PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

SUNDTS VEG 124

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Vedtekter huseierlag

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Carport med bod i bakkant

Enderekkehus med solplasser og carport

Sundts veg 124, 5221 NESTTUN

BERGEN kommune

gnr. 40, bnr. 1789

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 16556-2231 **Eiendomsverdi ref nr:** FP1124

Foretak: Takstmann Øystein Lunde AS **Takstingeniør:** Øystein Lunde

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstmann Øystein Lunde AS

Rapportansvarlig



Øystein Lunde
Uavhengig Takstingeniør
lunde.oystein@hotmail.com
905 79 998

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enderekkehus med solplasser og carport - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Generelt:
Rammetillatelse 12/08-2010
Igangset.till 04/10-2010
Midl.brukstill. 17/10-2011

Antall boliger 1
Antall etasjer3

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom.
Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp

Ytterveggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Det er trevinduer med 3-lags isolerglass samt div. takvinduer.

Ytterdører fra byggeår: Boddør, ytterdør fra vaskerom, 2 terrassedører og hovedytterdør med glassfelt og yale kodelås.

Nord-østvend takterrasse på ca. 18 m²
- Rekkverkshøyde på ca. 96 cm
- Utelys og strømuttak
- Terrassebord på dekke (stedvis slitasje på terrassebord)
- Terrassedør med 3-lags isolerglass

Det er en syd-vestvendt treplatting på ca. 16 m² inkl. enkel utebod på ca. 2 m² som ligger inntil boligen.
- Utelys, dobbel stikkontakt og frostsiker utekran

Felles lekeplass rett ved huset.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er med parkett og flis.
Veggene har tapet, malte plater/gips og fliser. Himlingen har malte, glatte flater.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Det er isolert stålpipe.

Det er malte tretrapper med eik i trinn.

VÅTROM Gå til side

Våtrom, Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.:
Loft:
- Helfliset bad med wc.
1. etasje:
Vaskerom med ytterdør og helfliset bad med wc + teknisk-del.

KJØKKEN Gå til side

Norema kjøkken i slett lys utførelse med takhøye skap og benkeplate i eik utførelse med fliser over. Integrerte hvitevarer som vinskap, ovn, platetopp med induksjon (div. sår i glassplate), oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Teknisk- del av bad:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Bod med utvendig adkomst:
Kobberrør
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Det er balansert ventilasjon.
1. etasje:
Teknisk-del av bad:
- Ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon

Oppvarming:
Fjernvarme levert fra BKK. Det har vært årlig kontroll av varmeanlegg i 2022-23-24 og 2025.
Systemet består av to radiatorer i stue og en radiator i loftstuen
Det er gulvvarme i hele 1. et, begge badene og på vaskerom.
Varmtvann kommer også fra dette system.

El- skap med automatsikringer med jordfeilautomat på hver kurs.
Installasjon av AMS-måler (Avansert Måle- og Styringssystem) i 2021.

Boligen er sprinklet. Det er røykvarslere.

Det er opplegg for sentralstøvsuger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent, trolig faste masser.
Boligen ligger over terreng

Grunnmuren er av betong, og det er støpt plate som fundament.

Relativ flatt eiendom med plen etc. Skrånende opp i forkant mot syd-vest.

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2011, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2011, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Carport med bod i bakkant

• Det foreligger ikke tegninger

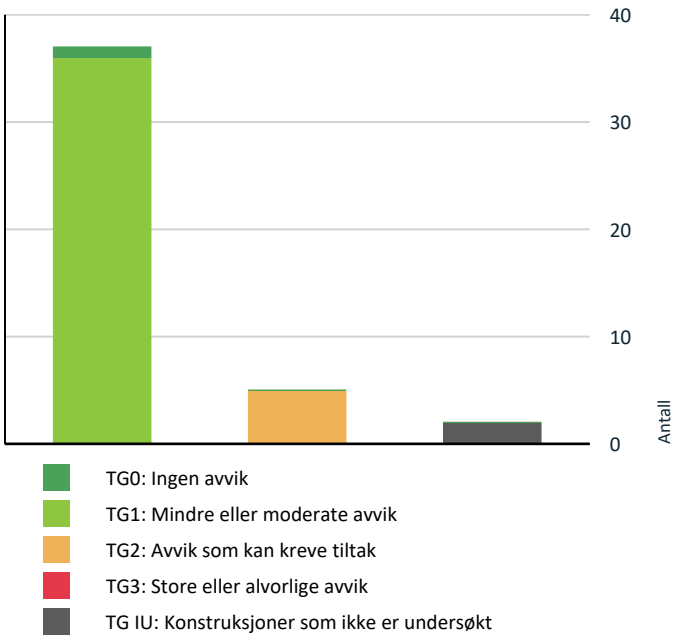
Enderekkehus med solplasser og carport

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

1. etasje:
- Garderobe fra hovedsoverom viser dør fra gang på opprinnelig plantegning.
2. etasje:
- Kontor er opprinnelig bad på plantegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus med solplasser og carport

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Trappegang/stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom med ytterdør > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom med ytterdør > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad med wc + teknisk- del med sluk i dekke > Overflater gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS MED SOLPLASSER OG



Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Brukes av eiere

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.
Generelt:
Betongtakstein har en forventet levetid på 30–50 år, men under optimale forhold og ved høy kvalitet kan den holde i opptil 50–80 år. De fleste kjente produsenter (som Zanda, Skarpnes og Benders) gir vanligvis en produktgaranti på 30 år.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Opplyst:
Skiftet panel, vindsperre og yttergips på hele endevegg juni/juli 2023. I den forbindelse ble det skiftet ut to mindre vinduer til et større vindu (2023) mot Ramstadmarken. Endring ikke omsøkt.



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer med 3-lags isolerglass. Div. takvinduer. Opplyst: 1 vindu fra 2023 mot Ramstadmarken.
Generelt:
Trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2010 har en forventet levetid på 20 til 30 år totalt, noe som betyr at de ofte vil nærme seg utskifting eller krevende vedlikehold mellom 2030 og 2040

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører fra byggeår: Boddør, ytterdør fra vaskerom, 2 terrassedører og hovedytterdør med glassfelt og yale kodelås.



Terrassedør fra stuen



Gatedør med glassfelt og yale kodelås



Ytterdør fra vaskerom



Hvit ytterdør til bod

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Nord-østvend takterrasse på ca. 18 m²
- Rekkverkshøyde på ca. 96 cm
- Utelys og strømuttak
- Terrassebord på dekke (stedvis slitasje på terrassebord)
- Terrassedør med 3-lags isolerglass

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



Tilstandsrapport



Stedvis slitasje på terrassebord



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en syd-vestvendt treplatting på ca. 16 m² inkl. enkel utebod på ca. 2 m² som ligger inntil boligen.
- Utelys, dobbel stikkontakt og frostsiker utekran



Enkel utebod





TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Felles lekeplass



Felles lekeplass og grøntareal

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er med parkett og flis.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.

Stedvis bom i fliser i hall samt på bad i 1. etasje samt noen sprukne gulvfliser i dusjsonen.
Generelt:
«Bom» i gulvfliser betyr at det har oppstått et hulrom eller manglende vedheft mellom flisen og underlaget. Dette oppdages som regel ved at det kommer en hul lyd når du banker på flisen (for eksempel med skaftet på en skrutrekker).

Hvorfor oppstår det bom?
De vanligste årsakene til bomlyd er:
• Dårlig limdekning:
Det er brukt for lite flislim, feil tannstørrelse på sparkelen, eller limet har rukket å få en tørr "hud" før flisen ble lagt.
• Bevegelser i underlaget:
Trebjelkelag, betong som krymper, eller temperatursvingninger fra gulvvarme kan få underlaget til å røre på seg slik at limet slipper.
• Mangler ved forarbeidet:
Støv, fett eller manglende priming av underlaget gjør at flislimet ikke fester seg ordentlig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, malte plater/gips og fliser. Himlingen har malte, glatte flater.
Opplyst av eiere:
Div. overflater er malt i 2022 + jenterom i 2026.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

TG 0 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er isolert stålpipe, innkasset over tak (også omtalt som heltekkende pipebeslag eller pipeinnkledning).



Loft: Isolert stålpipe



Luke i stuen:

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp med eik i trinn.



TG 1 Innvendige dører



Loft:
- Kottdør

Tilstandsrapport



Hvite slette dører

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er opplegg for sentralstøvsuger i teknisk-del av bad i 1. etasje. Uttak i hver etasje.



Uttak:

VÅTROM

LOFT > HELFLISET BAD MED WC

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

LOFT > HELFLISET BAD MED WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.



Helfliset bad med wc.

LOFT > HELFLISET BAD MED WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv og vannbåren varme.
Fall/forskjell fra topp flis foran dørterskel til topp slukrist er ca. 25 mm, dørterskel er ca. 37 mm høy.





Tilstandsrapport



LOFT > HELFLISET BAD MED WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, med plastsluk med oppsamlerkopp. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
2 sluker i rommet



Plastsluk under badekar



Dusjsonen

LOFT > HELFLISET BAD MED WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Helfliset bad med gulvflate på ca. 7,40 m²:
Innfellbare dusjdører av glass til dusjsonen med plastsluk med oppsamlerkopp i dekke. Badekar med plastsluk med oppsamlerkopp. Vegghengt klosett med innebygd sisterne (drenshull), møblement med servant, speil, lys og stikkontakt.
- Vannbåren varme i gulv.
- Avtrekk og tilluft via dør
- Takvindu





Innfellbare dusjdører av glass

LOFT > HELFLISET BAD MED WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

LOFT > HELFLISET BAD MED WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i soverom vis a vis dusjsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.
Generelt:
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

1. ETASJE > VASKEROM MED YTTERDØR

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



Vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM MED YTTERDØR

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har sokkelflis på vegg og malte plater. Himlingen er med malt innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM MED YTTERDØR

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, med vannbåren varme.
Fall/forskjell fra topp flis foran dørterskel til topp slukrist er ca. 17-18 mm. Dørterskel er ca. 20 mm høy.

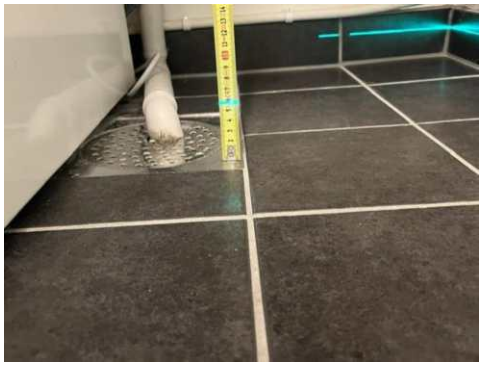
Vurdering av avvik:

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

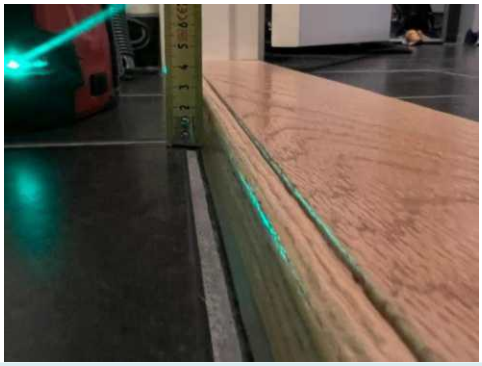
Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd







1. ETASJE > VASKEROM MED YTTERDØR

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 17 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



Plastsluk med oppsamlerkopp

1. ETASJE > VASKEROM MED YTTERDØR

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant.
- Ytterdør i hvit utførelse
- Gulvfliser + sokkelflis og malte vegger. Sluk i dekke
- Malte flater. Mekanisk avtrekk og tilluft



Termostat vannbåren varme



1. ETASJE > VASKEROM MED YTTERDØR

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM MED YTTERDØR

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vaskerom, med måleresultat 8,5.



1. ETASJE > BAD MED WC + TEKNISK- DEL MED SLUK I DEKKE

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD MED WC + TEKNISK- DEL MED SLUK I DEKKE

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD MED WC + TEKNISK- DEL MED SLUK I DEKKE

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme.
Fall/forskjell fra topp flis foran dørterskel til sokkel på dusjhjørne er ca. 16 mm samt ca. 32 mm. Dørterskel er ca. 20 mm høy.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

Tilstandsrapport









Sprukne fliser i dusjsonen

1. ETASJE > BAD MED WC + TEKNISK- DEL MED SLUK I DEKKE

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og plastsluker med oppsamlerkopp. Høydeforskjellen fra toppen av sluket i dusjsonen til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm.



Sluk i teknisk-del av bad



Ca. 6-7 mm fall mot sluk her

1. ETASJE > BAD MED WC + TEKNISK- DEL MED SLUK I DEKKE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Helfliset bad på ca. 5,30 m²:
Dusjhjørne med tett sokkel og plastsluk med oppsamlerkopp i dekke.
Vegghengt klosett med innebygd sisterne (drenshull), møblement med 2 servanter, overskap med speilfelt. Stikkontakt i skap og utforbi skap.
- Vannbåren varme i bad.
- Fuktskadet møblement i nedkant



Fuktskadet møblemenet i nedkant

Tilstandsrapport



Vegghengt klosett med innebygd sisterne, drenshull

1. ETASJE > BAD MED WC + TEKNISK- DEL MED SLUK I DEKKE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD MED WC + TEKNISK- DEL MED SLUK I DEKKE

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vaskerom vis a vis dusjsonen. Måleresultatet var 8,5.



Det ble ikke påvist riss eller sprekker i flisefuger i våtsonen på befaringsdagen

KJØKKEN

2. ETASJE > TRAPPEGANG/STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Norema kjøkken i slett lys utførelse med takhøye skap og benkeplate i eik (pusset og oljet i senere tid) med fliser over (2025/26). Integrerte hvitevarer som vinskap, ovn, platetopp med induksjon (div. sår i glassplate), oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.
Opplyst:
Nye fronter i 2025-26 samt nye hvitevarer som kjøleskap, ovn, oppvaskmaskin og vinskap.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.



Norema kjøkken



Røropplegg under vask:

2. ETASJE > TRAPPEGANG/STUE/KJØKKEN

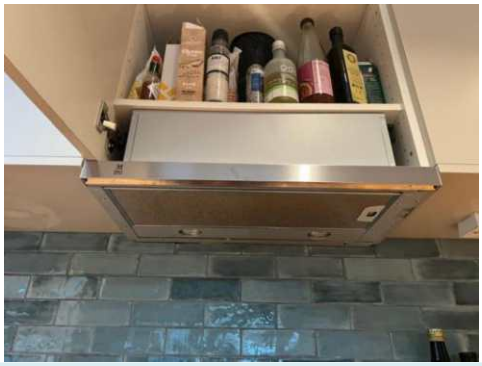
TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Teknisk- del av bad:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Bod med utvendig adkomst:
Kobberrør





Bod med utvendig adkomst:
- Tilkobling til fjernvarmeanlegg



Tilkobling til fjernvarmeanlegg



Bad/teknisk- del: Innvendig hovedstoppekran

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
1. etasje:
Teknisk-del av bad:
- Ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon
Merk:
Levetiden til et ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon fra 2011 er vanligvis 15 til 25 år, noe som betyr at et aggregat fra 2011 ofte har noen få år igjen eller nærmer seg slutten av sin funksjonstid i løpet av de neste årene (frem mot ca. 2026–2036)

Tilstandsrapport



Ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon



Bad/teknisk-del

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Oppvarming:
Fjernvarme levert fra BKK.
Systemet består av to radiatorer i stue og en radiator i loftstuen
Det er gulvvarme i hele 1. et, begge badene og på vaskerom.
Varmtvann kommer også fra dette system.

OBS:
Trådløs sensor som benyttes til å styre vannbåren varme på ett av soverommene i 1 etg. er defekt.



Radiator



Bad/teknisk-del



Bod med utvendig adkomst:

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
El- skap med automatsikringer med jordfeilautomat på hver kurs.
Opplyst:
Skiftet til LED spotter bad og gang 1. etg samt kjøkken 2. Etg. Byttet stikkontakterpå kjøkken ifm kjøkkenoppgradering i 2025/26.
Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

Merk:
Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

Tilstandsrapport



Carport med elbillader



Vaskerom:



Bod med utvendig adkomst:

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er sprinklet. Det er røykvarslere.



Boligen er sprinklet

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent, trolig faste masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen ligger over terreng



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, og det er støpt plate som fundament.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Relativ flatt eiendom med plen etc. Skrånende opp i forkant mot syd-vest.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2011, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2011, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Bygninger på eiendommen

Carport med bod i bakkant



Anvendelse
Carport med bod i bakkant

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Asfaltert dekke, reisverk i trekonstruksjoner med utv. liggende trekledning.
- Pulttakkonstruksjon med taktekking
- Elbillader og strømuttak
- God takhøyde i carport, fra ca. 2,44 meter i bakkant til ca. 2,93 meter i forkant
- Bod i bakkant på ca. 2,70 m². Tofløyet hjemmelaget dør til bod.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

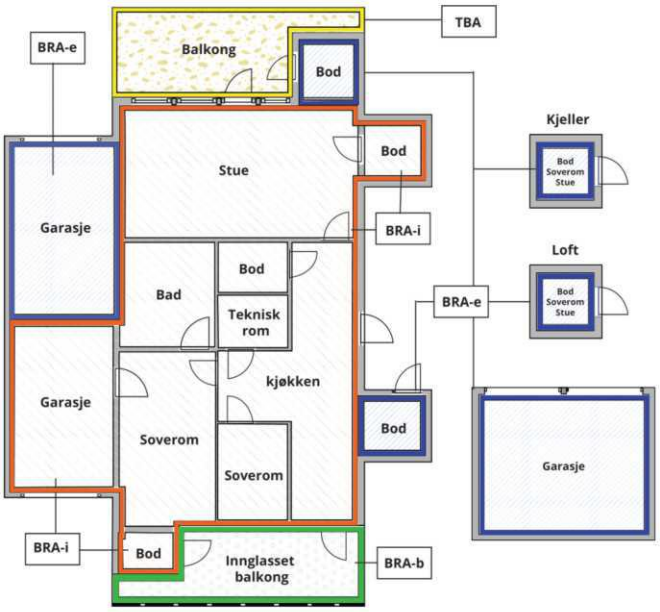
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Carport med bod i bakkant

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Carport med bod		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Carport med bod		Bod, carport	

Kommentar

Nettoareal:
- Carport har en gulvflate på ca. 14,57 m²
- Bod i bakkant er på ca. 2,70 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Enderekkehus med solplasser og carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	42			42	
2. etasje	60			60	18
1. etasje	68	6		74	16
SUM	**170**	**6**			**34**
SUM BRA	**176**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, loftstue, soverom, helfliset bad med wc, kott i knevegg		
2. etasje	Trappegang/stue/kjøkken, kontor		
1. etasje	Entre/hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3 med terrassedør (syd-vest), vaskerom med ytterdør, bad med wc + teknisk- del med sluk i dekke	Bod med utvendig adkomst	

Kommentar

NETTOAREAL:
1. etasje:
- Bod med utvendig adkomst på ca. 5,90 m². Lys og strømuttak m.m.
Huset, ca. 68 m²:
- Entre/hall/trappegang er på ca. 16,10 m²
- Soverom 1 er på ca. 8,54 m²
- Soverom 2 er på ca. 9,81 m²
- Soverom 3 er på ca. 12,93 m² + garderobe på ca. 3,30 m². Terrassedør mot syd-vest
- Helfliset bad med wc på ca. 5,30 m² + skyvedør til teknisk- del på ca. 1,72 m²
- Vaskerom på ca. 6,38 m²

Takhøyde på ca. 2,48 meter.
Syd-vestvendt markterrasse på ca. 16 m² inkl. enkel bod på ca. 2 m²

2. etasje:
- Trappegang/stue/kjøkken med terrassedør, ca. 52 m²
- Kontor er på ca. 7,44 m²

Takhøyde fra ca. 2,35 meter til ca. 2,44 meter.

Loft:
- Trappegang er på ca. 3,81 m²
- Loftstue er på ca. 23,80 m², gulvflate på ca. 32,60 m². Kott i knevegg
- Soverom er på ca. 9,18 m², gulvflate er på ca. 12,80 m²
- Helfliset bad med wc er på ca. 5 m², gulvflate er på ca. 7,40 m²

Takhøyde er på ca. 2,83 meter på et meste.

Generelt.
Ingen nevneverdige skjevheter i dekker.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: 1. etasje:
- Garderobe fra hovedsoverom viser dør fra gang på opprinnelig plantegning.

2. etasje:
- Kontor er opprinnelig bad på plantegning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Takstmann Øystein Lunde AS
Sølvberget 30
5038 BERGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2026	Øystein Lunde	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	40	1789		0	161.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sundts veg 124

Hjemmelshaver

Ramlo Elisabeth, Eide Thomas Laurentius Haaskjold

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktivt endehus på Ramstad gård i Sundts veg på Nesttun.
Syd-vestvendt fasade/hage med solplatting samt nord-østvendt takterrasse med fin utsikt mot nærområdet/bebyggelse.
Kort vei til Nesttun sentrum med de fleste servicetilbud.
Parkering i carport med bod i bakkant samt kort vei til busstopp og bybane.
Kort vei til turterreng og sjø/Skjoldabukten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen er på 161,30 m²:
Inngangsparti med belegningsstein (ca. 18,60 m²), utelys, strømuttak og frostsikker utekran.

Tinglyste/andre forhold

Generelt:
En brukt bolig/eiendom/seksjon vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, manglende vedlikehold, utidsmessingheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre boligen/eiendommen er, desto flere slike forhold må en forvente.

Merk:
Det er pliktig medlemskap i Huseierforeningen Ramstad Gård (4601/40/1751). Foreningen har ansvar for fellesområder. Det er 37 boliger som er medlemmer. Org.nummer 997 621 514.
Huseierforeningen Ramstad Gård har gått til innkjøp av kajakk og kano som kan nyttes av beboerne. Disse befinner seg i låst båthus i Skjoldabukten, noen minutters gange fra boligen.
Carport ligger på 4601/40/1751, Huseierforeningen Ramstad Gård.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Forsikring	3717808			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Skjøte	23.07.2021		Gjennomgått		Nei
Megler	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	07.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	15.10.2026		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillat	17.10.2011	Ferdigattest Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg rekkehus datert 17.10.2011.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260531
Addresse	Sundts veg 124		
Postnr.	5221	Sted	NESTTUN
Selgers navn	Thomas L. H. Eide		
Selgers navn	Elisabeth Ramlo		

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?

Juli 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Forsikring

Polise/avtalenr.:

3717808

Våtrom

Initialer selger:
T L
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet spotter på bad i 1. etg til LED spotter. Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

BGO Elektro AS, samsvarserklæring og sluttkontroll tilgjengelig i Boligmappa.

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet panel, vindsperre og yttergips på hele endevegg juni/juli 2023. I den forbindelse benyttet vi også anledningen til å skifte to mindre vidnduer til et større vindu mot Ramstadmarken. Endring ikke omsøkt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Petter Dahl Setvices AS. Bilder etc lastet opp i Boligmappa

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fjernet 1 rekke med kantstein som lå inntil yttervegg ved inngangsdør i 2022 for å bedre lufting til panel.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Petter Dahl Services AS, bilder etc lastet opp i Boligmappa

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet til LED spotter bad og gang 1. etg samt kjøkken 2. Etg. Byttet stikkontakterpå kjøkken ifm kjøkkenoppgradering i 2025/26.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

BGO Elektro AS, samsvarserklæring og sluttkontroll tilgjengelig i Boligmappa.

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

Beskriv:

Trådløs sensor som benyttes til å styre vannbåren varme på ett av soverom i 1 etg er defekt.

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

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

og
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

Beskrivelse:

Skiftet panel, vindsperre og yttergips på hele endevegg juni/juli 2023. I den forbindelse benyttet vi også anledningen til å skifte to mindre vidnduer til et større vindu mot Ramstadmarken. Endring ikke omsøkt

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Observert enkelte sølvkre på bad 1. etg ved innflytting men lenge siden vi har sett noe slikt nå.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert elbillader fra Easee samtidig med resten av rekken.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

BEA, Samsvarserklæring og sluttkontroll

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ 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

Initialer selger:
T L
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.10.2026

Signert av *Thomas L. H. Eide*

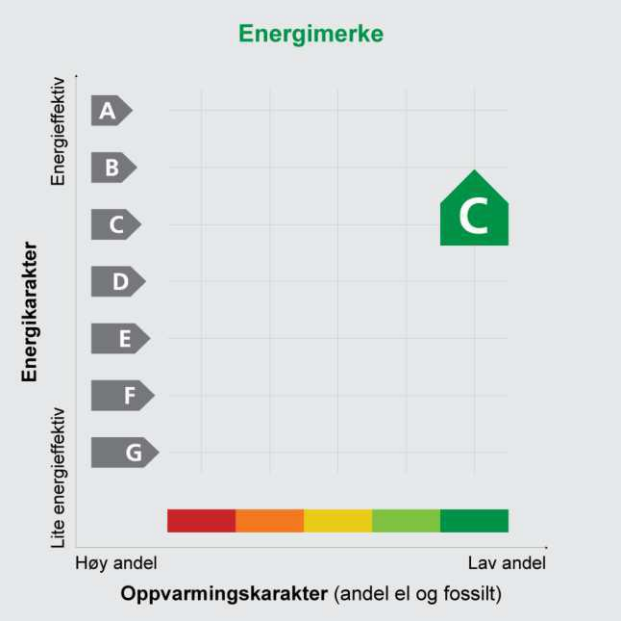
Signert av *Elisabeth Ramlo*

Initialer selger:
T L
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Sundts veg 124
Postnr	5221
Sted	Nesttun
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	40
Bnr.	1789
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1262121
Dato	10.05.2021



Innmeldt av	Kai Tverrå

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 20 549 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 186 kWh elektrisitet	12 363 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	2011
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	192
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sundts veg 124
Postnr/Sted: 5221 Nesttun
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 10.05.2021 20:24:02
Energimerkenummer: A2021-1262121
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Kai Tverrå

Gnr: 40
Bnr: 1789
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Sundts veg 124

Nabolaget Skjold/Hopsåsen - vurdert av 185 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Midtun skole (1-7 kl.) 389 elever, 28 klasser	18 min 1.5 km
Skjold skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 158 elever, 17 klasser	19 min 1.6 km
Hop skole (8-10 kl.) 434 elever, 33 klasser	17 min 1.4 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 390 elever, 31 klasser	7 min 2.8 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	7 min 2.7 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	10 min 7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skiparvik snuplass Linje 75	3 min 0.3 km
Mårdalen Linje 1	12 min 1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 9 km
Bergen Flesland	14 min

BARNEHAGER

Ramstad barnehage (0-5 år) 85 barn	4 min 0.3 km
Skjold barnehage (1-5 år) 67 barn	11 min 0.9 km
Idavollen barnehage (1-5 år) 68 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skjold	13 min
Kiwi Nesttun Sentrum	15 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

AMFI Nesttun	17 min
Apotek 1 Nesttun	14 min
Nesttun Vinmonopol	17 min

SPORT

Skjoldveien barnehjem nærmiljøanle	9 min
Nesttun idrettsplass	11 min
Yogahuset Fana	15 min
EVO Nesttun	15 min

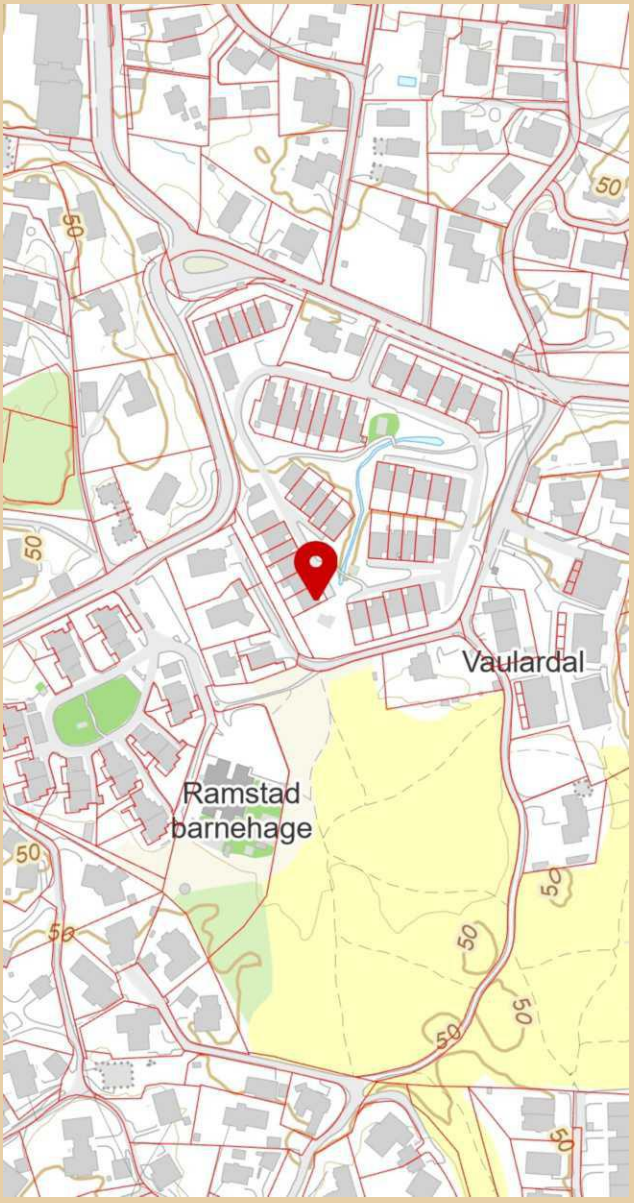
Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Gateparkering
Lett 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Bybane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VEDTEKTER FOR
HUSEIERFORENINGEN RAMSTAD GÅRD

§1

Huseierforeningen består av boliger i rekke 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8 (Totalt 37 boliger).
Huseierforeningen er eier av fellesarealer på Gnr. 40 Bnr. 1751 i Bergen kommune.

Huseierforeningen skal ivareta medlemmenes interesser hva angår disponeringen av fellesarealet samt drift og vedlikehold av felles veier, stikkveier, stikkledninger etc.

Huseierforeningen skal godkjenne strukturelle stilendringer og fargevalg på boliger. Styret for Huseierforeningen skal godkjenne eventuelle tiltak som hver enkelt hjemmelshaver ønsker å gjøre på sin eiendom, og som har/berører fellesskapets interesse. Dette kan være tiltak som oppsetting av gjerde, fargevalg på bolig og lignende.

Styret skal videre godkjenne eventuelle tiltak på fellesarealet som planlegges utført i privat regi av en eller flere hjemmelshavere. Disse bekostes i privat regi og ved avtale mellom de hjemmelshavere tiltaket berører/interesserer. Dette kan være oppgraderings- og vedlikeholdstiltak av grøntanlegg, garasjer, veidekke, lekeplassutstyr og eventuelle andre tiltak som årsmøtet vedtar at Huseierforeningen ikke skal bekoste i fellesskap.

§2

Hver eier av boligene har plikt til å være medlem av huseierforeningen. Ved valg av og eventuelle avstemminger om disposisjon av fellesarealet har hver husstand 1 stemme. Ved stemmelikhet har leder dobbelt stemme.

§3

Hver eier plikter å bære sin del av utgiftene i forbindelse med fellesarealene. Dette omfatter utgifter til vedlikehold av felles utomhusarealer, felles private veier, felles strøm, kollektivavtale for kabel-TV/Bredbånd, ledninger, lekeplasser og gjesteparkeringer bl.a. Videre utgifter til snøbrøyting av felles private veier som ikke overtas av Bergen kommune. Ordinære driftsutgifter som nevnt i denne paragraf dekkes gjennom en medlemskontingent som alle eiere plikter å innbetale kvartalsvis til en konto som disponeres av styret. Størrelsen på medlemskontingenten settes på årsmøtet beskrevet i § 5 nedenfor.

§4

Hver eier er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når man sitter i styret. Styret består av minimum 4 faste medlemmer: Leder nestleder, sekretær og kasserer. I tillegg skal styret ha minst 1 vararepresentant. Det kan også velges inntil 2 styremedlemmer.

De faste medlemmene av styret velges for en periode av 2 år. En del av styret er på valg hvert år, slik at sekretær og nestleder velges det ene året, og leder og kasserer de påfølgende år. Vararepresentanter velges for 1 år. Valg til styret gjennomføres på årsmøtet som beskrevet under § 5 nedenfor.

Styret kan ikke treffe avgjørelser av økonomisk betydning for medlemmene utover nødvendige utgifter som kan utredes av medlemskontingenten.

§5

Årsmøtet avholdes en gang hvert år innen utgangen av mai. Varsel om årsmøte skal utstedes til medlemmene av huseierforeningen minst 21 dager for møtet. Saker som ønskes tatt opp på årsmøtet som kommer inn under pkt. 5 nedenfor må meldes skriftlig til styret ved leder minst 14 dager før møtet, og innkallelse med fullstendig saksliste skal utstedes til medlemmene minst 7 dager før møtet.

På årsmøtet skal følgende faste saker behandles:

1. Valg av møteleder og 2 personer til å underskrive protokoll.
2. Årsmelding fra styret.
3. Regnskap for foregående år.
4. Budsjett for inneværende år inkludert fastsettelse av medlemskontingent.
5. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.
6. Valg av de medlemmene til styret som er på valg.

Årsmøtet har besluttende myndighet. Alle avgjørelser av økonomisk betydning for medlemmene og/eller avgjørelser som endrer bruken av fellesarealene, skal treffes av årsmøtet eller fellesmøte som nevnt i § 6 nedenfor. Alle beslutninger skjer som simpelt flertall av de tilstedeværende (I stemme pr. bolig), bortsett fra vedtektsendringer, som krever 2/3 flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbel stemme. Dersom et medlem er forhindret i å delta på årsmøtet kan han gi en annen fullmakt til å stemme på sine vegne under forutsetning av at skriftlig fullmakt legges frem på årsmøtet.

§6

Fellesmøter utover årsmøtet avholdes for øvrig så ofte styret finner det nødvendig eller når minst 8 av medlemmene ber om det. Innkallelse til fellesmøtet inkludert saksliste skal utstedes til medlemmene minst 7 dager før møtet finner sted.

Fellesmøtet har besluttende myndighet dersom 1/3 av eierne er representert. Alle beslutninger skjer som simpelt flertall av de tilstedeværende, bortsett fra vedtektsendringer, som krever 2/3 flertall. Endringsforslag må være utstedt til medlemmene minst 7 dager før møtet.

§7

Eventuelle klager eller spørsmål rettes skriftlig til styret ved lederen.

§ 8

Hver eier har eksklusiv bruksrett til anvist carport med tilhørende bod og plikter å vedlikeholde denne. For de som har carport i rekke fordeles utvendig vedlikeholdsansvar på alle i rekken.

Gjesteparkering er i utgangspunktet forbeholdt besøkende, men kan brukes av alle sameierne så lenge bruken ikke medfører langvarig hensetting av biler, tilhengere el.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 40/1789/0/0
Utlistet 02. oktober 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
393276152	Grunneiendom	0	Ja	161,3 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
17480000	30	FANA. GNR 40 BNR 6, RAMSTAD GÅRD	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.12.2006	200210126	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17480000	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	100,0 %
17480000	613 - Friluftsområde	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

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 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (0,0 m²)

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15700000	1 - Nåværende	210 - LNF-område	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
17480001	31	FANA. GNR 40 BNR 6, RAMSTAD GÅRD	3	200708248

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
40/1773	300061572-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	16.06.2022	202220384

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 02. oktober 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 er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

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

Plankart

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

BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

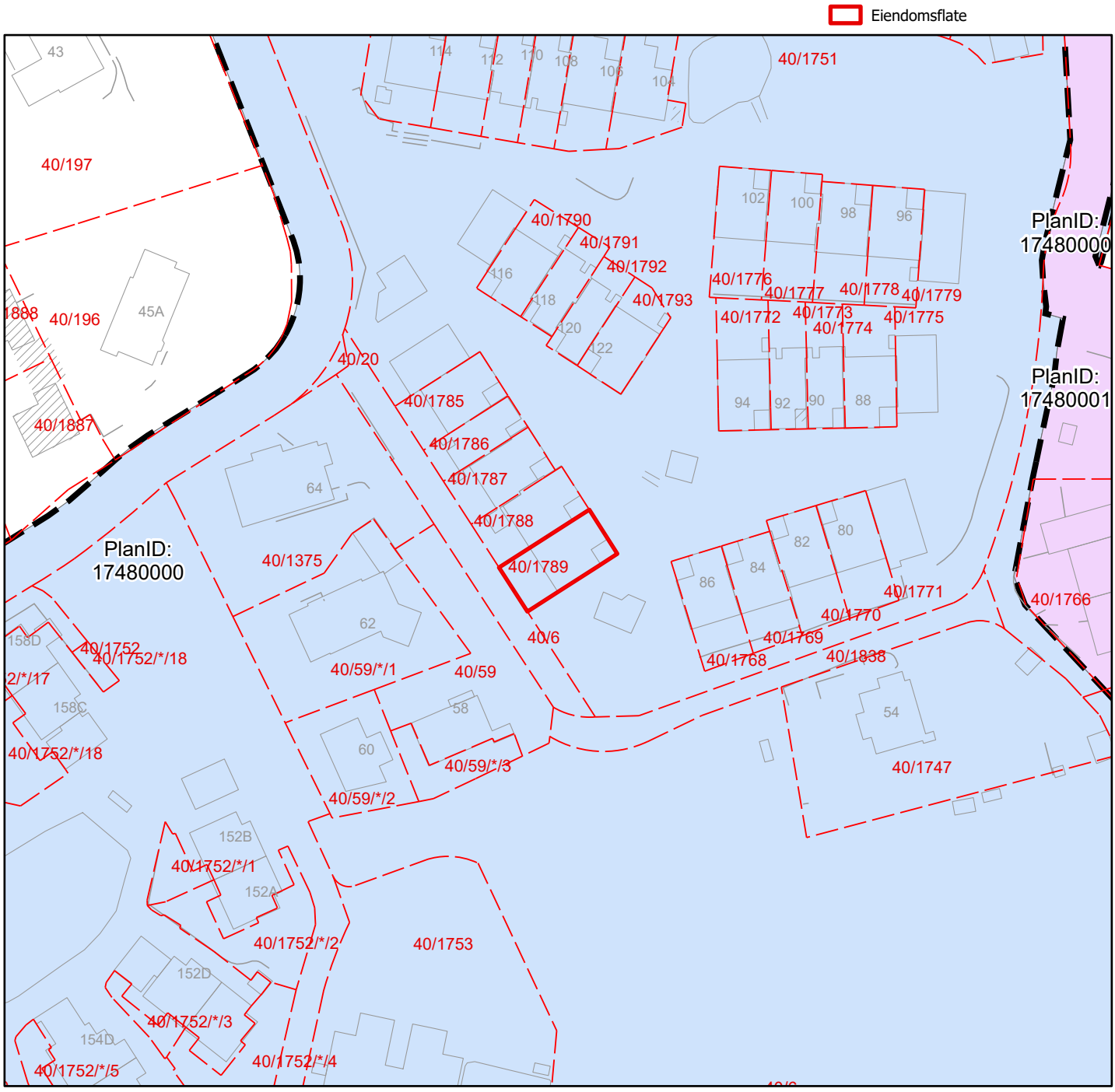
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/1789/0/0
Dato: 02.10.2026 Adresse: Sundts veg 124

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 17480000



Reguleringsplan på grunnen

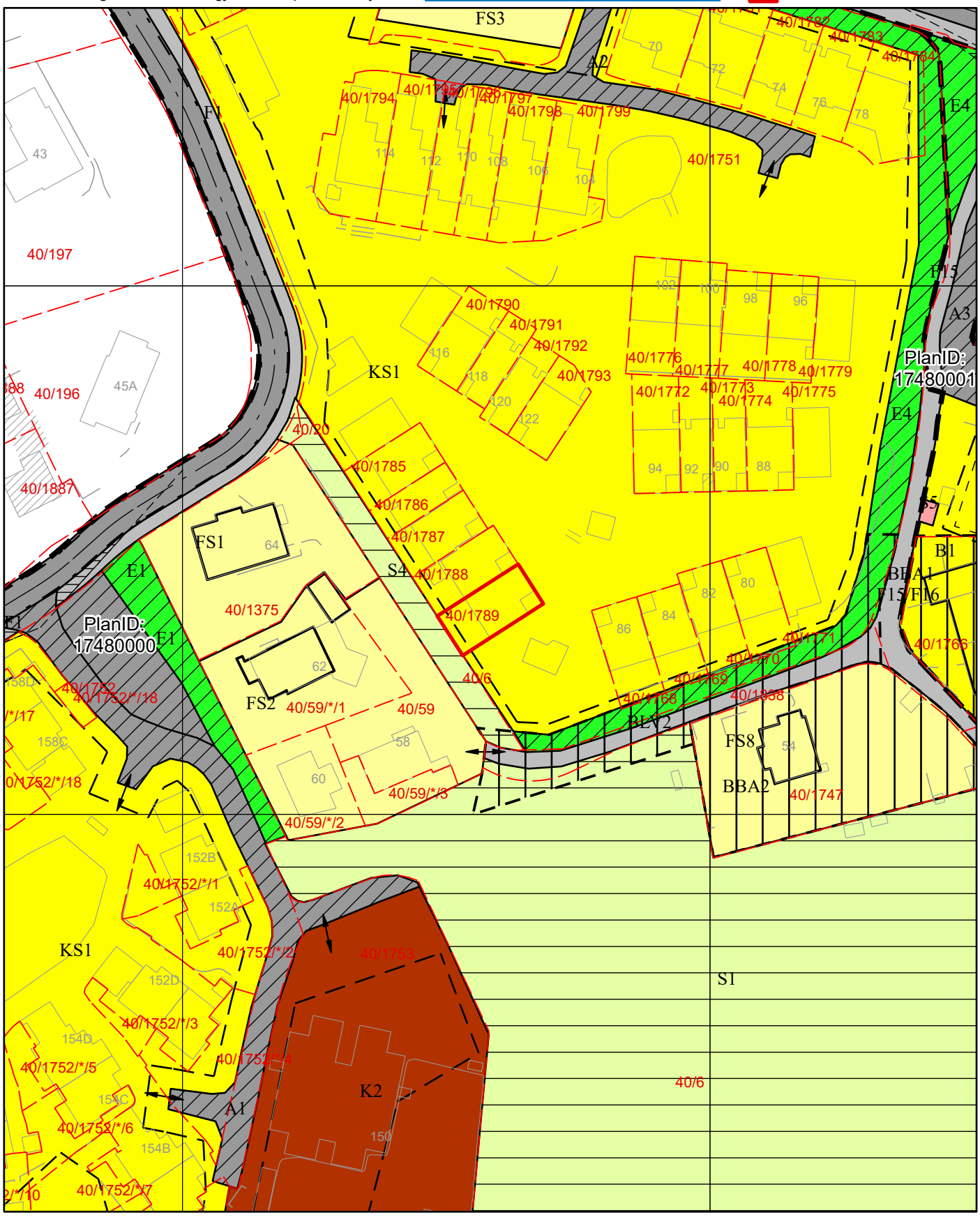
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/1789/0/0
Dato: 02.10.2026 Adresse: Sundts veg 124

PlanID(er): 17480000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

660 - Bevaringsområder

663 - Bevaring av landskap og vegetasjon

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Friluftsområde (på land)

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Felles avkjørsel

Felles parkeringsplass

Felles grøntareal

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

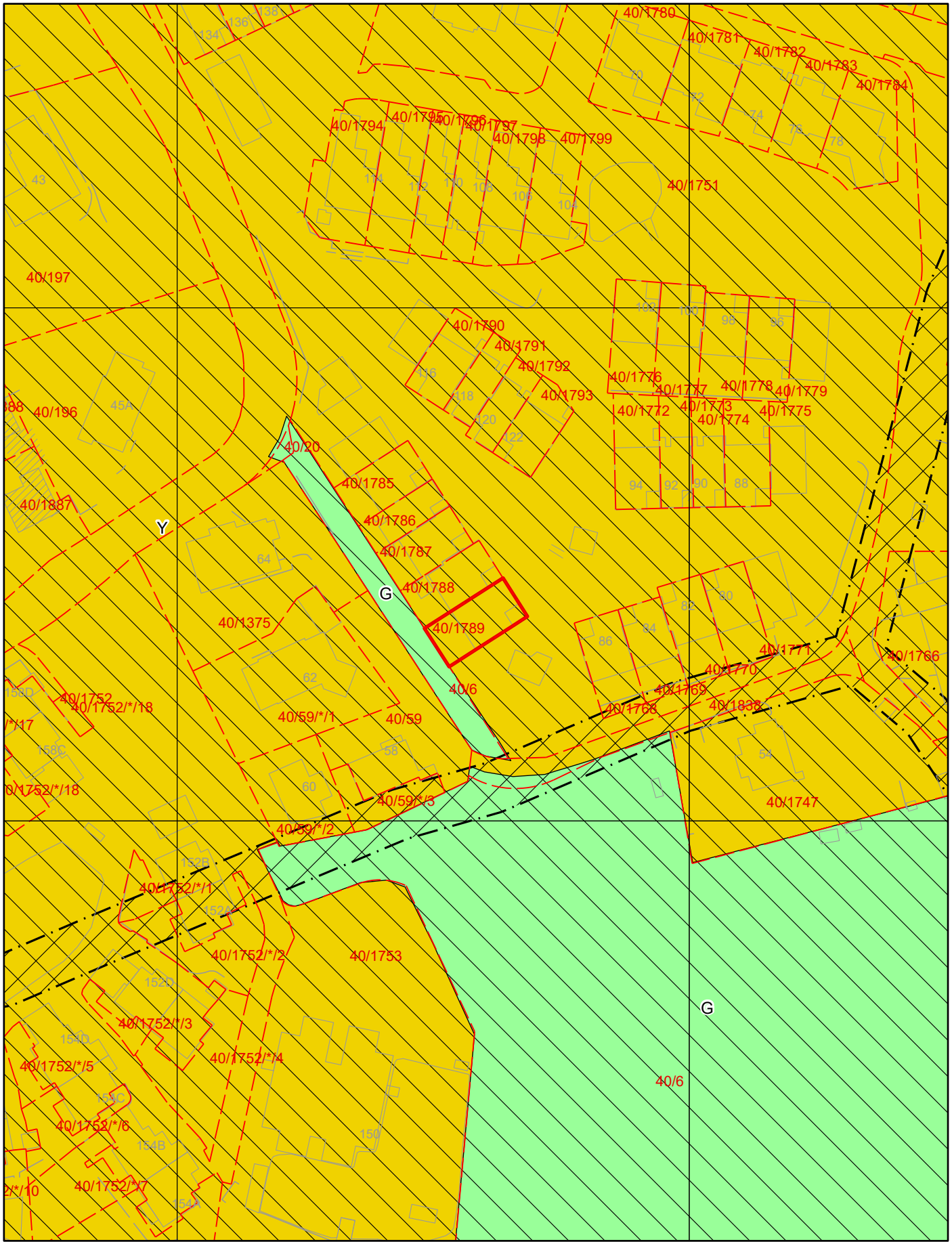
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 02.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 40/1789/0/0
Adresse: Sundts veg 124

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø


Infrastruktursone

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 02.10.2026

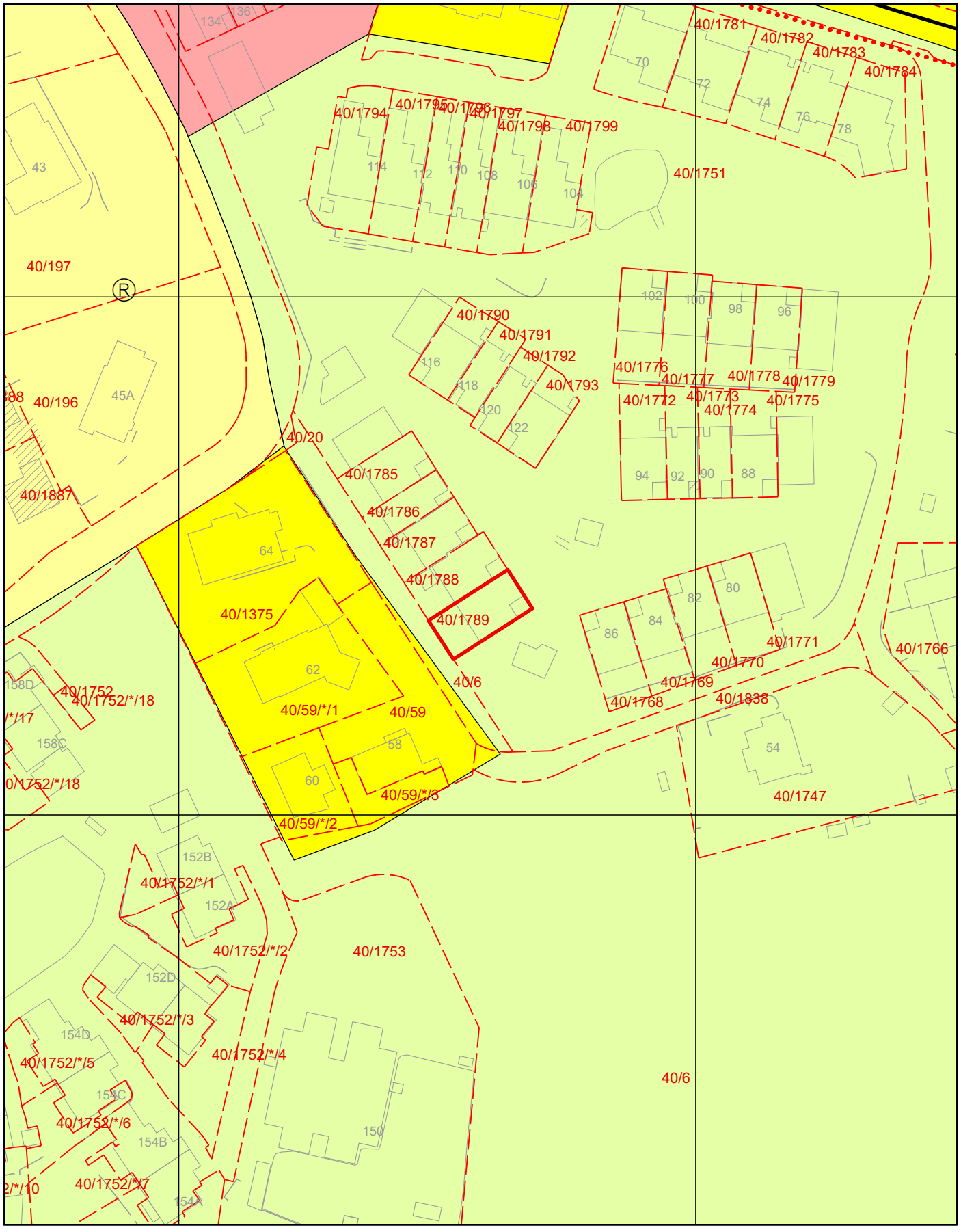
Arealplan-ID: 15700000
Gnr/Bnr/Fnr: 40/1789/0/0
Adresse: Sundts veg 124

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


G/S-veg, fremtidig


Samleveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Boligområde (F)


Offentlig bebyggelse (F)

LNF-område (N)

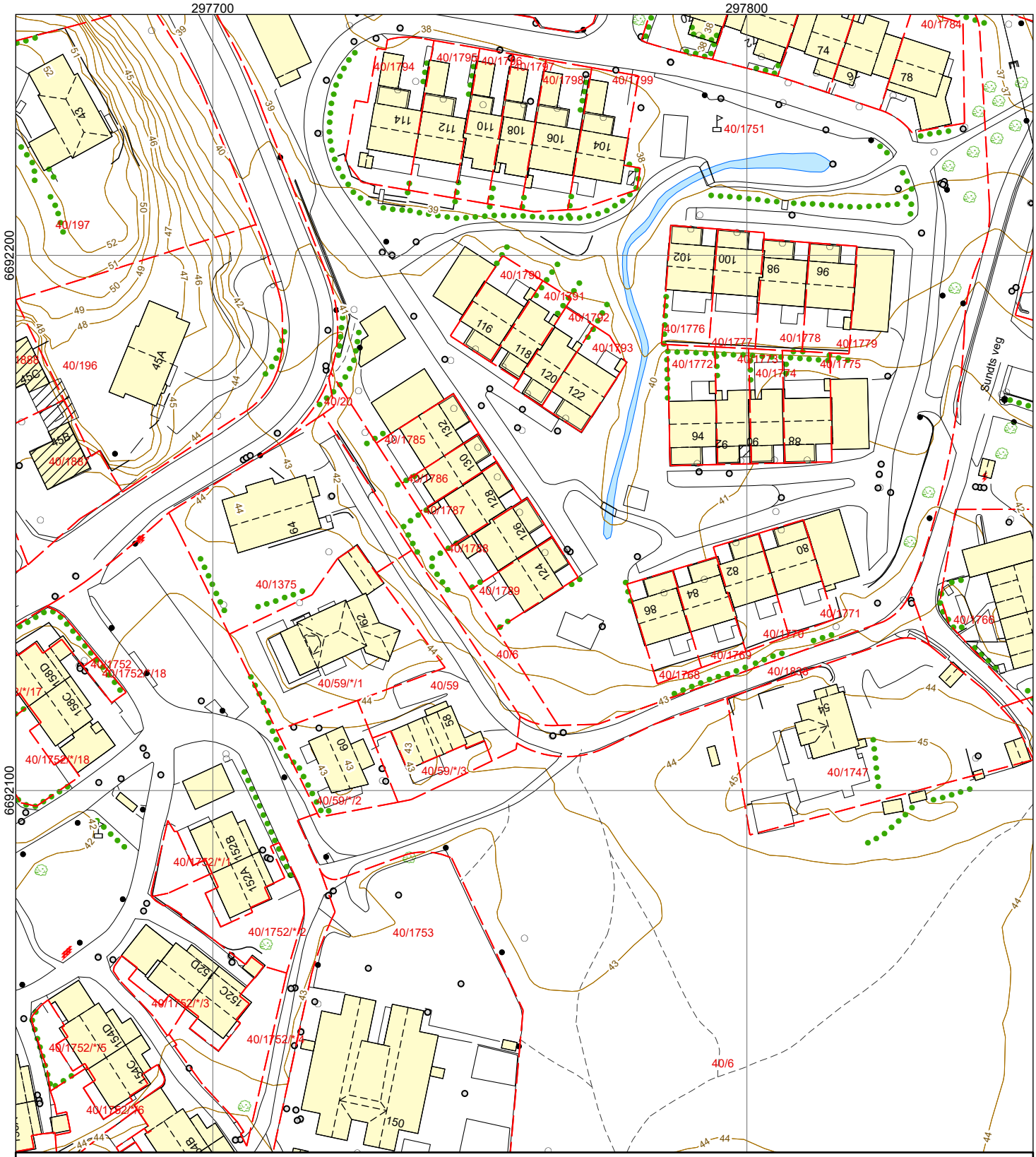
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 02.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/1789/0/0
Adresse: Sundts veg 124

N



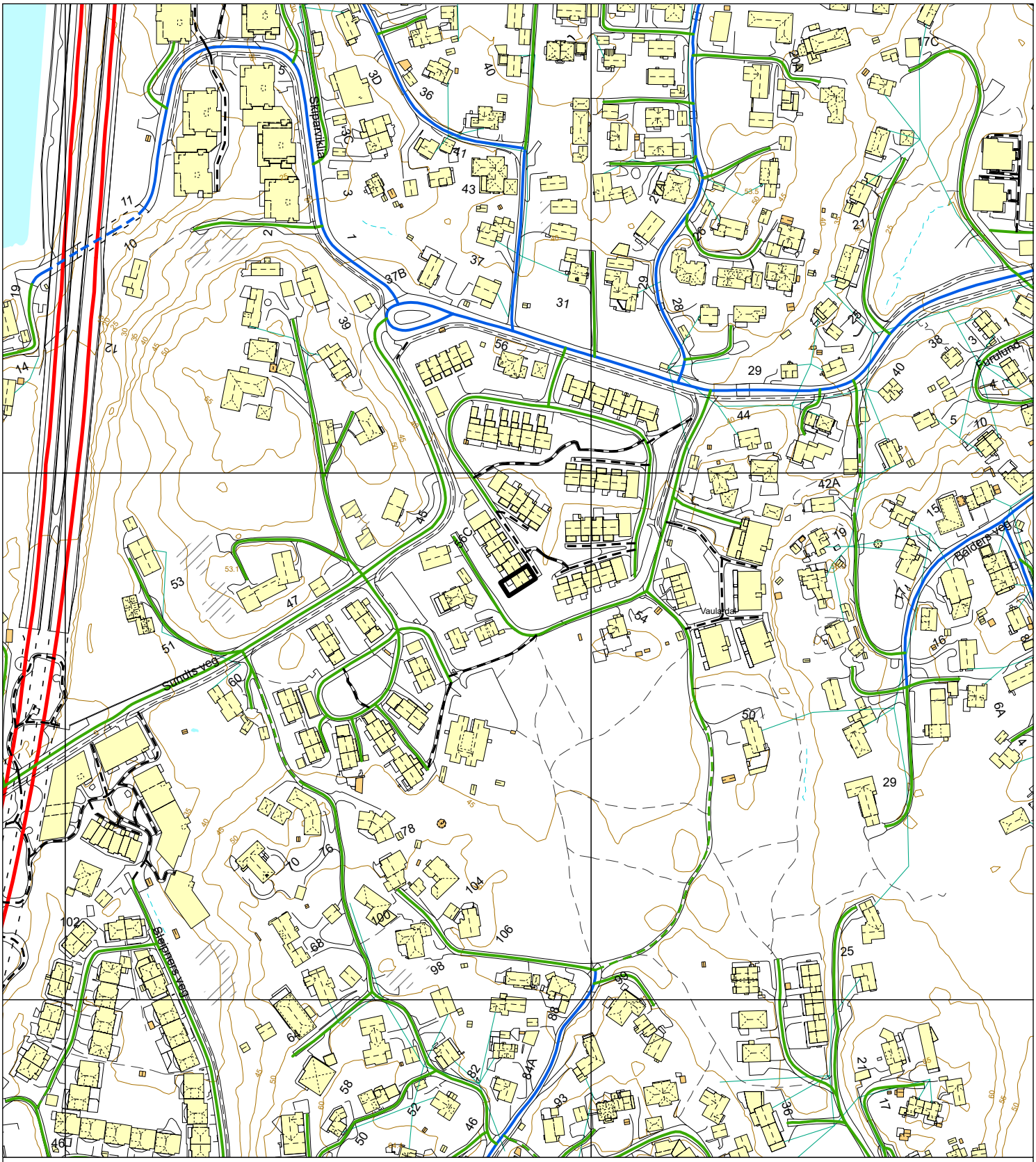
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 02.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/1789/0/0
Adresse: Sundts veg 124

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

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:
Sundts veg 124, 5221 Nesttun
Gnr. 40, Bnr. 1789, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260531

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Christer Vikebø

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 982 39 665

E-post: christer@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.
