppføre en konstruksjon er søknadspliktig. Mur er en konstruksjon.

Etter byggesaksforskriften § 4-1 bokstav f nr. 6 er forstøtningsmur unntatt søknadsplikten. Det er to alternativer for at unntaket skal gjelde:

- Mindre forstøtningsmur på inntil 1 meter høyde og avstand fra nabogrense på minst 1 meter, eller
- Forstøtningsmur på inntil 1,5 meter høyde og avstand fra nabogrense på minst 4 meter.

Muren i Nordstrandvegen 2 er nærmere nabogrense enn 1 meter. Den er derfor ikke unntatt søknadsplikten.

Selv om det har stått mur på samme sted tidligere, er muren som står i dag høyere. Endring som har skjedd er mer enn vedlikehold, og dagens mur må anses som et nytt tiltak.

Dere har ikke søkt om den nye muren, og har derfor et ulovlig forhold på eiendommen.

Etablering av parkeringsplass uten å søke
Det følger av pbl. § 20-2, jf. § 20-1 bokstav l at å anlegge parkeringsplass er et søknadspliktig tiltak. Etter byggesaksforskriften § 4-1 bokstav f nr. 10 er etablering av biloppstillingsplass unntatt søknadsplikten. Da må biloppstillingsplassen ikke kreve vesentlig terrenginngrep, og må ha avstand til nabogrense på minst 1 meter.

Et vesentlig terrenginngrep er i seg selv også søknadspliktig, etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 bokstav k. Terrenginngrep som er unntatt søknadsplikten, og da ikke er «vesentlig», står i byggesaksforskriften § 4-1 bokstav f nr. 7. Da må det være en mindre fylling eller planering som ikke fører til mer enn 1,5 meter avvik fra opprinnelig terrengnivå i tettbygd strøk, og avstand fra nabogrense må være minst 1 meter.

Terrenginngrepet består av tilførte masser slik at området foran huset er planert. Utfra måleverktøy i vårt kartprogram gjelder det et areal på omtrent 90 m^2 og er nærmere nabogrenser enn 1 meter.

Terrenginngrepet i seg selv er ikke unntatt søknadsplikten, og det er heller ikke parkeringsplassen, selv om den er til bruk til beboere i huset.

Dere har ikke søkt om verken parkeringsplass eller terrenginngrep, og har derfor et ulovlig forhold på eiendommen.

I e-post av 19. juli viser dere til at det ikke er etablert ulovlig parkering. Dere har parkert på tomten da den har vært egnet til det, og dere har ikke visst at det har skjedd søknadspliktig tiltak som ikke er omsøkt. Dere ber om at dagmulkt på kr 1000,- fjernes, da det enten vil bli omsøkt eller tilbakeført.

Vi har vurdert de nye opplysningene, men vi har ikke funnet grunn til å endre vår vurdering. Parkeringsplassen og terrenginngrepet henger sammen, og tvangsmulkten på kr 1000,- gjelder for både terrenginngrepet og parkeringsplassen. Dere viser til at parkeringsplassen vil bli rettet, og hensikten med at parkeringsplassen nevnes er nettopp for at dere skal bli oppmerksomme på at det er et søknadspliktig tiltak som må rettes. Tvangsmulkt unngås ved at tiltakene rettes – enten ved tilbakeføring eller ved å få forholdet godkjent.

Hvordan kan dere unngå tvangsmulkt?
Retter dere opp det ulovlige forholdet, unngås tvangsmulkt. Dette kan skje på følgende måter:

1. Mur rives innen **torsdag 22. oktober 2026**.

2. Terrenginngrepet tilbakeføres. Det gjøres i to trinn. Først skal massene som er tilbakeført fjernes, slik at terrenget ser ut som på bildet fra Google streetview 2021, innen **torsdag 22. oktober 2026**.
   Trinn to vil være å så/plante, hvor det blir gitt en ny frist. Dette blir aktuelt etter at vi har mottatt bilde av at massene er fjernet.

3. Dersom dere ønsker å sette opp en mur slik som på bildet fra Google streetview 2021, er det søknadspliktig.

   Vi skal underrettes skriftlig med bilder av utført retting når arbeidet er gjort.

Muren og parkeringsplass med terrenginngrep kan omsøkes
Dere eller en ansvarlig søker (fagperson) kan søke om å få forholdet godkjent. Søknaden må være komplett og mottatt hos oss innen **torsdag 22. oktober 2026**. Om dere trenger hjelp av en ansvarlig søker, er avhengig av hvilke arbeid som er utført.

Dersom søknaden tas til behandling, venter vi med å følge opp vårt pålegg om retting inntil søknaden er ferdig behandlet. Dersom søknaden ikke inkluderer alle tiltakene, gjelder fristen som gitt i pålegg for øvrige tiltak.

Godkjennes søknaden, avsluttes ikke ulovlighetsoppfølgingen før det er gitt brukstillatelse/ferdigattest.

Blir søknaden avvist gjelder fortsatt fristen i dette pålegget. Det betyr at tvangsmulkt løper fra og med fristen i pålegget.

Blir søknaden avslått, vil ny frist for retting være **fem uker** etter endelig vedtak i byggesaken. Det betyr at tvangsmulkt løper fra og med fem uker etter endelig vedtak i byggesaken. Vi skal underrettes skriftlig med bilder av utført retting når arbeidet er gjort.

Hva skjer hvis dere ikke retter forholdet?
Dersom dere ikke retter forholdet eller søker innen fristen, må dere betale tvangsmulkt som vedtatt over. Om pålegget ikke etterkommes innen fastsatt frist, kan det følges opp med forelegg. Et forelegg kan få virkning som rettskraftig dom.

Pålegg kan tinglyses som heftelse på eiendommen dersom det ulovlige forholdet ikke rettes.

Vår vurdering av påleggets forholdsmessighet
Kommunen har en plikt til å forfølge overtredelser av plan- og bygningsloven. Det betyr at når ulovlige tiltak som ikke er av mindre betydning oppdages, har kommunen mulighet til å gi pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt for å sikre at det ulovlige tiltaket blir rettet.

Pålegg om retting er en sanksjon, og sanksjoner skal stå i rimelig forhold til ulovligheten. Plan- og bygningslovens system om krav til søknad før tiltak etableres, medfører at det normalt sett er forholdsmessig å kreve retting når plikten til å søke ikke er fulgt.

Pålegget om retting i denne saken er en naturlig konsekvens av det ulovlige forholdet, og tvangsmulkten skal sørge for at pålegget om retting etterleves. Tvangsmulkt kan unngås ved

at det ulovlige tiltaket rettes i tråd med pålegget. Vi kan ikke se at det er omstendigheter i denne saken som tilsier at pålegget om retting er uproporsjonalt.

Etter dette mener vi at pålegget om retting og ilegging av tvangsmulkt står i rimelig forhold til ulovligheten.

Hvordan søke om tillatelse?
Mer informasjon om hva som er søknadspliktig og hvordan man søker finnes her:

- Direktoratet for byggkvalitet: www.dibk.no
- Bergen kommune: www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom

Kundesenteret vårt gir også generell veiledning i spørsmål om byggesaker. Kundesenteret kan kontaktes på telefon 55 56 63 10 eller ved oppmøte i kundesenterets lokaler i Johannes Bruns gate 12.

Informasjon om retten til å klage
Dere har rett til å klage på vedtaket. Klagen må sendes til oss **innen 3 uker** fra dette vedtaket ble mottatt. Dette gjelder også dersom det sendes inn søknad.

Hvis vedtaket påklages, og Statsforvalteren opprettholder vårt vedtak om pålegg, vil ny frist for **retting** være **fem uker** etter Statsforvalterens vedtaksdato.

Se mer informasjon om rett til klage i vedlagt skjema “Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak”.

Hvilket ansvar har en eier av en eiendom?
Den som eier en eiendom, er ansvarlig for at alle endringer som er utført på eiendommen er i henhold til plan- og bygningsloven og gitte tillatelser. Det betyr at nåværende eier er ansvarlig, selv om det er tidligere eier som har utført arbeidene.

Regelverk som er brukt
- Plikt til å søke om mur fremgår av pbl. § 20-2 jf.§ 20-1 bokstav a. Unntak fra søknadsplikten står i byggesaksforskriften § 4-1 bokstav f nr. 6.
- Plikt til å søke om terrenginngrep fremgår av pbl. § 20-2. jf. § 20-1 bokstav k. Unntak fra søknadsplikten står i byggesaksforskriften § 4-1 bokstav f nr. 7.
- Plikt til å søke om parkeringsplass fremgår av pbl. § 20-2, jf. 20-1 bokstav l. Unntak fra søknadsplikten står i byggesaksforskriften § 4-1 bokstav f nr. 10.
- Vår rett til å gi pålegg og tvangsmulkt slås fast i pbl. § 32-3 og pbl. § 32-5.
- Vi kan gi forelegg etter pbl. § 32-6.
- Vi kan politianmelde forholdet etter pbl. § 32-4.
- Vi har rett til å tinglyse pålegget etter pbl. § 32-3 fjerde ledd.
- Deres rett til å klage på vedtaket følger av forvaltningsloven § 28.

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

Følg saken på saksinnsyn
Saker som behandles ved etaten kan følges på internett via kommunens nettside:
www.bergen.kommune.no/innsynpb

Har dere spørsmål?
Ta kontakt med saksbehandler på tlf. +47 40819174 eller på e-post camilla.livsey@bergen.kommune.no.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer ULOV-2025/18340.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Camilla Livsey
Saksbehandler

Eirik Nielsen
Fungerende seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Hovedmottakere

Sindu Vanga	Grønnlien 14 A	5055 BERGEN
Shuvo Kumar Paul	Grønnlien 14 A	5055 BERGEN
Delshad Sobhi Darwesh	Nordstrandvegen 2 B	5265 YTRE ARNA
Daniel Adel Larsen	Nordstrandvegen 2 D	5265 YTRE ARNA
Odd Andreassen	Nordstrandvegen 2 C	5265 YTRE ARNA
Egidijus Juraitis	Nordstrandvegen 2 C	5265 YTRE ARNA
Diana Vysockaite-Juraitiene	Nordstrandvegen 2 C	5265 YTRE ARNA

Kopi til

Svein Harkestad	Frydenlundsvegen 4	5265 YTRE ARNA

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak:	
Klagerett: (forvaltningsloven § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over vedtaket.
Hvem kan det klages til: (forvaltningsloven § 28)	Klageinstans er Statsforvalteren i Vestland. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, , .
Klagefrist: (forvaltningsloven §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Statsforvalteren, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningsloven §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slike krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold: (forvaltningsloven § 32)	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må dateres og undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningsloven § 42)	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning: (forvaltningsloven § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i . Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen: (forvaltningsloven § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f. eks advokatbistand, der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen 3 uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det kan også søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter lov om fri rettshjelp. Statsforvalterens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Delshad Sobhi, seksjon 2, var ikke til stede på møtet. De som var til stede, har likevel med flertall bestemt at kostnadene skal deles likt mellom alle fem seksjonseierne.

Dette betyr at seksjon 2 – Delshad Sobhi også skal betale 20 % av de totale kostnadene.

TILSTEDE PÅ MØTET

Shuvo Kumar Paul – seksjon 1

Daniel Adel Larsen – seksjon 3

Odd Andreassen – seksjon 4

Diana Vysockaite-Juraitiene – seksjon 5

IKKE TILSTEDE

Delshad Sobhi – seksjon 2

UNDERSKRIFTER

De undertegnede bekrefter at de var til stede på møtet og er enige om innholdet i denne protokollen.

Shuvo Kumar Paul – Seksjon 1

Signatur: _____

Dato: 08.09.26

Daniel Adel Larsen – Seksjon 3

Signatur: Daniel

Dato: 08.09.26

Odd Andreassen – Seksjon 4

Signatur: Odd Andreassen

Dato: 08.09.26

Diana Vysockaite-Juraitiene – Seksjon 5

Signatur: _____

Dato: 08.09.26

PROTOKOLL FRA SAMEIEMØTE

Sameiet Nordstrandvegen 2
Bergen
Dato: 08.09.2026

MØTET HANDLET OM

1. Firma som skal hjelpe med søknad om mur og parkering
2. Opprette sameiekonto
3. Lån og betaling av kostnadene

1. FIRMA FOR SØKNAD OM MUR OG PARKERING

Vi er enige om at sameiet skal bruke de valgte firmaene til å hjelpe med søknad om mur og parkering.

Firmaene er valgt, og de skal gjøre arbeidet med søknadene.

De fire seksjonseierne som var på møtet, er enige om dette.

2. SAMEIEKONTO

Vi er enige om å opprette en egen bankkonto for sameiet.

Pengene på kontoen skal brukes til å betale kostnader for sameiet, blant annet kostnader for søknad om mur og parkering.

Styreleder skal disponere kontoen for sameiet.

3. LÅN OG KOSTNADER

Alle 5 seksjonseierne er enige om å søke lån eller bruke sameielån for å betale kostnadene for de valgte firmaene.

Det er flertall for at alle fem seksjonseierne skal betale kostnadene likt.

Kostnadene deles på alle fem seksjonseierne. Hver seksjonseier skal betale 20 % av de totale kostnadene.

KOSTNADSFORDELING

1. Seksjon 1 – Shuvo Kumar Paul: 20 %
2. Seksjon 2 – Delshad Sobhi: 20 %
3. Seksjon 3 – Daniel Adel Larsen: 20 %
4. Seksjon 4 – Odd Andreassen: 20 %
5. Seksjon 5 – Diana Vysockaite-Juraitiene: 20 %

Totalt: 100 %

Vedtekter

Sameiet Nordstrandvegen 2

1. **Sameiets navn**

   Sameiet Nordstrandvegen 2, Bergen kommune

   Gnr 307 Bnr 82 i 4601 Bergen kommune.

2. **Sameiets styre**

   Skal bestå av representanter fra alle 5 seksjonene som har lik stemmerett.

3. **Årsmøte**

   Det skal avholdes årsmøte innen utgangen av oktober måned måned hvert år. Seksjonene har lik bestemmelsesrett i sameiermøte.

4. **Sameiets myndighet**

   Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøte.

5. **Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets myndighet**

   Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

   Det kreves minst 3 stemmer av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

   A: Ombygging, påbygg eller andre endringer av bebyggelsen, eller tomten som etter forholdene i sameietgår utover vanlig forvaltning

og vedlikehold.

B: Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

C: Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

D: Tiltak som har sammenheng med sameiers bo - eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameiere på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

E: Vedtak som salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige deler av eiendommen. Samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

F: Dersom sameiermøte ikke kan enes om vedtak skal det velges en uhildet juridisk tredjepart, eller søkes om rettsmegling.

6. Private parkeringsplasser

Hver seksjon er tildelt fast parkeringsplass som er merket, og som følger leiligheten enten ved salg eller utleie. Hver seksjonseier står fritt til å disponere denne plassen som han/hun vil, og står fritt til å låne/leie denne bort til andre seksjonseiere.

Tegninger på tildelt parkering blir sendt brønnøysund registeret og kartverket ved registrering av sameiet i

brønnøysund registeret.

7. **Parkering besøkende.**

Besøkende skal parkere langs offentlig vei, eller annen egnet plass. Besøkende skal ikke parkere på andre eiere sine parkeringsplasser eller være til hinder for andre seksjonseiere.

8. **Støy og unødvendig bråk.**

Unødvendig bråk som løping på gulv, eller bruk av vaskemaskiner eller andre støyende apparater på nattestid skal unngåes så langt det lar seg gjøre, så man ikke er til plage for andre.

9. **Sameiermøter eller årsmøter**

Hver seksjonseier står fritt til å velge om de vil komme på møter, men mister rettigheter til å påklage saker det er flertall på om de ikke stiller på møtene.

10. **Vedlikehold**

Seksjonseiere plikter å vedlikeholde og foreta nødvendige utskiftninger på sin seksjon, samt det som regnes som felles på boligen. Seksjonseiere plikter og i å delta i felles vedlikehold av utvendige fellesarealer.

Seksjonseiere står og for kostnader i henhold til utskifting av egne vinduer.

11. **Lov om eierseksjoner**

Utover vedtektene så føler sameiet eierseksjonsloven, med unntak av de endringer som er gjort i vedtektene.

12. Lån i sameiet

Lån i Sameiet kan **KUN** gjøres ved enighet av flertall blandt seksjonseierene.

Flertall i styret gjelder når det er snakk om å belåne seksjoner til nødvendig vedlikehold av utvendig bygg, og utvendig arbeid på felles arel.

Lån i sameiet nedbetales via sameiebrøk.

Lån i sameiet til å utbedre **PRIVATE** seksjoner **TILLATES IKKE!!!**

Om en seksjonseier velger å betale sin del og ikke ønsker å belåne sin seksjon, så knyttes lånet/gjelden opp mot de andre seksjons eierene som ønsker å belåne sin seksjon!

13. Fellesutgifer

I ett sameie plikter alle sameiere å betale fellesutgifter fordelt etter sameierbrøken.

Ved vesentlig mislighold av sameierens plikter kan sameiet kreve seksjonen tvangssolgt. Betalingsmislighold setter sameiet i en utsatt posisjon og kan utgjøre vesentlig mislighold.

14. Kostnader

Seksjonen bærer selv kostnader til drift og vedlikehold. Seksjonseier plikter å forsikre sin seksjon. Seksjonseier plikter og å betale sin del av felles byggforsikring som er en del av felleskostnadene, og nødvendig vedlikehold av bolig.

Sameiet er delt med følgende brøk:

Seksjon 1 = 15/100

Seksjon 2 = 15/100

Seksjon 3 = 19/100

Seksjon 4 = 15/100

Seksjon 5 = 36/100

Og bærer kostnad i henhold til brøken.

Bergen, den 2.2.2025

Seksjon 1: Shuvo Kumar Paul

Seksjon 2: Delshad Sobhi

Daniel

Seksjon 3: Daniel Adel Larsen

Odd Andreassen

Seksjon 4: Odd Andreassen

Seksjon 5: Diana Vysockaite-Juraitiene

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 307/82/0/0
Utlistet 25. august 2026

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, båndleggingerog 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
262268836	Grunneiendom	0	Ja	468,6 m²	Usikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_1	Historiske senter Ytre Arna	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#9	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
16060000	ARNA. KDP YTRE ARNA	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.09.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
16060000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Retningslinjeområder i kommunedelplan

PlanID	Retningslinjetype	Dekningsgrad
16060000	120 - Annen retningslinje	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
20010000	30	ARNA. GNR 302 BNR 5, YTRE ARNA, SÆTRET	4	-
20010100	30	ARNA. GNR 302, YTRE ARNA SENTRUM, PETER JEBSENS VEG	4	-
18760000	30	ARNA. GNR 302, YTRE ARNA, FYLKESVEG 238 - LEITET	3	200512151

Andre opplysninger

Skrevet ut 25. august 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.
Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

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

BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

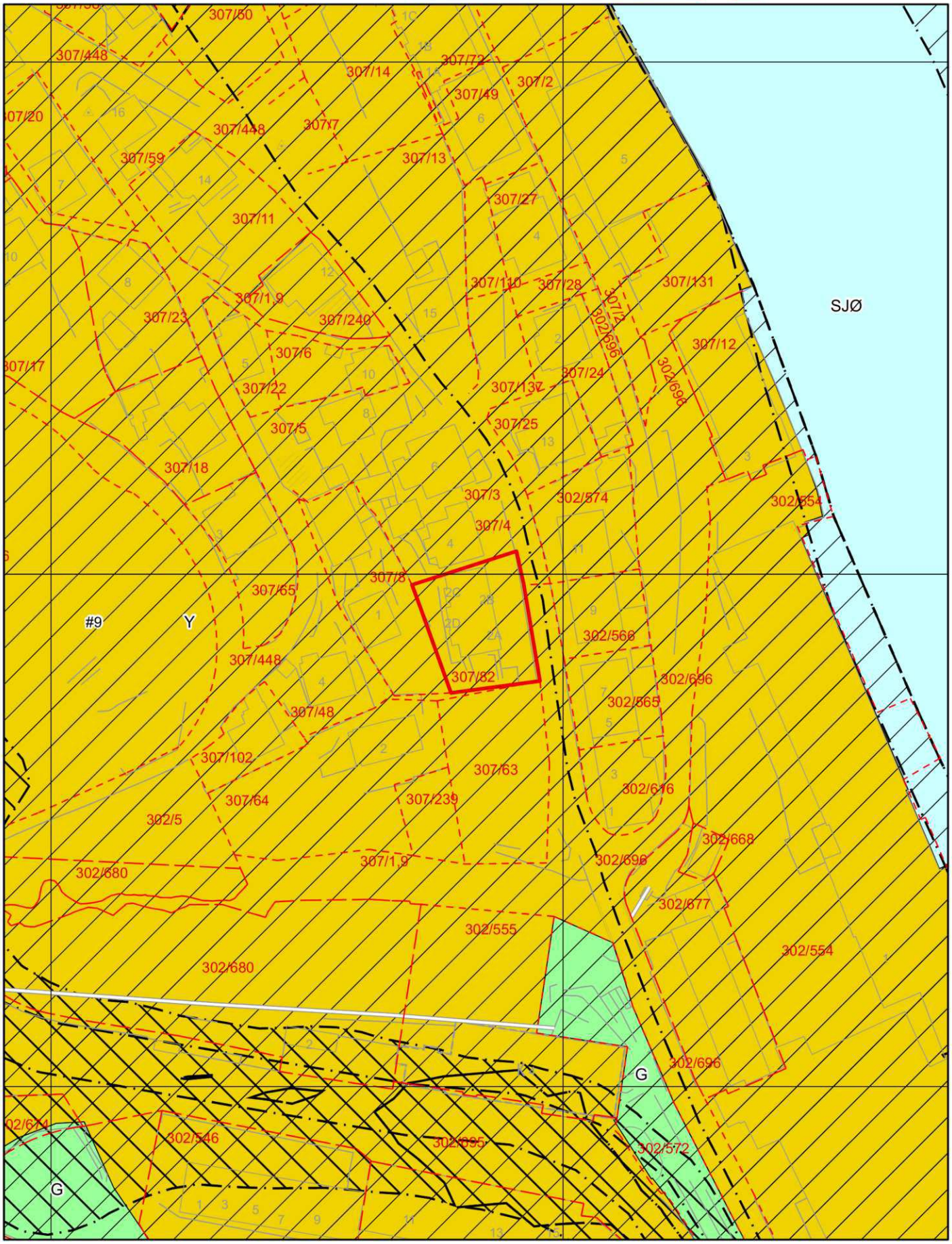
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 25.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 307/82/0/0
Adresse: Nordstrandvegen 2

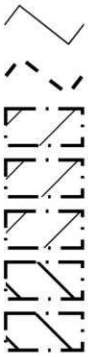
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn landskap

Angitthensyn naturmiljø

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 25.08.2026

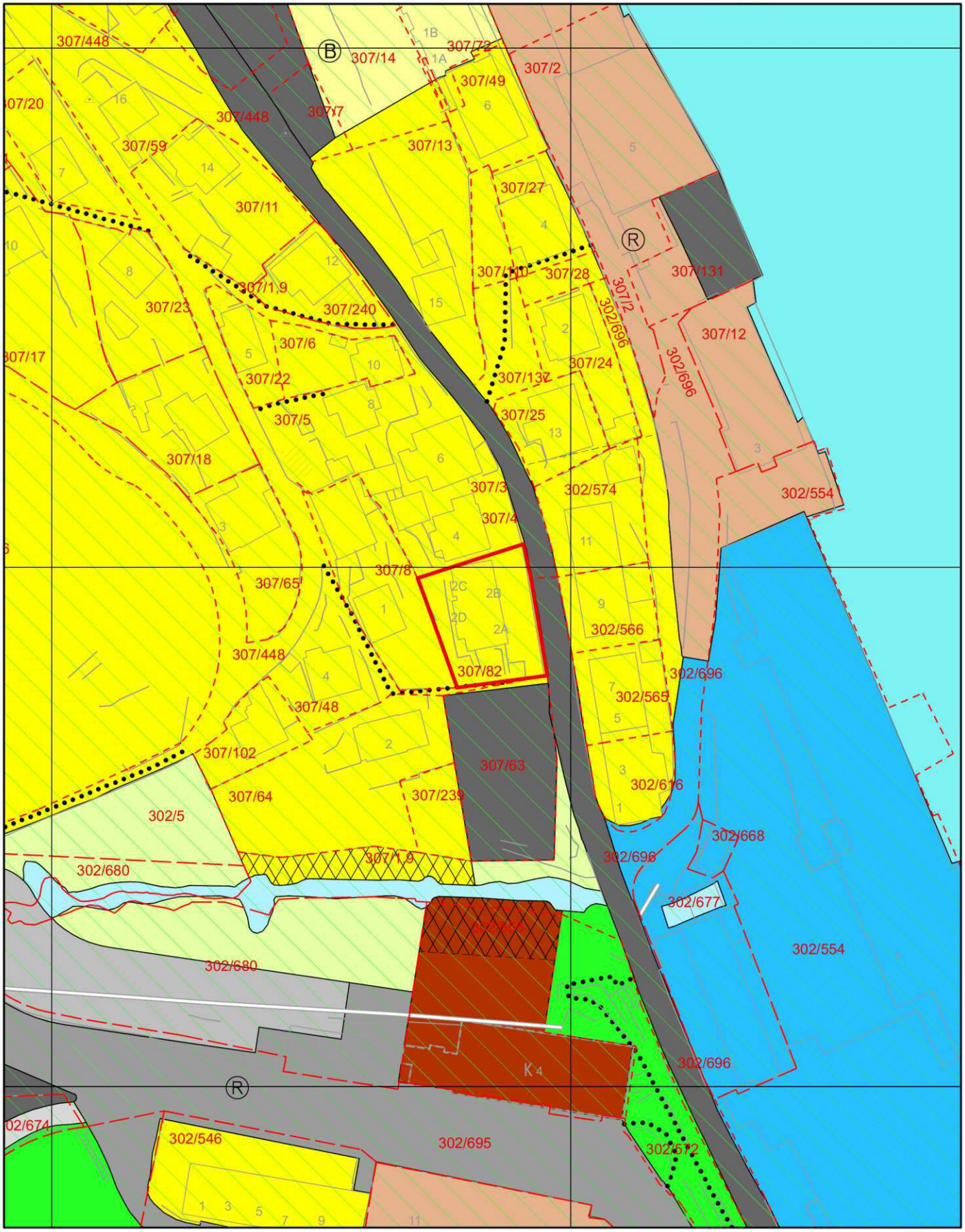
Arealplan-ID: 16060000
Gnr/Bnr/Fnr: 307/82/0/0
Adresse: Nordstrandvegen 2

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


G/S-veg


Grense for retningslinjeområde


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

Andre retningslinjer


Byggeforbud strandsone

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Boligområde (F)


Erverv (N)


Bygninger, allmennyttig (N)


Friområde (N)


Annet byggeområde (N)

LNF-område (N)

Vannareal for alment friluftsliv (N)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)


Vegareal (N)

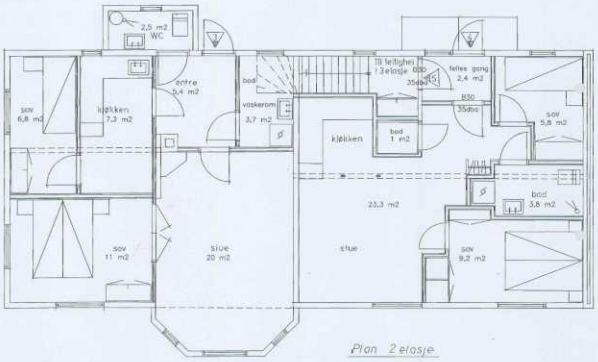

Parkering (N)


Parkering (F)


Fotgjengerstrøk (N)

Gang- og sykkelareal (F)


Havn (N)

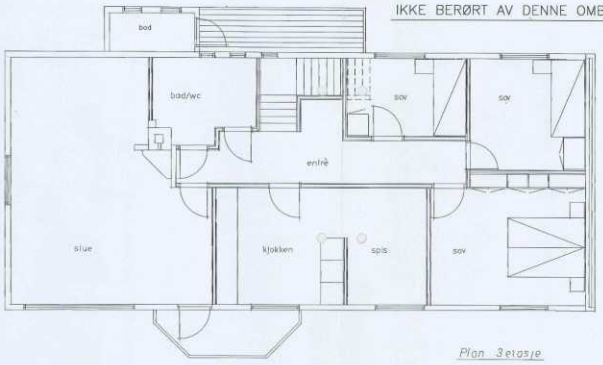


Plan 2 etasje

LEILIGHET 3 = bra. ca 59m2

LEILIGHET 4 = bra. ca 46m2

IKKE BERØRT AV DENNE OMBYGGING



Plan 3 etasje

LEILIGHET 5 = bra. ca 105m2 + bod 3m2

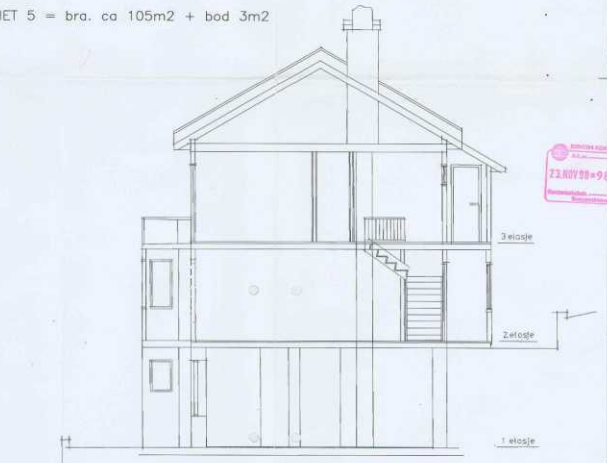


Plan 1 etasje

LEILIGHET 1 = bra. ca 48m2

LEILIGHET 4 = bra. ca 47,8m2

UTEBODER
15 m2



Snitt

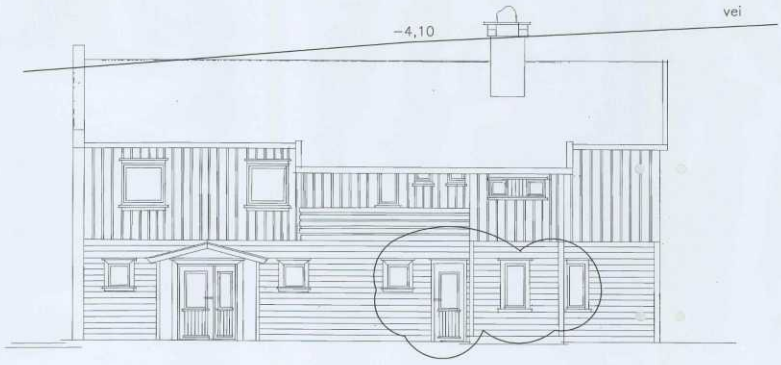
23.NOV98=982013

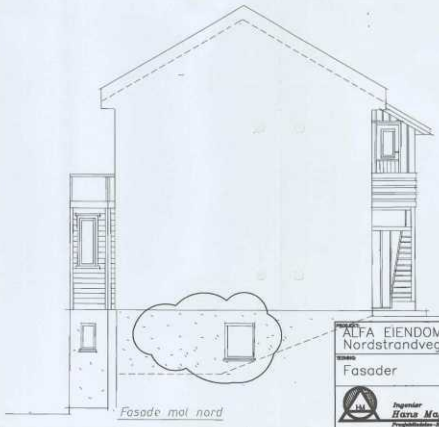
REVIDERT 05.11.98

PROSJEKT: ALFA EIENDOM AS Nordstrandvegen 2, Y.Arna	DATO: 08.10.98
TEGNING: Planer og snitt	TEGNET: MLD
Ingeniør Hans Magnar Aarland Prosjektledelse - Byggeledelse - Prosjektering	MÅLESTOKK: 1:50
	TEGN.NR.: A02









23.NOV98*98201 E

REVIDERT 05.11.98

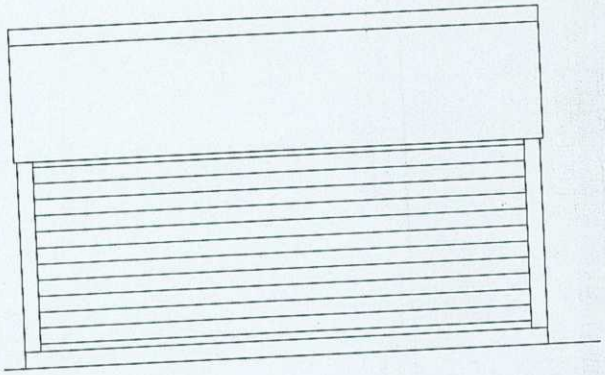
ALFA EIENDOM AS
Nordstrandvegen 2, Y.Arna

Fasader

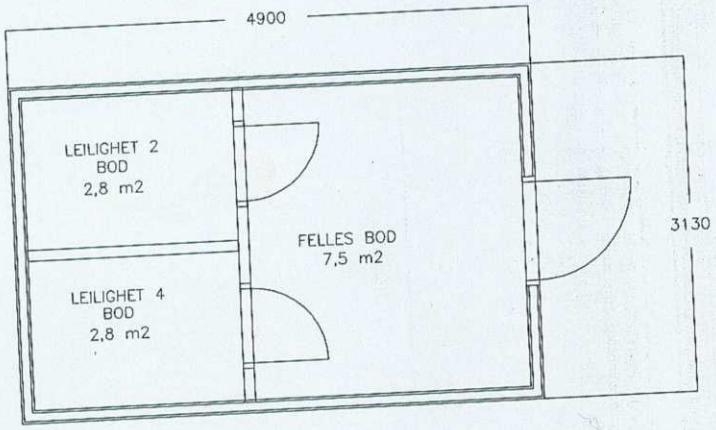
Ingenior Harry Magnar Aarland
Prosjektledelse - Byggeledelse - Prosjektering

DATO: 08.10.98
TEGNET: M.O
MÅLESTOKK: 1:50
TEGN.NR.: A03

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
23.NOV 98*982013
Kontor/saksbeh. Byggesaksavdelingen

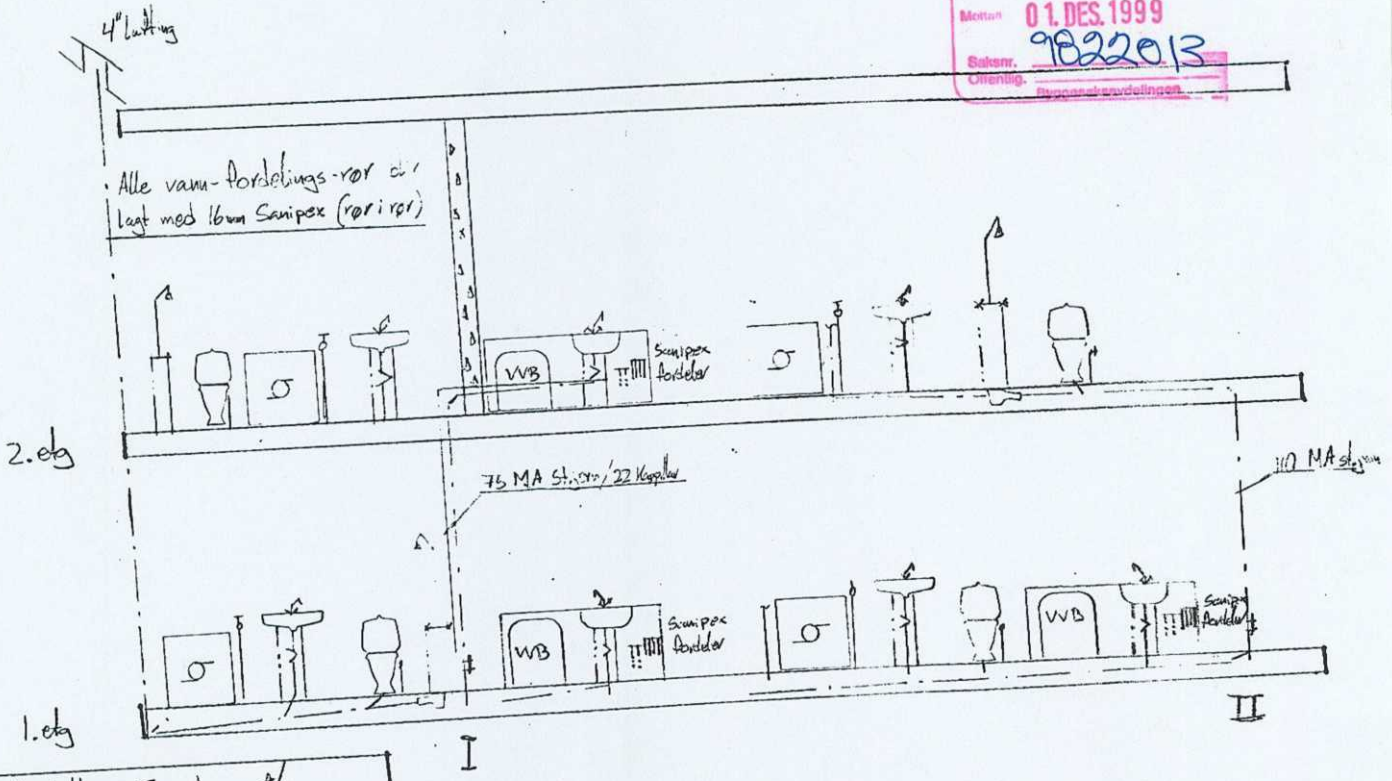




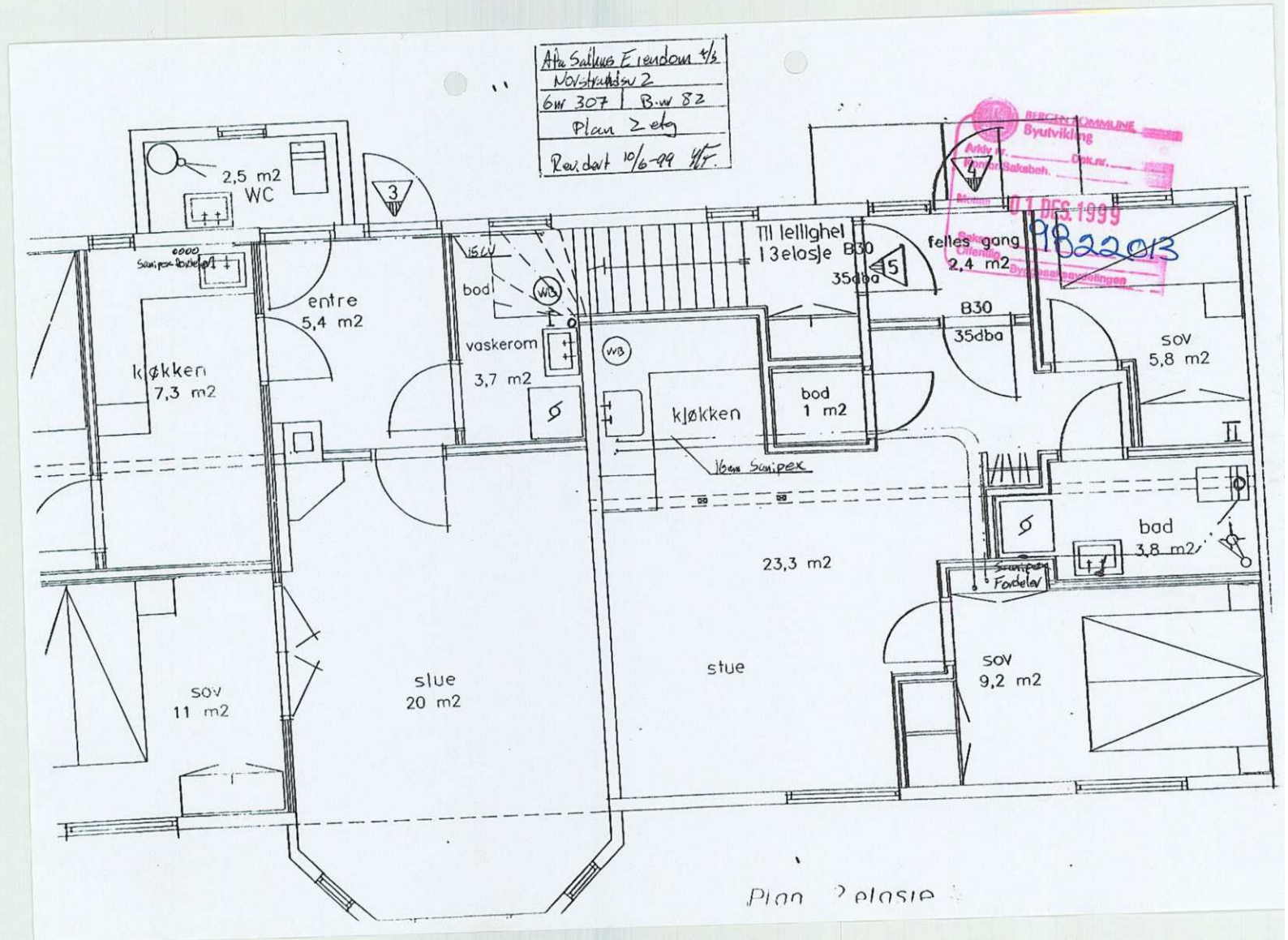


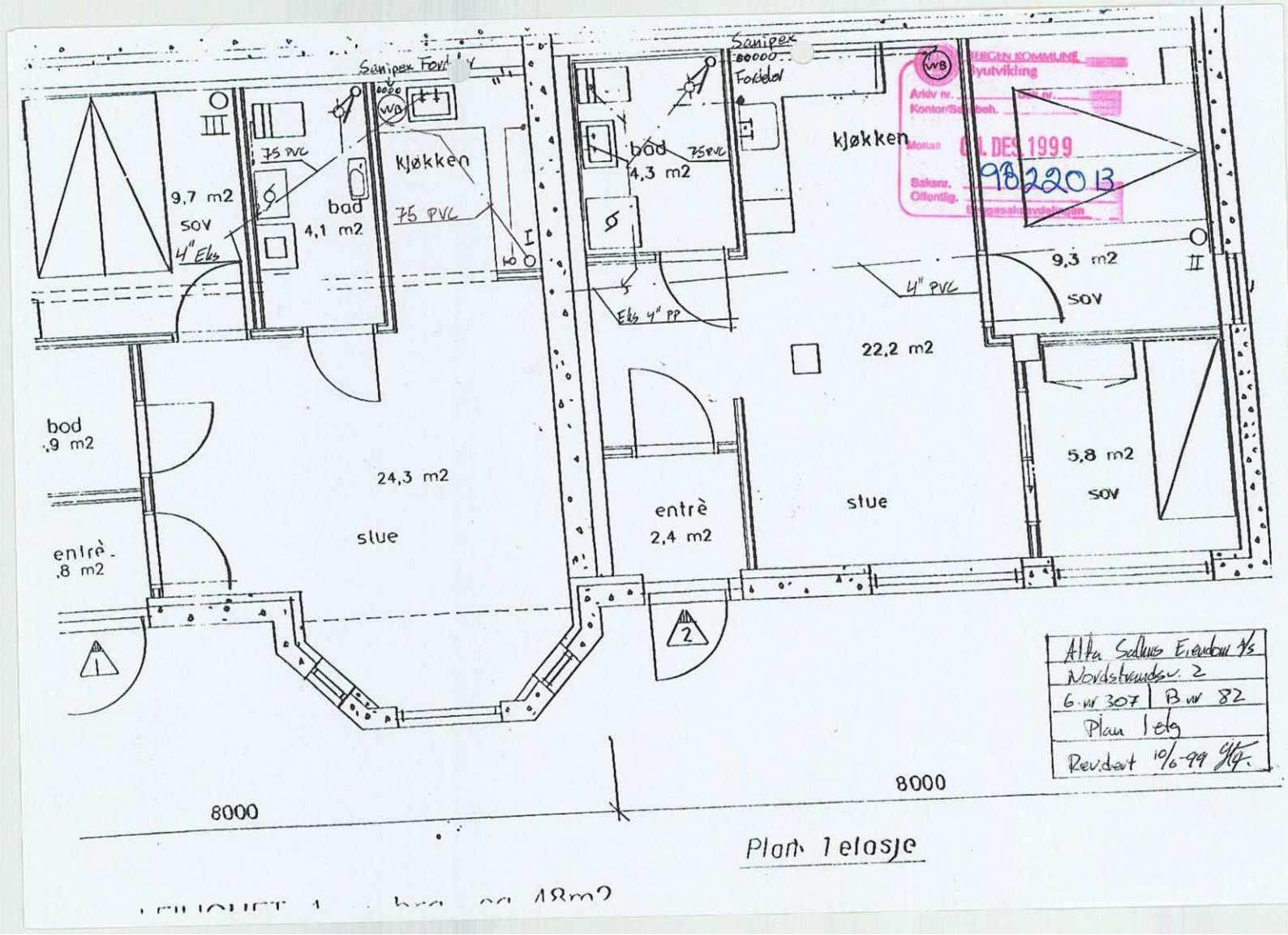
PROSJEKT: ALFA EIENDOM AS Nordstrandvegen 2, Ytre Arna	DATO: 06.11.98
	TEGNER: M.D
TEGNING: UTHUS , Plan og fasader	MÅLESTOKK: 1:50
Ingeniør Hans Magnar Aarland Prosjektledelse–Byggeledelse–Prosjektering	TEGN.NR.: A05

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 01. DES. 1999
Saksnr. 9822013
Offentlig.
Byggesaksavdelingen



Alfa Salhus Eiendom A/S	
Norstrandsv 2.	
6nr 307	B.nr 82
Oppleggskisse VVS	
	g.f.
	Revidert 10/6-99

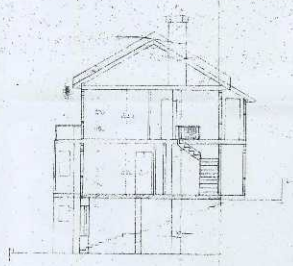

Alta Sallows Eiendom 4/5
Nordstrandsv 2
Gnr 307 | B.nr 82
Plan 2 etg
Revidert 10/6-99 HF
2,5 m2
WC
entre
5,4 m2
kjøkken
7,3 m2
sov
11 m2
stue
20 m2
bod
vaskerom
3,7 m2
Til leilighet
13 etasje
B30
35dba
felles gang
2,4 m2
kjøkken
bod
1 m2
16cm Scanpex
23,3 m2
stue
B30
35dba
sov
5,8 m2
bad
3,8 m2
Scanpex Fordelar
sov
9,2 m2
Plan 2 etasje
BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
01 DES. 1999
9822013

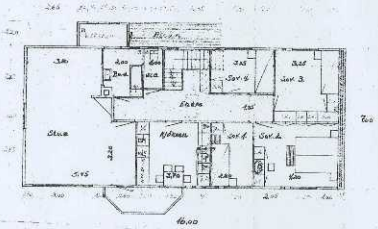


BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 01. DES. 1999
Saksnr. 9822013
Offentlig.

Alta Sollies Eiendom A/S	
Nordstrandsv. 2	
G.nr 307	B.nr 82
Plan 1 etg	
Revidert 10/6-99	YG.

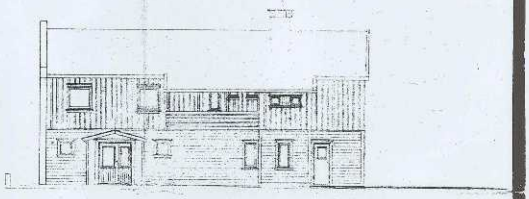
Plan 1 etasje

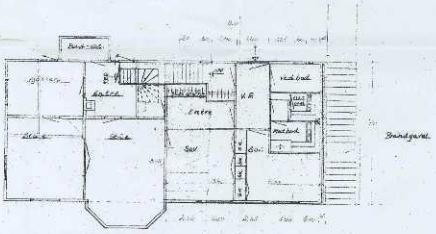




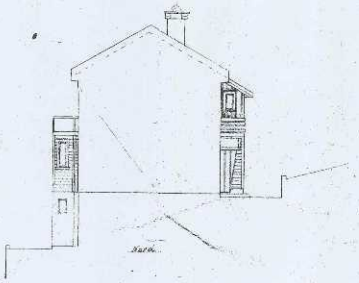
2. etasje.

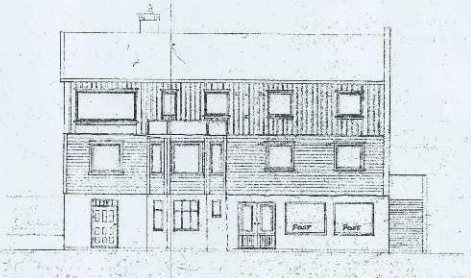


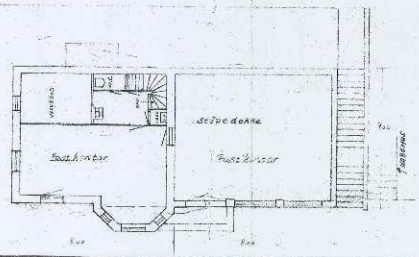




1. etasje.







Kjeller.

EKSISTERENDE PLANER, FASADER OG SNITT.

SANDAL 8 NØS

Byggherre Odd Reigstad. jr/sr. Firma.
Ombygging av eldre hus
M. 1:100

Tegnet i januar 1985
Odd Reigstad. jr/sr. Firma.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nordstrandvegen 2 B, 5265 Ytre Arna
Gnr. 307, Bnr. 82, Snr. 2, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260452

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Ellinor Olsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 977 19 027

E-post: ellinor.olsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
