

NESTTUN

Fanavegen 27

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 990 000,-

EIEFORM

Eierseksjøn

OMKOSTNING KJØPER

39 340,-

ANTALL SOVEROM

0

TOTALPRIS

1 029 340,-

ETASJE

3

FELLESKOSTNADER

358,- pr. mnd

BYGGEÅR

1950

BRA-I/BRA TOTAL

38/38 kvm

ENERGIMERKING

G - Ikke angitt

BOLIGTYPE

Eierseksjøn

TOMTEAREAL

735.9 m² (eiet)

Din megler



Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

E-post: stian.sletten@emera.no

Mobil: +47 981 51 182

Stian har lang erfaring og har jobbet som eiendomsmegler i Bergen siden 2010. Gjennom årenes løp har han solgt i overkant av 750 eiendommer og kjenner Bergensmarkedet veldig godt. Ta kontakt med Stian for gode råd om kjøp og salg av bolig.





Innredet loft med sentral beliggenhet. NB! Les salgsoppgave, ikke godkjent boenhet med varsel om tvangsmulkt

Lofteiligheten er innredet uten kommunal godkjenning og har per i dag ikke ferdigattest. Kommunen har pålagt retting, og loftet kan ikke benyttes til beboelse før det foreligger tillatelse. Kjøper må selv håndtere nødvendige tiltak i henhold til vedtak og frister fra kommunen. Kjøper må ta risikoen og prosessen rundt å forsøke og få dette på plass. Dette inkluderer også risikoen for om søknad om bruksendring blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med prosessen.

Boligen er seksjonert i strid med plan og bygningsloven.

Parkering på felles parkeringsplass.

















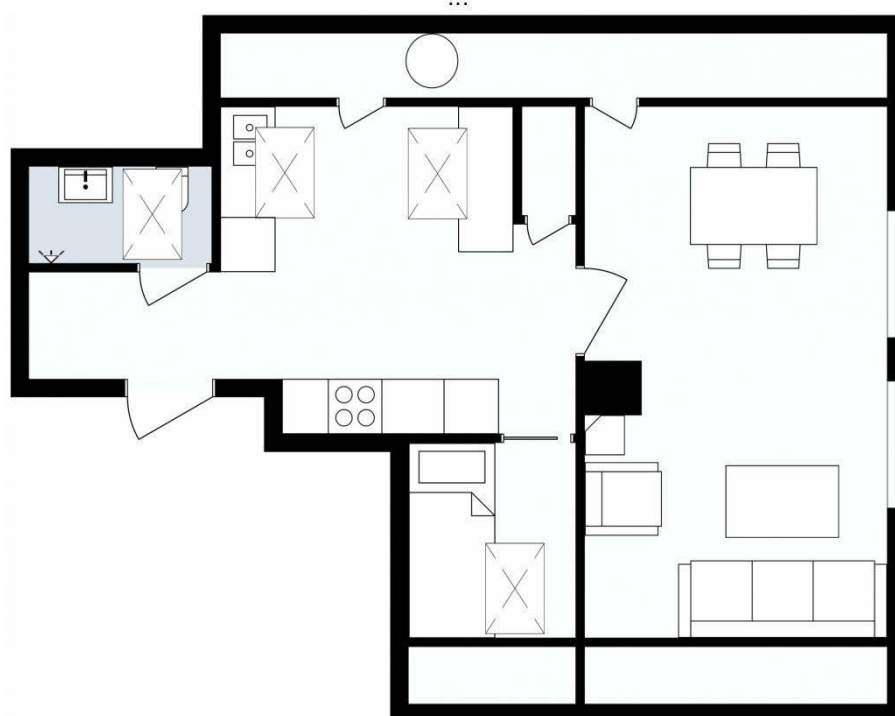




Planteegning



Fanavegen 27



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

FANAVEGEN 27

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 990 000

Omkostning kjøper

990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

24 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

25 840 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

39 340 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

1 015 840 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

1 029 340 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 1 029 340

Felleskostnader

Felleskostnader kr 358,- pr. mnd

Eiendomsskatt

Kr 2 017,- (2025)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til kommunen.

Kommunale avgifter

Kr 10 869 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon. Oppgitt beløp er et estimat for hele året.

Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet.

Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 544 930 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 179 718 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Fanavegen 27 ligger sentralt i et etablert og familievennlig område på Skjold i Fana. Her bor man nært alt hverdagen har å by på, med kort vei til dagligvarebutikker, barnehager, skoler og idrettsanlegg.

Nærmeste dagligvarebutikk Rema 1000 Skjold, er kun et steinkast unna. Butikken har også en mindre søndagsåpen del på baksiden. Ellers er det rundt 10 minutter å gå til Spar Skjoldtun og Kiwi Skjoldskiftet. For et bredere servicetilbud er det kort vet til både Nesttun og Lagunen. Alti Nesttun er 5 minutter unna med bil. Det planlegges å utvide senteret til nærmere dobbelt størrelse ila 2027. Lagunen er også 5 minutter unna med bil og er et av landets største kjøpesentere. Her finner man bla. dagligvare, apotek, restauranter, bowling, kino og mye mer.

Kollektivtilbudet i område er svært bra. Mårdalen bybanestopp ligger 2 minutter unna til fots og tar deg enkelt mot Bergen sentrum eller Flesland. På både Nesttun og Lagunen er det bussterminaler som begge er sentrale knutepunkter for en rekke busslinjer.

For den aktive er det kort vei til flere idretts- og aktivitetstilbud. Nesttun idrettsplass er kun få minutters gange unna. Her finner man 3 fotballer og et en helt ny idrettshall, tilhørende Fana IL. En kort kjøretur unna ligger Slåtthaug idrettspark, med fotballbaner, isbane og Fana Arena. For deg som vil holde joggeskoene tørre er Sats Nesttun kun en 10 minutters spasertur unna. Evo Nordås er også i nærheten.

Man finner flere tuområder innen kort kjøreavstand. Smøråsfjellet er et populært alternativ for både store og små. Her går det flere turstier og om sommeren kan man ta seg en dukkert i Bjørnevannet. Ellers er det en kort kjøretur til andre fjell som Løvestakken og Ulriken. Kun et par minutter unna ligger Skjoldabukta som er et av de mest populære badestedene i Fana på sommerstid.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

4 min gange til Idavollen barnehage (1-5 år)

6 min gange til Skjold barnehage (1-5 år)

7 min til Skjoldtun barnehage (1-5 år)

Barne- og ungdomsskoler:

9 min gange til Skjold skole (1-7 kl.)

12 min gange til Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.)

13 min gange til Midtun skole (1-7 kl.)

17 min gange til Slåtthaug skole (8-10 kl.)

5 min kjøring til Rå skole (8-10 kl.)

Videregående skoler:

16 min gange til Slåtthaug videregående skole

22 min gange til Nordahl Grieg videregående skole

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 735.9 m²

Felles tomt som er opparbeidet med asfalterte parkeringsarealer.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for 3 et. forretnings- og vånhus av mur, datert 29.04.1953. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger imidlertid ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den aktuelle leiligheten. Leiligheten er etablert på loftet, uten søknad til kommunen. I henhold til godkjente tegninger fra 1952 er loftet godkjent innredet med boder, tørkeloft, værelser og WC.

Byggesaksforskriften § 2-1 presiserer at varig og tidsbestemt bruksendring er søknadspliktig dersom byggverk eller del av byggverk tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk. Loft seksjon 7 er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel, og er et søknadspliktig tiltak etter SAK 10 § 2-1 bokstav c. Loftet er senere seksjonert og innredet som egen boenhet, men bruksendringen til bolig er ikke godkjent av kommunen. I henhold til Byggesaksforskriften § 2-2 er det søknadspliktig for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig. Leiligheten på loftet kan derfor ikke benyttes til beboelse før det foreligger en tillatelse og ferdigattest etter søknad.

Det foreligger pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt fra kommunen, datert 28.11.2025. Pålegget innebærer at loftet må tilbakeføres slik at det samsvarer med siste godkjente tillatelse. Ny frist for retting eller innsending av komplett søknad er satt til 20.03.2026. Dersom tiltaket ikke er tilbakeført, eller komplett søknad ikke er innsendt innen fristen, vil tvangsmulkt påløpe fra og med 21.03.2026 i samsvar med vedtaket av 28.11.2025. Tvangsmulkten er fastsatt til kr 1 000 per dag for det ulovlige forholdet, samt kr 800 per dag dersom oppdelingen av loft til boenhet ikke er tilbakeført innen fristen. Bergen kommune opplyser i vedtaket om tvangsmulkt at dersom det ulovlige forholdet rettes opp i unngås tvangsmulkt. Det gjøres særs oppmerksom på at eventuell tvangsmulkt som påløper etter overtagelse må bli betalt av kjøper. Dette kan skje på følgende måter: Loft må tilbakeføres til siste godkjente tegning fra 1952 innen 20.02.26. På badet skal dusj fjernes og vann og avløp skal plomberes. På kjøkken skal kjøleskap, vifte, vask, komfyr og oppvaskmaskin fjernes, vann og avløp plomberes og kjøkkenskap fjernes. Kommunen skal underrettes skriftlig med bilder av utført retting når arbeidet er gjort.

Dersom kjøper prøver å få omsøkt tiltaket og søknaden tas til behandling vil kommunen vente med å følge opp deres pålegg om retting inntil søknaden er ferdig behandlet. Godkjennes søknaden, avsluttes ikke ulovlighetsoppfølgingen før det er gitt brukstillatelse/ferdigattest. Blir søknaden avvist løper tvangsmulkt fra og med fristen i pålegget.

Det er tidligere søkt om bruksendring for etablering av en ekstra boenhet i eksisterende bygg. Søknaden fikk avslag fra Vestland fylkeskommune på grunn av midlertidige trafikk sikkerhetshensyn knyttet til pågående utbygging av sykkelstamvegen i området. I vedtaket fremgår det at saken kan vurderes på nytt når anleggsarbeidet er ferdigstilt og trafikksituasjonen er normalisert (forventet åpning av sykkelstamvegen i 2027). Det er tidligere sendt inn søknad til Bergen kommune om etablering av en ny boenhet i byggets øverste etasje (ca. 39 m²), inkludert takvinduer og bruksendring. Søknaden ble avvist da kommunen vurderte at den ikke var tilstrekkelig opplyst til å kunne behandles. Dette innebærer at saken kan sendes inn på nytt dersom nødvendig dokumentasjon kompletteres.

Vedlagt i salgsoppgaven ligger pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt datert 28.11.2025, ny frist for retting og ilegging av tvangsmulkt datert 13.02.2026, avslag på søknad om dispensasjon fra byggegrense datert 19.12.2025 og avist søknad fra Bergen kommune datert 24.07.2025. Det er viktig at disse dokumentene leses gjennom for å få en forståelse av prosessen og hva som skal til for å få boligen godkjent. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav som springer ut av den manglende midlertidige brukstillatelsen.

Det henvises videre til vedlegg i salgsoppgaven og saksinnsyn på Bergen kommune sin nettside - Saksnummer: ULOV-2024/18404 og 2025/14154

Det foreligger følgende ferdigattester på eiendommen:

- Ferdigattest for bruksendring bolig, datert 29.01.2007.

Denne gjelder bruksendring og ombygging av annen etasje i del av bygning fra kontor til en treroms boenhet; bruksareal 68 m².

- Ferdigattest for tilbygg datert 22.03.1982.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring nybygg (tilbygg) datert 01.11.1973. For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen:

1. Det må snarest innsendes plan for parkering med forskiftsmessig dekning i henhold til vedtekt til bygningsloven. Avkjørsel til riksvegen må vises i planen.
2. Taknedløpet ved nord-østre hushjørne må føres ned i terreng slik at takvannet ledes ut og vekk fra bygget.
3. Støpt platting foran gatedør til butikketasje.
4. Resterende ledning av bolvbelegg i butikketasje.
5. Resterende malerarbeide i butikketasje.

Videre må eventuelle pålegg fra Fana ingeniørvesen (kloakk og veg) etterkommes. Det ble gitt en frist til å ferdigstille arbeidene innen 31.12.1973. Det er uvisst om arbeidene er ferdigstilt og hvorfor det ikke er søkt om ferdigattest. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Innhold

Areal

BRA - i: 38 m²

BRA totalt: 38 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 35 3 m² Entré, kjøkken, bad, stue og sovealkove

Ekstern bod

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens

tilstand

Takstmann: Patrick Bang

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/ manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- Det foreligger pålegg fra Bergen kommune knyttet til bruksendring av loft (seksjon 7). Saken er under behandling og det er gitt fristforlengelse.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for loftet som egen boenhet. Det er pågående sak med Bergen kommune knyttet til bruksendring av loftet.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Det foreligger takstrapport / tilstandsvurdering i forbindelse med planlagt salg av boligen.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- Det foreligger en pågående sak med Bergen kommune knyttet til bruksendring av loft (seksjon 7). Det er gitt fristforlengelse og saken er under videre avklaring med kommunen.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Grunn og fundamenter: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur i betong. Utvendig pusset og malt. Yttervegger: Yttervegger i betong- og murkonstruksjon. Utvendig pusset og malt overflate. Takkonstruksjon: Sperretak. Utvendig tekking med betongtakstein. Taket er ikke besikket. Etasjeskille: Etasjeskillere av betong.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Vinduer på grunn av alder og forventet gjenstående brukstid på de eldste vinduene, som har preg av elde og slitasje. Tegn til innvendig kondensering på flere vinduer som indikerer punkteringer. Eldre vinduer har ofte redusert isoleringsevne og svakere vindtetting rundt karmen.
- Innvendige overflater grunnet preg av elde/slitasje, fuktmerker på laminat, buler i belegget og hakk i gulv.
- Etasjeskillere/gulv mot grunn da det er målt høydeforskjell høyere enn standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendige dører da det er eldre dører med skjevheter/slitasje.
- Overflater gulv på bad da det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Sluk, membran og tettesjikt på grunn av alder og ukjent utførelse/dokumentasjon.
- Ventilasjon på bad da våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Overflater og innredning på kjøkken da kjøkkeninnredning er av eldre dato og mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
- Avtrekk på kjøkken da det mangler forsert avtrekk fra kokesone.
- Vannledninger på grunn av alder på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank grunnet alder.

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

- Leiligheten er opplyst å ikke være godkjent.

Øvrig informasjon

Adresse

Fanavegen 27, 5221 NESTTUN

Gnr. 40, bnr. 307, snr. 7, ideell andel 1/1 i Bergen kommune.

Selger

Osama Abdulfatah Dabagh

Sameie

Forretningsfører: Kristian Pedersen

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Ikke angitt

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vedovn i stue
- El. varmekabler på bad
- Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er delvis underlagt reguleringsplan Fana. Gnr 40 Bnr 1741 mfl., Osbanen og Fanavgen, sykkelstamveg Bergen, Delstrekning 2 datert 21.11.2018, regulert til kombinert beb. og anl. samt andre hovedform og kjørevei. Dekningsgraden 9,6%.

Videre er eiendommen i henhold til Kommuneplanens arealdel 2018 avsatt til byfortettingssone.

Eiendommen er innenfor følgende hensynssoner:

- Frisiktsone, berøringsgrad 0,8%
- Kulturmiljø. Historiske jernbanetraséer, berøringsgrad 0,1%
- Gul støysone. Veistøy, berøringsgrad 59,7%
- Rød støysone. Veistøy, berøringsgrad 40,3%

Planer i nærheten av eiendommen:

- PlanID: 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Bystyret legger til grunn at revisjon av KPA-bestemmelsene skal sluttføres med vedtak Bystyret i første kvartal 2027. Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag. Saksnr: 201725282.
- PlanID: 71250000. Fana. Gnr 40, bnr 1462 mfl., Signaturhagen Skjold. Planen legger til rette for et moderne boligprosjekt med leilighetsbygg og felles hageområder. Planen innebærer fortetting av området med 4–6 etasjer, hvor eksisterende småhus gradvis erstattes av ny bebyggelse med attraktive fellesområder. Saksnr: 202229015

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- Eiendom: 40/27. Lille Skjoldalen 2C, nybygg boliger, endring tomannsbolig, riving. Rammetillatelse datert 30.06.2025. Saksnr: 202512377

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

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

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

16.12.1986 - Dokumentnr: 41376 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1560/10000

Ny seksjon:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 660/10000

TILLEGGS-SEKSJONERING

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 007 SEKSJONER

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgåas hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det gjøres oppmerksom på at bildene brukt i annonsen er 4-5 år gamle.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger kan ikke tegnet boligselgerforsikring på grunn av at dette er en ulovlig boenhet.

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen

nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan

bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av

transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 59 400,00
 Grunnpakke bolig info** kr 5 500,00
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 7 500,00
 Tilretteleggingshonorar kr 17 000,00
 Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 900,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 15 500,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 128 150,00
 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

Tlf: 981 51 182

Ansvarlig megler

Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

Tlf: 981 51 182

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaien 7,

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

13.03.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til

forbruker om tilpassede strøm-, internett - og
alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i
forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i
landet eiendommen ligger.

FANAVEGEN 27

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03260042	
Selger 1 navn	
Osama Abdulfatah Dabagh	
Gateadresse	
Fanavegen 27	
Poststed	Postnr
NESTTUN	5221
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OAD

1

Document reference: 03260042

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger pålegg fra Bergen kommune knyttet til bruksendring av loft (seksjon 7). Saken er under behandling og det er gitt fristforlengelse.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for loftet som egen boenhet. Det er pågående sak med Bergen kommune knyttet til bruksendring av loftet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger takstrapp / tilstandsvurdering i forbindelse med planlagt salg av boligen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger en pågående sak med Bergen kommune knyttet til bruksendring av loft (seksjon 7). Det er gitt fristforlengelse og saken er under videre avklaring med kommunen.

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 03260042

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet (i blokk) - ikke-godkjent

 Fanavegen 27 , 5221 NESTTUN

 BERGEN kommune

 gnr. 40, bnr. 307, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 21.02.2026

Oppdragsnr.: 20932-3204

Referansenummer: WA1507

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



 **BANG
TAKST**
AS
Ingeniør & Takstmann

 **NITO**

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

Bang Takst AS

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

Selskapet spesialiserer seg på:

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

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



Rapportansvarlig

Patrick Bang

post@bangtakst.no

979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Selveierleilighet i byggets 3. etasje (ikke godkjent). SSB-nr: L0102.
To eksterne boder.

STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort noen oppgraderinger i de senere år, men det må påregnes oppussing dersom en skal oppnå dagens krav til standard. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med de tekniske kravene i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924, med tilhørende Byggeforskrifter av 1949, som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra krav og byggeskikk som var gjeldende på tidspunktet for arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER

Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav. En rekke av byggets egenskaper må forventes å være dårligere iht. dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon. Det må forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut.

BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Eventuelle planer om oppgraderinger på felles bygningsmasse er ikke kontrollert. Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Fanaveien like ved Bybane stopp. Tilsvarende småhusbebyggelse i området. Kort vei til Nesttun sentrum og handlesenter på Lagunen. Skoler og barnehager i område. Idrettsanlegg like ved.

TOMT

Felles tomt som er opparbeidet med asfalterte parkeringsarealer.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

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

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur i betong. Utvendig pusset og malt.

Yttervegger:

Yttervegger i betong- og murkonstruksjon. Utvendig pusset og malt overflate.

Takkonstruksjon:

Sperretak.
Utvendig tekket med betongtakstein.
Taket er ikke besiktiget.

Etasjeskille:

Etasjeskillere av betong.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (2,5 m²)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og malt panel i himling.

Kjøkken (11,1 m²)

Laminat på gulv, malte flater/panel på vegger og malt panel i himling.

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Gulvareal på 12,5 m².

Bad (0,7 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling, Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Gulvareal på 1,8 m².

Stue (17,2 m²)

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

Vedovn.

Gulvareal på 20,3 m².

Sovealkove (3,0 m²)

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

Gulvareal på 4,3 m².

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber.

Avløpsrør av plast/støpejern.

Varmtvannsbereider på ca. 100 liter.

Sikringsskap med skrusikringer og to automatsikringer.

Balansert ventilasjon.

Porttelefon.

OPPVARMING

Beskrivelse av eiendommen

Vedovn i stue.
El. varmekabler på bad.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

PARKERING
Parkeirng på felles parkeringsplass.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

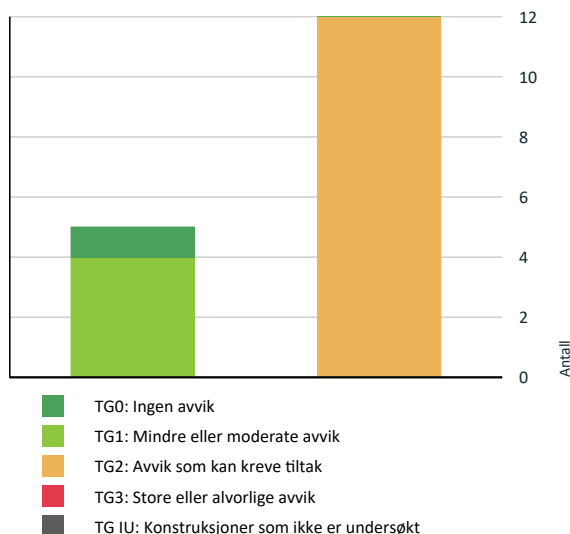
[Gå til side](#)

Selveierleilighet (i blokk) - ikke-godkjent

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Leiligheten er ikke godkjent. Konf. meglers salgsoppgave for nærmere informasjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som. Det er opplyst at leiligheten ikke er godkjent.

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

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i blokk) - ikke-godkjent

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene, som bærer preg av elde og slitasje. Tegn til innvendig kondensering på flere vinduer som indikerer punkteringer.
- Eldre vinduer har ofte redusert isoleringsevne og svakere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Overflater bærer preg av elde/slitasje.
- Fuktmerker på laminat.
- Buler i belegg.
- Hakk i gulv.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble målt mellom 0-17 mm nivåforskjell i stue.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Eldre dører med skjevheter/slitasje.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken (11,1 m²) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

! Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken (11,1 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

! Våtrom > 3. etasje > Bad (0,8 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

! Våtrom > 3. etasje > Bad (0,8 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

! Våtrom > 3. etasje > Bad (0,8 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tiluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

- Leiligheten er opplyst å ikke være godkjent.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK) - IKKE-GODKJENT



Byggeår

1950

Kommentar

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Anvendelse

Standard

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort noen oppgraderinger i de senere år, men det må påregnes oppussing dersom en skal oppnå dagens krav til standard. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

1 TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Takvinduer av ukjent/eldre alder.

Vinduer i gavlvegg fra 2012.

Merk:

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

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Vær oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon da dette påvirkes av blant annet lysforhold, temperatur og rengjøring.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene, som bærer preg av elde og slitasje. Tegn til innvendig kondensering på flere vinduer som indikerer punkteringer.

Eldre vinduer har ofte redusert isoleringsevne og svakere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold for å hindre fuktinntrengning og råteskader som forkorter vinduenes levetid. Siden isolasjonsevnen reduseres over tid, bør de eldste vinduene vurderes å skiftes på sikt eller etter behov.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Dører

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB.

Kikkehull og porttelefon.

Merk:

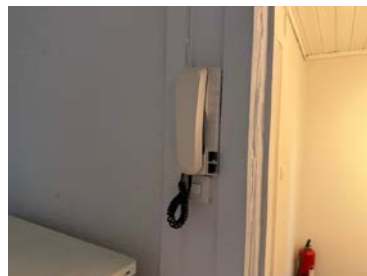
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Vedlikehold:

Døren bør kontrolleres jevnlig for skader på overflate, karm, beslag og tetningslister. Hengsler, beslag og låsemekanismer bør smøres og justeres ved behov.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år



Andre utvendige forhold

Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsanalyse eller vedlikeholdsplan for felles bygningsmasse. Det er ikke innhentet dokumentasjon i forbindelse med befaringen. Det anbefales at sameiet utarbeider vedlikeholdsplan dersom dette ikke foreligger.

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Overflater ble visuelt kontrollert.

Forventet levetid:

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

Merk:

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

Tilstandsrapport

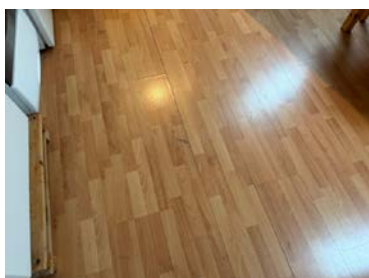
Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Overflater bærer preg av elde/slitasje.
- Fuktmerker på laminat.
- Buler i belegg.
- Hakk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med oppgradering av overflater.



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue og på kjøkkenet.

Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevheter/knirk/lokale svanker/nedbøyninger i eldre boliger. En må være spesielt oppmerksom på dette i boliger hvor det er lagt nytt gulv på eksisterende bjelkelag uten at det har vært gjort fullstendig avretting o.l.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble målt mellom 0-17 mm nivåforskjell i stue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted

Pipe:

Teglsteinspipe.

Det ble registrert noe rennemerker fra pipe som indikerer utettheter. Konf. sameiet vedr. evt. tiltak.

Ildsted:

Vedovn i stue.

Ikke-rentbrennende type.

Merk:

Pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Konf. feier for nærmere opplysninger om tilstand (evt. tilsynsrapporter fra feier er ikke kontrollert).

Tilstandsrapport

1 TG 2 Innvendige dører

Malte furudører. Foldedør til sovealkove.

Merk:

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

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre dører med skjevheter/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes justeringer (hvis mulig) eller utskifting av dører. En må være oppmerksom på at justeringer kan være vanskelig på eldre dører, hvor utskifting ikke kan utelukkes.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD (0,8 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Inneholder:

Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, glasshylle, speil, gulvstående toalett og dusj med dusjgarnityr/hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil på vegg.

Ukjent alder.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Det må påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard.

3. ETASJE > BAD (0,8 M²)

1 TG 1 Overflater vegger og himling

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

3. ETASJE > BAD (0,8 M²)

1 TG 2 Overflater Gulv

Det ble foretatt kontroll av fall med vaterlaser. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

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

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

3. ETASJE > BAD (0,8 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

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

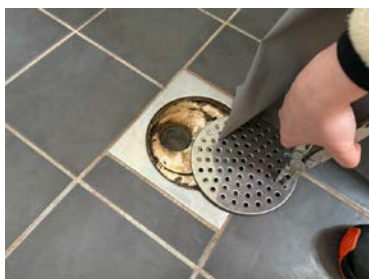
Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales å installere et dusjkabinett (hvis mulig) for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



3. ETASJE > BAD (0,8 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

3. ETASJE > BAD (0,8 M²)

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon via avtrekksventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

3. ETASJE > BAD (0,8 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold både ved visuell inspeksjon og fuktmåling.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN (11,1 M²)

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter, benkeplate i laminat/heltre, samt heldekkende vask i stål med skyllekum og ett-greps blandebatteri.

Hvitevarer:

- Komfyr med keramisk platetopp (Beha)
- Frittstående kjøleskap med frysedel (Whirlpool/IKEA).

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

3. ETASJE > KJØKKEN (11,1 M²)

1 TG 2 Avtrekk

Det er ikke etablert avtrekk fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

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

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Kobberrør: 25-75 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men anlegget bør overvåkes jevnlig. På grunn av alder bør man planlegge for utskifting av røropplegget i forbindelse med fremtidig modernisering av våtrom eller kjøkken. Med økt alder stiger øker risikoen for plutselige lekkasjer. Slike skader kan oppstå uten forvarsel og medføre følgeskader på boligen.

1 TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast/støpejern.

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

Tilstandsrapport

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Avløp (plast): 25-100 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men anlegget bør overvåkes jevnlig. På grunn av alder bør man planlegge for utskifting av røropplegget i forbindelse med fremtidig modernisering av våtrom eller kjøkken. Med økt alder øker risikoen for plutselige lekkasjer. Slike skader kan oppstå uten forvarsel og medføre følgeskader på boligen.

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Ukjent alder på anlegget.

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

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

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på antatt ca. 100 liter, plassert i knevegg v/kjøkken.

Eldre bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i fellesgang.

Skrusikringer og to automatsikringer.

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet inneholder hovedsikring på 40A, 1 kurs på 20A, 2 kurser på 16A og 5 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Tilstandsrapport

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det er ukjent om det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) de siste fem årene. Eier var ikke til stede ved befaringen, og spørsmål til eier er ikke besvart. Vurderingen er normalt basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og tilstandsgrad (TG) er ikke vurdert eller angitt, da dette forutsetter spesialkompetanse og autorisasjon.

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

Inntak og sikringsskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget. Arbeider er utført i regi av tidligere eier(e). Ukjent historikk/dokumentasjon.

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

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

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

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

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



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

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Leiligheten er opplyst å ikke være godkjent.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Tiltak for evt. legalisering av leiligheten (hvis mulig) er ikke nærmere vurdert.

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

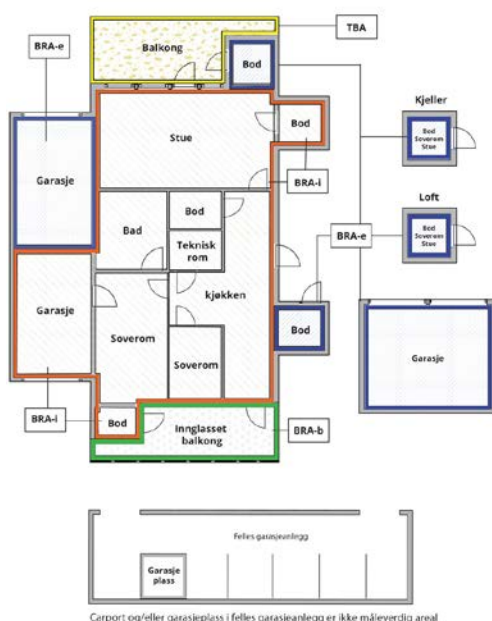
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet (i blokk) - ikke-godkjent

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	35			35	
3. etasje		3		3	
SUM	35	3			
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré (2,5 m ²), kjøkken (11,1 m ²), bad (0,8 m ²), stue (17,2 m ²), sovealkove (3,0 m ²)		
3. etasje		Ekstern bod (3,0 m ²), ekstern bod (ikke målbart areal)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 0,5 m² av bruksarealet.

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

TAKHØYDER

Ca. 2,32 meter målt i stue.

GENERELT

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: - Leiligheten er ikke godkjent. Konf. meglers salgsoppgave for nærmere informasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet (i blokk) - ikke-godkjent	35	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	40	307		7	736 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Fanavegen 27

Hjemmelshaver

Dabagh Osama Abdulfatah

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	21.02.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.		Oppdraget er utført som nøkkelbefaring, uten eier tilstede.	Ikke gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	20.02.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	20.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Fanavegen 27, 5221 NESTTUN

Dato for energimerking

22.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-262229

Bygningstype

Boligblokker

Byggningsnummer

139462807

Gårdsnummer

40

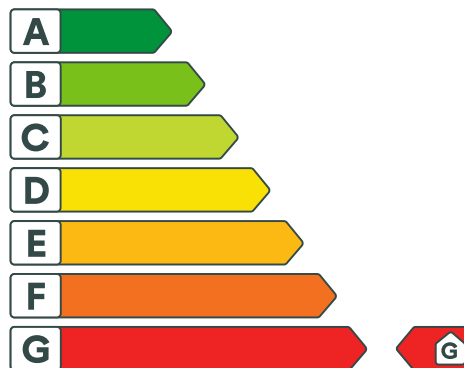
Bruksnummer

307

Seksjonsnummer

7

Bruksenhetsnummer

L0102


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1950

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

35,0 m²

Oppvarmet bruksareal

1,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

2 416,33 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

2 298,59 kWh/m²

Totalt levert pr. år

2 299 kWh



Fanavegen 27, 5221 NESTTUN



Detaljering

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



Fanavegen 27, 5221 NESTTUN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 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.

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: 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. Monter 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnset (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnset og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Fanavegen 27 - Nabolaget Skjold/Hopsåsen - vurdert av 185 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Mårdalen Linje 1	3 min 0.2 km
Nesttunhallen Linje 76	9 min 0.8 km
Nesttun terminal Buss, trikk	16 min 1.4 km
Bergen Flesland	12 min
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	13 min 11.1 km

Skoler

Skjold skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 158 elever, 17 klasser	12 min 1.1 km
Midtun skole (1-7 kl.) 389 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 390 elever, 31 klasser	17 min 1.4 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	5 min 2.1 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	16 min 1.3 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	22 min 1.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

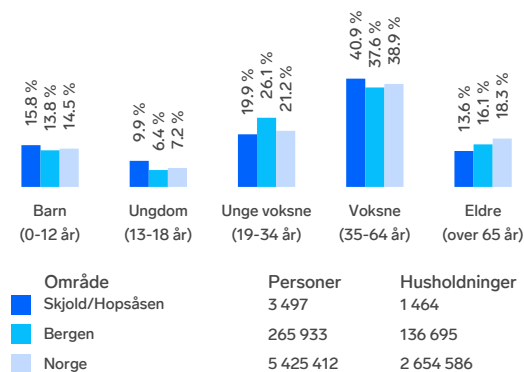
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Idavollen barnehage (1-5 år) 68 barn	4 min 0.4 km
Skjold barnehage (1-5 år) 65 barn	6 min 0.5 km
Skjoldtun barnehage (1-5 år) 56 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Skjold Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Spar Skjoldtun	10 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Bybane



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



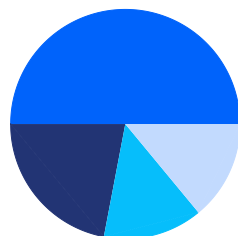
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

	Nesttun idrettsplass	5 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.3 km
	Mårdalen ballplass	6 min
	Ballspill	0.5 km
	SATS Nesttun	10 min
	EVO Nordås	18 min

Boligmasse



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

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

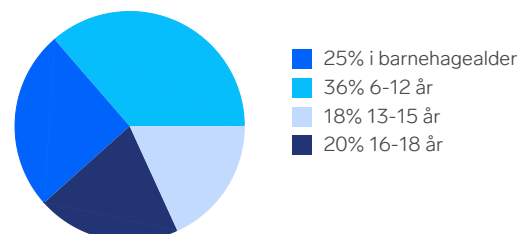
Sitat fra en lokalkjent



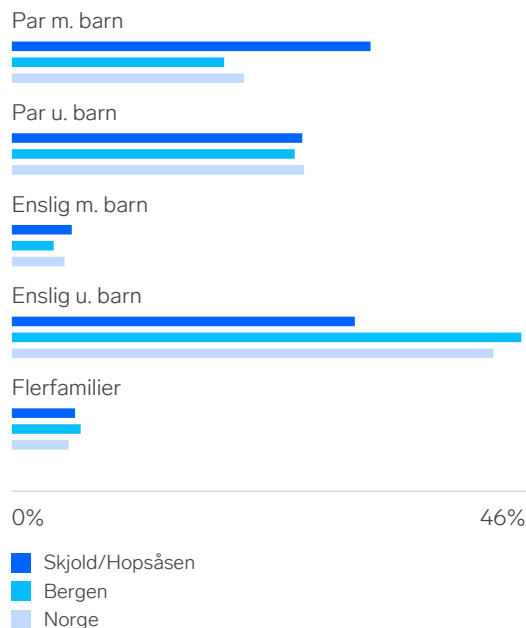
Varer/Tjenester

	Kilden Senter	18 min
	Boots apotek Kilden	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

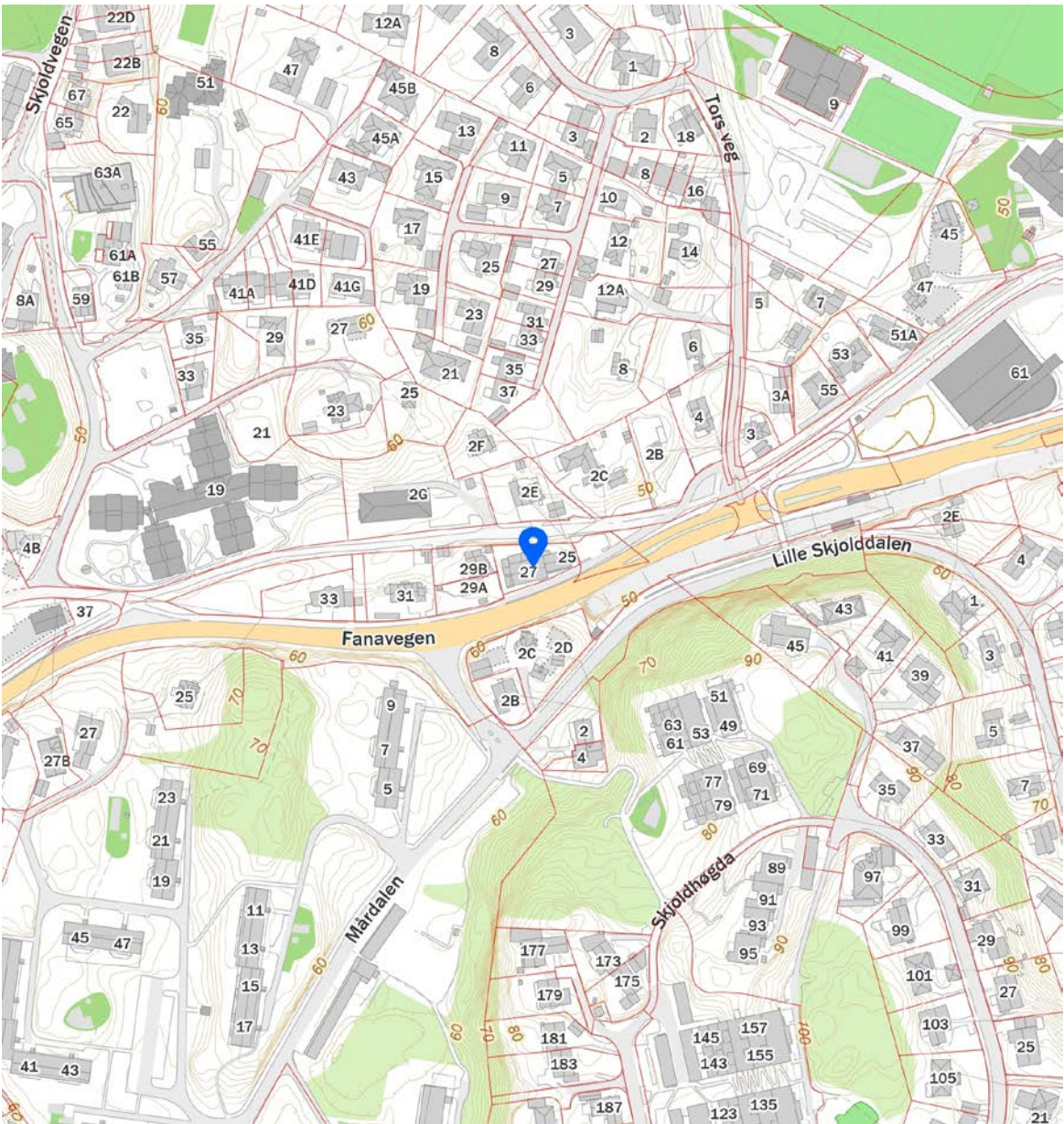
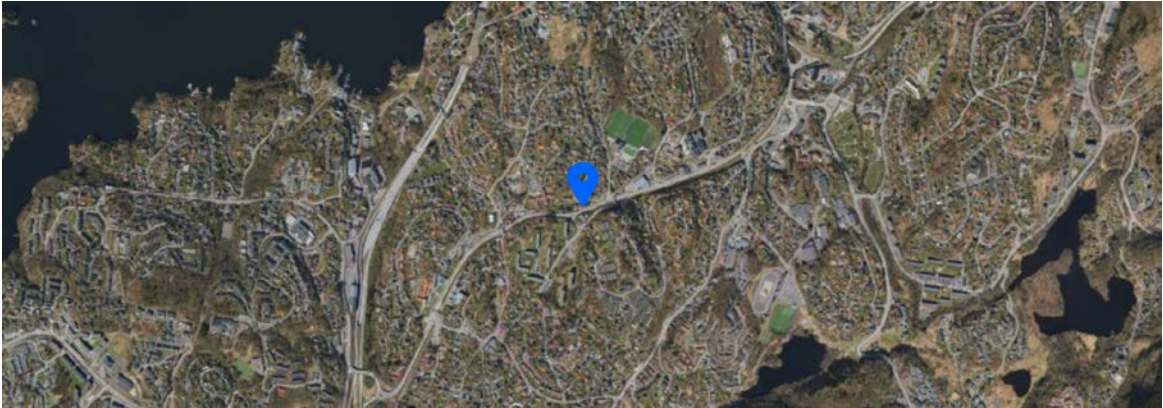


Sivilstand

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



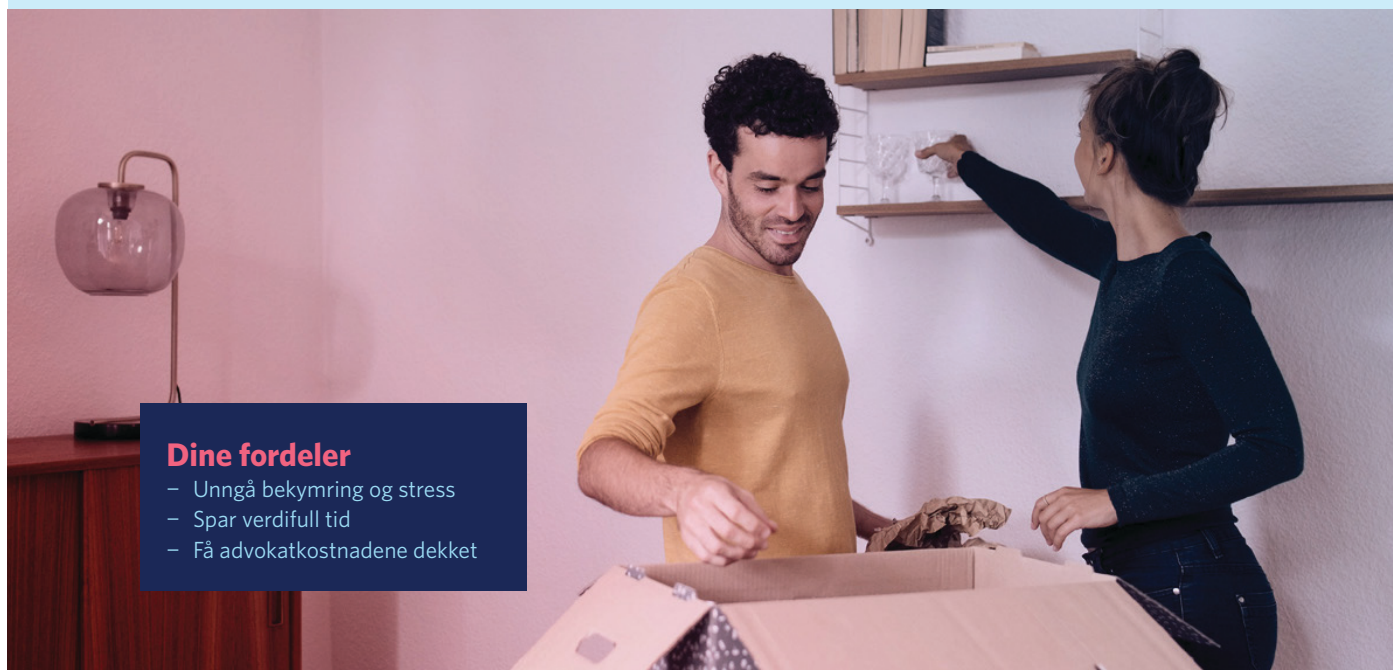
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom

BYGGMESTER-SKAAR AS
Langarinden 325
5132 NYBORG

Dato	19.12.2025
Vår referanse	2022/9276-8
Deres referanse	
Saksbehandler	Anja Wannag
E-post	Anja.Wannag@vlfk.no
Telefon	57992119

Avslag på søknad om dispensasjon fra byggegrense Fv 582 Fanavegen - Bruksendring - gnr. 40 bnr. 307 - Bergen kommune

Vi viser til søknad på e-post den 20.10.2022.

Vedtak

Med hjemmel i veglova [§ 29](#) og [§ 30](#) avslår vi søknad om dispensasjon fra byggegrensen mot fylkesveg 582 Fanavegen for å bruksendre eksisterende bygg, med en ny boenhet, på gnr. 40 bnr. 307 i Bergen kommune.

Saken gjelder

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra byggegrensa til Fv 582 Fanavegen. Søknaden er sendt inn i forbindelse med bruksendring i eksisterende bygg på gnr. 40 bnr. 107 i Bergen kommune.

Begrunnelse for vedtaket

Byggegrensene skal ivareta trafikksikkerhet, vedlikehold og drift av vegnettet, ta høyde for arealbehov ved eventuell vegutvidelse, og ta hensyn til miljøet på eiendommene langs vegen.

Fartsgrensen på stedet er 50 km/t og trafikkmengden er 14000 ÅDT (årsdøgntrafikk). Strekningen er klassifisert til streng (gul) holdningsklasse i [Rammeplan](#) for behandling av avkjørsler og byggegrenser langs fylkesveger i Vestland fylkeskommune (2025-2029).

Rammeplanen sier blant annet om dispensasjon fra byggegrense i streng holdningsklasse: «Der det er med gang- og sykkelveg, busshaldeplass og fartsgrense 70 km/t eller lågare, kan søknad om dispensasjon frå byggjegransa vurderast. (...). Tiltak i tilknytning til eksisterande bygningar kan bli vurdert der tiltaka ikkje kjem nærare senterlinja enn eksisterande bygning, og heller ikkje påverkar trafikktryggleiken, tilhøva for drift og vedlikehald langs vegen, framtidig vegutbetring eller framkoma negativt»

I dag har eiendommen tilkomst fra fylkeskommunal gang- og sykkelveg, markert med svart tykk linje i Fig. 1 under. Gang- og sykkelvegen går videre til privat veg (svart tynn linje), krysser gang- og sykkelveg tilhørende europavegnettet (brun stippet linje - Osbanetraseen). Den private vegen har utkjørsel til kommunal veg Tors veg (lys grå linje), som igjen fører ut i kryss med Fv 582 Fanavegen (rød linje). Se kartutsnittet under.

Postadresse
Askedalen 2
6863 Leikanger

Telefon
05557

E-post
post@vlfk.no

Hjemmeside
www.vestlandfylke.no

EHF-Fakturaadr. Organisasjonsnr.
821311632 821 311 632



Fig. 1. Flyfoto som viser tilkomst til eiendommen fra offentlig vegnett via privat veg.

Fylkesvegen og tilkomsten til eiendommen gnr. 40 bnr. 307 er regulert i to ulike reguleringsplaner: Reguleringsplan for bybane (plan-id 19170000, vedtatt 2008) og reguleringsplan for sykkelstamveg (plan-id 62870000, vedtatt 2018). Den delen av eiendommen som den aktuelle bygningen ligger på er ikke regulert. Se Fig. 2 og 3, planutsnittene under.

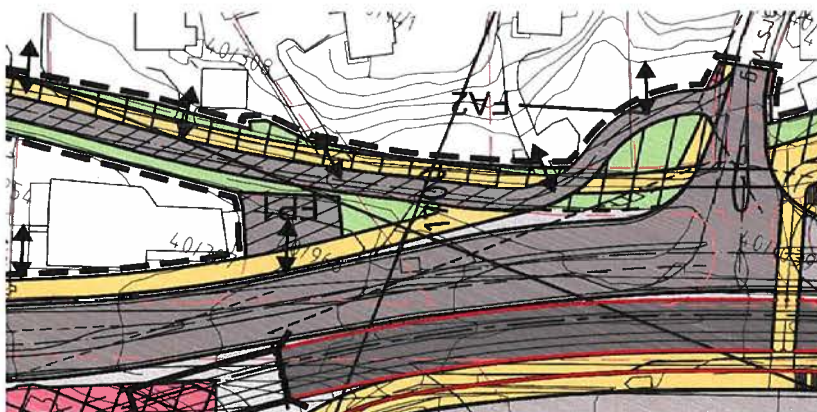


Fig. 2 Utsnitt av reguleringsplan for bybane (plan-id 19170000), som regulerer tilkomst og parkering for eiendommen gnr. 40 bnr 307. Gang- og sykkelveg langs Fv 582 Fanavegen har gul farge.

Reguleringsplanen for bybane (plan-id 19170000) har bestemmelser om tilkomst via gang- og sykkelveg, og parkering for gnr. 40 bnr. 307:

- § 5.4.3: På gang- og sykkelveg langs Fanaveien fra felles atkomstveg FA2 og fram til eiendommene gnr/bnr 40/307 og 40/306, er kjøring til og fra eiendommene tillatt.
- § 8.2.1: FP1 utgjør felles parkeringsplass for eiendom gnr. 40, bnr. 307.

Reguleringsplanen for sykkelstamveg (plan-id 62870000) se Fig. 3 under, overlapper delvis bybaneplanen (plan-id 19170000). Sykkelstamvegplanen (plan-id 62870000) gir gnr. 40 bnr. 307 tilkomst på ny felles kjøreveg med bru over sykkelstamvegen. Parkering tilknyttet eiendommen videreføres i bestemmelsene:

- § 5.11 Parkering – annen: Områdene merket P2, P3 og P4 skal være parkering for eiendom gnr. 40 bnr. 307. P2 er sykkelparkering



Fig. 3. Utsnitt av reguleringsplan for sykkelstamveg (plan-id 62870000). Merk regulert tilkomst og parkering for gnr. 40 bnr 307.

Arbeidet med å bygge Sykkelstamvegen på Osbanetraseen er i gang. Statens vegvesen opplyser at nå i anleggsfasen er all gang- og sykkeltrafikk mellom kommunal veg Tors veg og Fana Blikk ledet over på gang- og sykkelvegen langs Fv 582. I følge Statens vegvesen vil trafikkomleggingen være fram til åpning våren 2027.

Det passerer ca. 600-800 syklist pr. døgn på denne delen av Osbanetraseen i høysesong. Jf. trafikldata fra Statens vegvesens tellepunkt Skjoldskiftet sykkel. I tillegg kommer gangtrafikk. Denne gang- og sykkeltrafikken er nå er ledet inn på gang- og sykkelvegen, som også er kjøretilkomst for gnr. 40 bnr. 307.

Du har søkt dispensasjon fra byggegrense for etablering av en ny boenhet i eksisterende bygg. Bygget har til sammen 7 bruksenheter. Bygget inneholder flere leiligheter, trafikkskole og frisørsalong. Vi antar at dette gir grunnlag for mer motorisert trafikk enn om bygget hadde vært et rent boligbygg. Jf. parkeringsbestemmelsene til Bergen kommunes arealdel (KPA2018, § 17 Parkering).

Bruksendringen medfører ingen utvendige endringer av bygget. Vi legger til grunn at etablering av en ny boenhet vil medføre økt motorisert trafikk til eiendommen. Så lenge gang- og sykkeltrafikken på Osbanetraseen er ledet over på gang- og sykkelvegen langs Fv 582, vil økt motorisert trafikk til eiendommen påvirke trafiksikkerheten for myke trafikanter negativt. Å gi dispensasjon i denne situasjonen med trafikkomlegging vil etter vår vurdering være i strid med [rammeplanens](#) føring: «Tiltak i tilknytning til eksisterende bygninger kan bli vurdert der tiltaka ikke kjem nærare senterlinja enn eksisterande bygning, og heller ikkje påverkar trafikktryggleiken».

Når sykkelstamvegen er ferdigstilt, vil antall myke trafikanter på gang- og sykkelvegen langs fylkesvegen vil være kraftig redusert. Gnr. 40 bnr. 307 vil ha fått ny tilkomst til regulerte parkeringsplasser uten kjøring på gang- og sykkelveg. I en slik situasjon vil vi kunne vurdere saken på nytt.

Dersom dere ønsker å følge opp saken på senere tidpunkt, minner vi om at søknad om utvidet bruk av avkjørsel behandles av Bergen kommune. Statens vegvesen, som vegmyndighet for gang- og sykkelvegen tilknyttet europavegnettet, kan også være berørt av tiltaket og ha interesser i saken.

Etter en samlet vurdering av forholdene på stedet har vi vurdert at vi ikke kan gi dispensasjon fra byggegrensen. I denne saken har vi lagt særlig vekt på trafiksikkerheten for myke trafikanter på gang- og sykkelveg i en situasjon med trafikkomlegging knyttet til vegutbygging.

Rett til å klage

Du kan klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven [§ 28](#). Hvordan du klager går fram av skjemaet «[Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak](#)»

Fristen for å klage er tre uker fra du fikk vedtaket. Klageinstansen er Klagenemnda for Vestland fylkeskommune. Send klagen via [eDialog](#), e-post post@vlfk.no eller til Askedalen 2, 6863 Leikanger.

Du har rett til å gjøre deg kjent med dokumentene i saken, jf. forvaltningsloven [§ 18](#).

Med hilsen

Kari Elster Moen
Fagkoordinator
INV - Vegforvaltning bergensområdet

Anja Wannag
Senioringeniør
INV - Vegforvaltning bergensområdet

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet underskrift

Kopi til:

BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
terje@byggmester-skaar.no

Postboks 7700 5020 BERGEN



Byggmester-Skaar as
Langarinden 325
5132 NYBORG

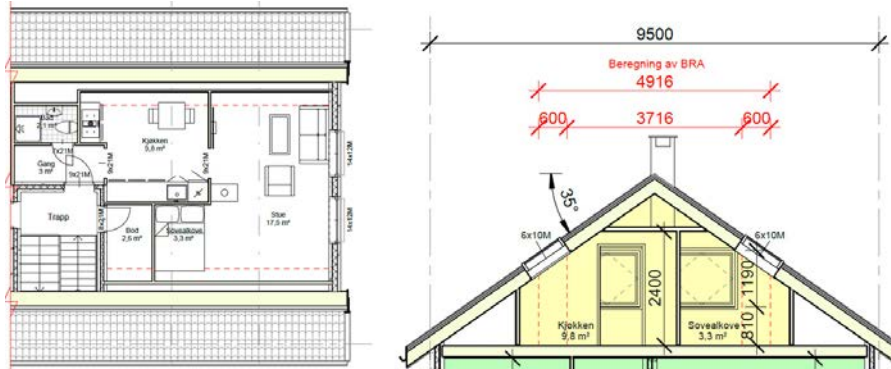
Vår referanse: BYGG-2025/14154-4
Saksbehandler: Eirik Haukanes Aasheim
Dato: 24.07.2025

SØKNADEN AVVISES

Eiendom : Gnr 40 Bnr 307
Adresse : Fanavegen 27
Tiltakshaver : Osama Dabagh
Tiltaket : Ny boenhet, fadeendring og bruksendring bolig

Søknaden gjelder:

- Etablering av ny boenhet i byggets øverste etasje. Boenhets størrelse er oppgitt til å være 39,2 m². Bilde under viser boenheten det søkes om.



- Innsetting av nye takvinduer
- Det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Søknad om ny boenhet tar for seg hele arealet på innsendt plantegning, det er derfor ikke nødvendig å søke om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

VEDTAK:

Søknad mottatt 25.06.25 avvises fordi den ikke er tilstrekkelig opplyst til å kunne realitetsbehandles, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd og byggesaksforskriften kapittel 5.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

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

Internett: www.bergen.kommune.no

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Kommunen skal behandle søknaden enten ved å gi tillatelse, avslag eller ved å avvise søknaden. En avvisning innebærer at søknaden mangler nødvendige opplysninger for å gi en tillatelse eller et avslag.

Hvilke opplysninger som er nødvendige, fremgår av plan- og bygningsloven § 21-2 og byggesaksforskriften kapittel 5.

Søknaden manglet følgende opplysninger for å fatte vedtak i saken:

- Opplysninger om boenhetens tilgang på uteoppholdsareal. Det er krav om minimum 40 m² pr boenhet, jf. kommuneplanens § 14.3.3. Uteoppholdsarealet skal vises på tegning.
- Det er krav til parkering og det er ikke redegjort for, jf. kommuneplanens § 17. Parkering skal vises på tegning.
- Eiendommen ligger i rød støvsone fra veien. Det er ikke redegjort for om boenheten tilfredsstiller støykravene, jf. kommuneplanens § 22. Dersom det er nødvendig med støyskjerm må det vises på tegning.
- Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra byggegrensen langs gang- og sykkelvei. Vi kan ikke se at det er søkt om dispensasjon.
- Søknad om unntak fra plankravet må begrunnes bedre. Det er vist til KPA § 2.3? I kommuneplanens § 3.3 står det hvilken informasjon som er nødvendig for at vi skal kunne ta stilling til spørsmålet om unntak fra plankravet.

Vi har vurdert søknaden som ufullstendig og kan derfor ikke realitetsbehandle den.

Dersom du ønsker en ny vurdering av tiltaket må du sende inn en ny fullstendig søknad.

Øvrig

Ved en eventuell ny søknad må det erklæres ansvarsrett for brannprosjektering, det er viktig ved oppretting av ny boenhet i et bygg med flere boenheter.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Eirik Haukanes Aasheim

saksbehandler

Trond Haugen

seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
Osama Dabagh

Fanavegen 27

5221 NESTTUN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

**Begjæring om tinglysing
av oppdeling i eierseksjoner**

DAGBOKFØRT
 16.12.86 41376
 BYSKRIVEREN I
 BERGEN

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysningsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir, jfr. tinglysningsforskriftens § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn Advokat Helge Hansen	Adresse Strandkaien 16, Bergen	Telefon 320440
------------------------------	--------------------------------------	-------------------

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	40	307		Fana, Bergen

2. Hjemmels- haver	Seksj.nr.	Navn	Fødselsnummer
	1	Kirsten Vindenes,	Skjoldhøgda 89, 5050 Nesttun
	2	Magne Raadal,	Rotvollan 46, 5045 Skjoldtun
	3	Kjell J. Johnsen	Fanaveien 27, 5050 Nesttun
	4	Svein Midtun	Fanaveien 27, 5050 Nesttun
	5	Björg Bjørnevoll	Fanaveien 27, 5050 Nesttun
	6	Magne Raadal	Rotvollan 46, 5045 Skjoldtun

3. Begjæring Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

**4. Egen-
erklæring**
om oppfyllelse
av lovens krav
(§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetsens areal
eller
☐ bruksenhetsens innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen
eller
☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

**5. Tegninger
m. v.**

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1			21		
2			22		
3			23		
4			24		
5	B	90	25		
6			26		
7	B	66	27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		156	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Bygningen seksjonert i 1982 i seks seksjoner tinglyst 22.6.82. Fradelingsnøkkel da angitt i %-andeler.
 Nærværende begjæring gjelder ytterligere seksjonering ved deling av seksjon 5 og opprettelse av ny seksjon 7.

Dato
7.12.86

Sted
Bergen

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Kjell F. Johnsen Kjell Johnsen
Kirsten Vindenes Kirsten Vindenes
Magne Raadal Magne Raadal
Svein Midtun Svein Midtun

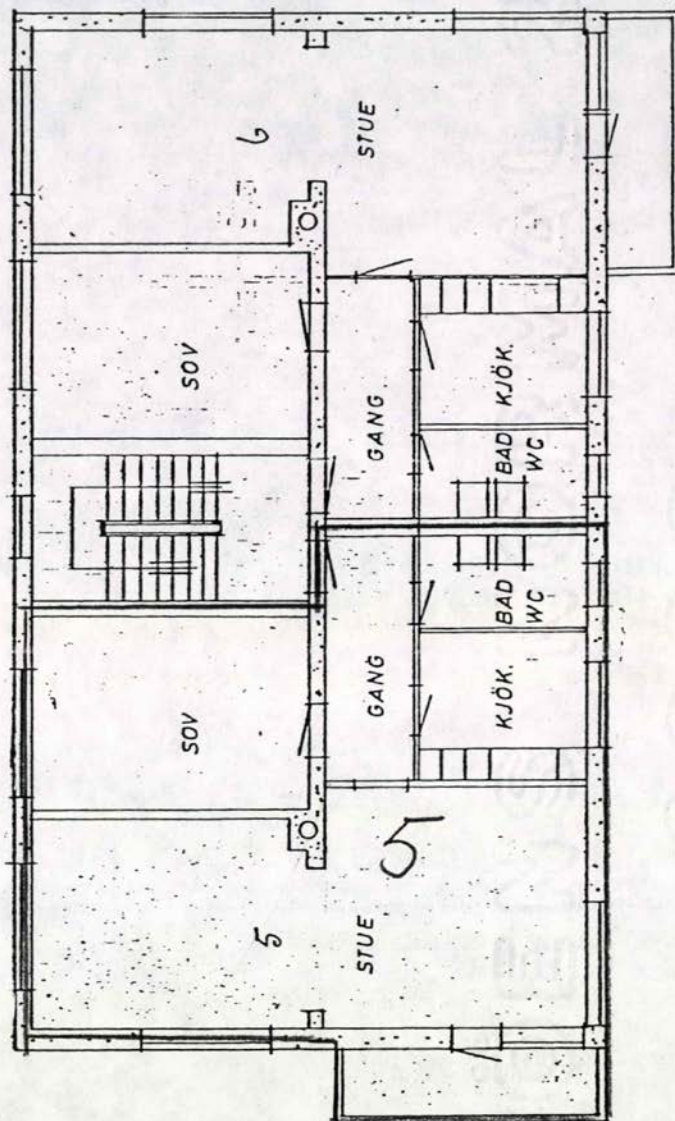
Tinglygingsstempel

Rett avskrift

[Signature]
 advokat

Björg Bjørnevoll Björg Bjørnevoll

Bilag 1

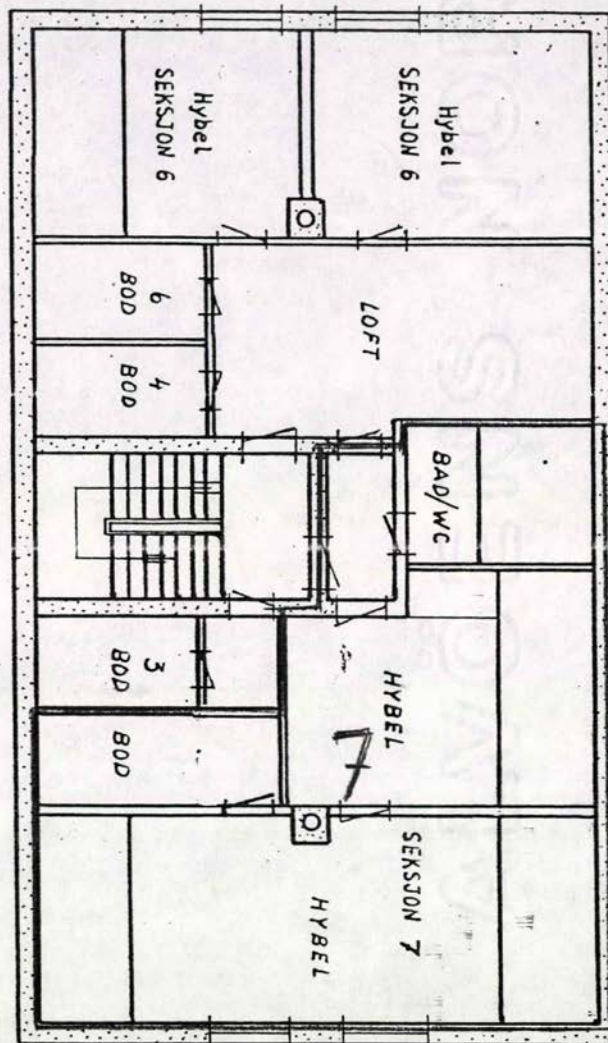


Rett avskrift

[Signature]
advokat

Dato 5/12-86	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk M-100		
FANAVEGEN 27 PLAN 3. ETG.				Erstatning for:	Erstattet av:
Henvissning:	Beregning:				

Bilag 2



Rett avskrift

[Signature]
advokat

Deto 5/12-86	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk M-100		
FANAVEGEN 27 LOFTSETASJE				Erstatning for:	Erstattet av:
Hemning:		Beregning:			

Anm. nr. 257 19 50

Bygningssjefen i Fana.

26 FEB 1957

II

NYBYGNING PÅ SKJOLD I FANA

FOR

HERR FREDRIK RAADAL

MÅL 1:100

INNHOLD - 8 STK. TEGNINGER

TEGN. NO. 900

MINNE, 3 DES. 1951

Wilo Rykeland

ARKITEKT

Anm. nr. 25719 50

Bygningssjefen i Fensb.

26 FEB 1952



APPROBERT

VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR

NESTUN, DEN 20/2 1952

ATTESTERES 37

SYDFRONT

Anm. nr. 25419 50
Bygningssjefen i Fana

26 FEB 1952

Sammen!

APPROBERT

VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR

NESTUN, DEN 28/7 19 52

ATTESTERES JF

BYGNINGSSJEFEN

Ann. nr. 257 19 50

Bygningschefen i Fana

26 FEB 1952



VESTFASADE

APPROBERT

VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR

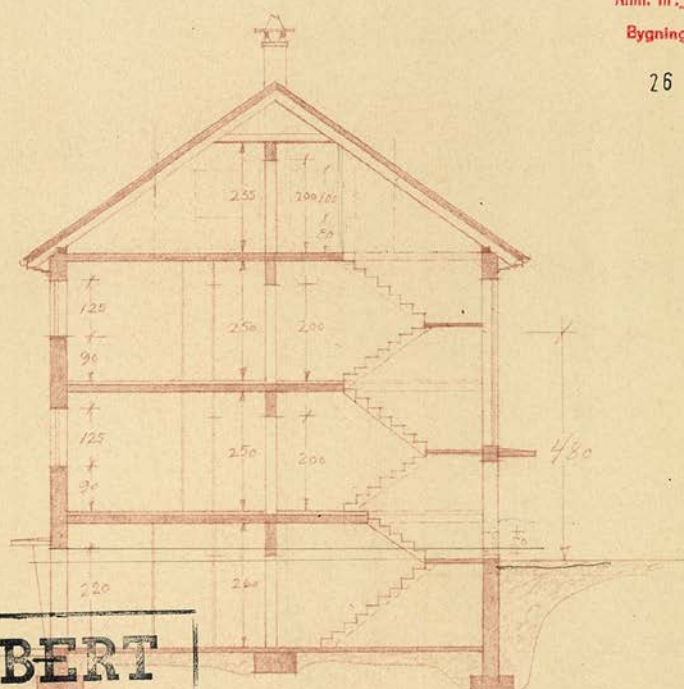
NESTUN, DEN 26/2 19 52

ATTESTERES 83

Anm. nr. 257 19 50

Bygningssjefen i Fana

26 FEB 1952



APPROBERT

VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR

NESTTUN, DEN 28/2 1952

ATTESTERES

37

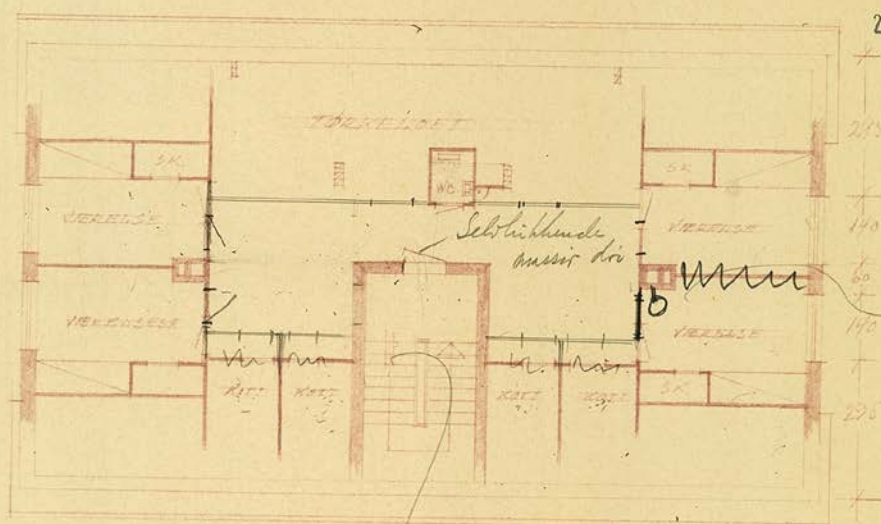
SNITT

Anm. nr. 2571950

Bygningssjefen i Fens

26 FEB 1952

II



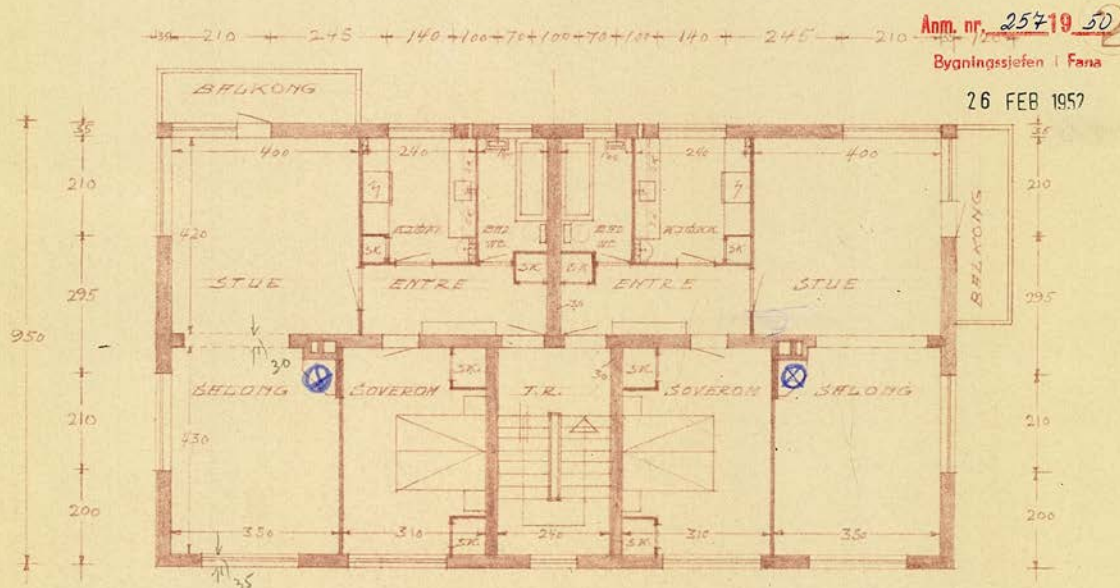
APPROBERT

VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR

NESTUN, DEN 24/2 19 52

ATTESTERES 37

LOFTSPLAN



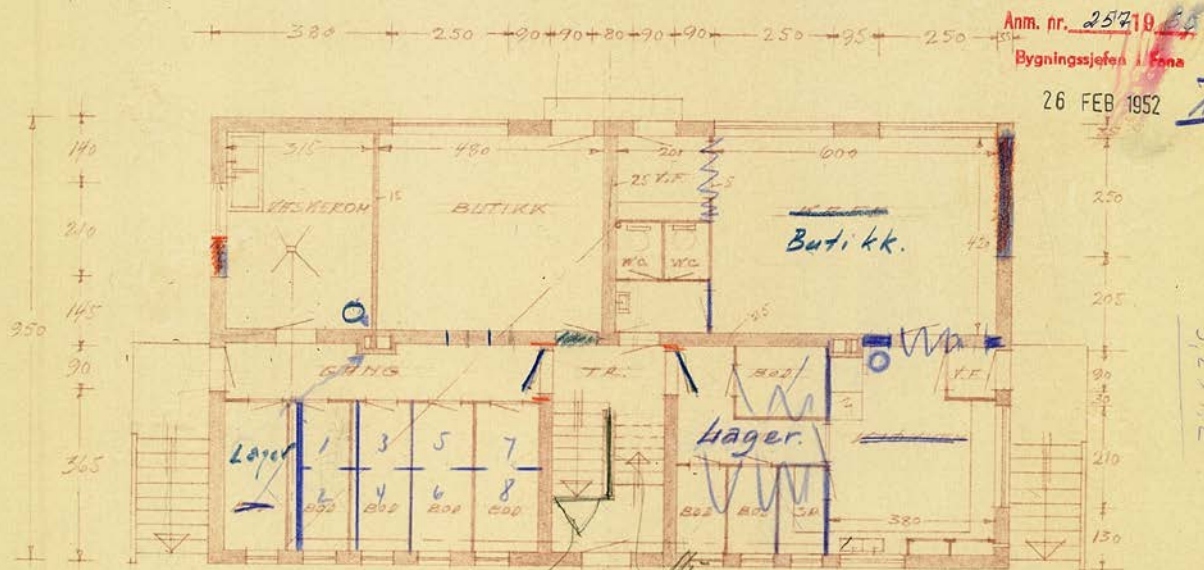
APPROBERT

VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR

NESTTUN, DEN 24/7 19 52

ATTESTERES 38

2 DEN OG 3 DEN ETASJE PLAN



APPROBERT

VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR

NESTUN, DEN 24/7 19 52

ATTESTERES

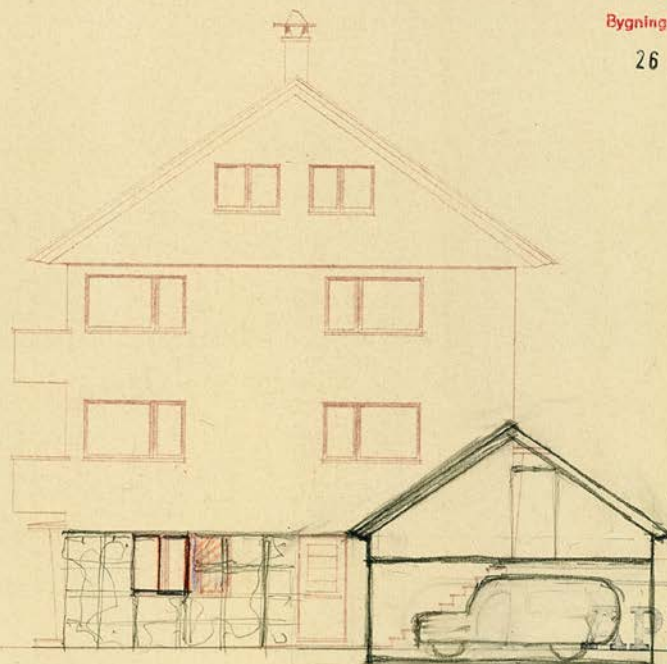
33

KJELLER PLAN

Anm. nr. 25419 50

Bygningssjefen i Fana

26 FEB 1952



PROBERT

VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR

ØSTERHØIE
NESTUN, DEN 28/7 1952

ATTESTERES 34



Osama Abdulfatah Dabagh
Fanavegen 27
5221 NESTTUN

Vår referanse: ULOV-2024/18404-7
Saksbehandler: Inge Herman Lindsetmo
Dato: 31.10.2025

Eiendom : Gnr 40 Bnr 307
Tiltakets adresse : Fanavegen 27

Varsel om retting og ilegging av tvangsmulkt

Vi har registrert en søknadspliktig bruksendring på eiendommen som er utført uten tillatelse.

Dette er et varsel om at vi vurderer å pålegge deg å rette opp det ulovlige forholdet. Vi varsler samtidig at det kan bli vedtatt tvangsmulkt dersom forholdet ikke blir rettet opp.

Beskrivelse av forhold i strid med plan- og bygningsloven

Du eier seksjonen i bygget på eiendommen og er derfor ansvarlig for at reglene i plan- og bygningsloven (pbl.) følges.

I vårt arkiv viser godkjente tegninger fra 1952 at loftet er godkjent med boder, tørkeloft, værelser og wc.

Det foreligger søknader fra 2022 og 2025 på legalisering av loft seksjon 7 som egen boenhet, men begge er avvist grunnet mangler i søknadene.

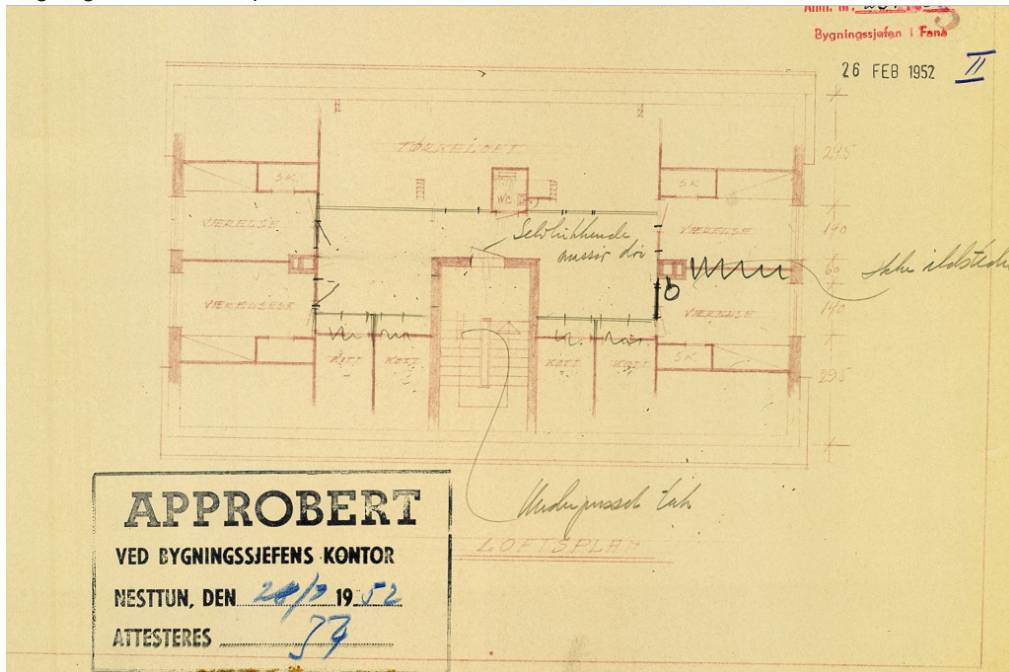
Ved befaringen 16.10.25 ble det konstatert at loftet seksjon 7 var innredet som en selvstendig boenhet. Det ble bekreftet av eier at seksjonen ikke blir benyttet til beboelse før ferdigattest i søknad har blitt gitt.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

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

Internett: www.bergen.kommune.no

Tegning fra 1952, loftsplan:



Bilder fra befaringen:



Bruksendring av loft seksjon 7 uten å søke:

Det følger av plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1 bokstav d, at varig eller tidsbestemt bruksendring er søknadspliktig.

Byggesaksforskriften § 2-1 presiserer at varig og tidsbestemt bruksendring er søknadspliktig dersom byggverk eller del av byggverk tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk. Loft seksjon 7 er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel, og er søknadspliktige tiltak etter SAK 10 § 2-1 bokstav c.

Saksnummer ULOV-2024/18404

Side 2 av 5

Et tiltak som er oppført til et bestemt formål kan ikke tas i bruk til et annet formål uten søknad og godkjenning.

I vurderingen av om det har skjedd en søknadspliktig bruksendring legges det vekt på om den nye bruken stiller andre krav til bygget, dets omgivelser eller har betydning for naboer eller samfunnsmessige interesser.

I denne vurderingen vil allerede gjennomførte fysiske endringer, som f.eks. innsettelse av vinduer, vegger eller kjøkken/bad, også kunne ha betydning. Dette selv om endringene i seg selv ikke er søknadspliktige etter andre bestemmelser. Det betyr at slike tiltak kan kreves tilbakeført selv om de ikke er søknadspliktige, dersom de tilrettelegger for en bruksendring.

Boenhet:

Plan- og bygningsloven §20-1 bokstav g, omhandler oppdelinger eller sammenføyninger av bruksenheter i boliger.

Søknadsplikten er knyttet til fysiske endringer i bygningen, og oppstår når enheten:

- a) har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett,
- b) har egen inngang og
- c) er fysisk atskilt fra øvrige enheter.

Loft seksjon 7 oppfyller disse kriteriene, og kan ikke benyttes til beboelse før det foreligger en tillatelse og ferdigattest etter søknad.

Hvordan kan du unngå tvangsmulkt?

Retter du opp det ulovlige forholdet, unngås tvangsmulkt. Dette kan skje på følgende måter:

Loft må tilbakeføres til siste godkjente tegning fra 1952 innen **20.02.26**.

På badet skal dusj fjernes og vann og avløp skal plomberes.

På kjøkken skal kjøleskap, vifte, vask, komfyr og oppvaskmaskin fjernes, vann og avløp plomberes og kjøkkenskap fjernes.

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

Tiltaket kan omsøkes

Du eller en ansvarlig søker (fagperson) kan søke om å få forholdet godkjent. Søknaden må være komplett og mottatt hos oss innen **20.02.26**. Om du trenger hjelp av en ansvarlig søker, er avhengig av hvilke arbeid som er utført.

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

Saksnummer ULOV-2024/18404

Side 3 av 5

Blir søknaden avvist gjelder fristen som blir gitt i varslet pålegg.

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

Loft seksjon 7 skal tilbakeføres dersom søknaden blir avvist eller avslått.

Du har rett til å gi uttalelse

Send oss en redegjørelse dersom du har opplysninger om saken vi ikke er kjent med. Legg gjerne med dokumentasjon som kan underbygge forklaringen. Frist for uttalelse er **4 uker** fra brevets dato.

Etter fristen for uttale vil vi vurdere å fatte vedtak om pålegg. Fristen i vedtaket vil være den samme som i dette varselet.

Hva skjer hvis du ikke retter det ulovlige forholdet?

Dersom vi ikke mottar nye opplysninger som gir grunnlag for å avslutte saken helt eller delvis, vil det bli fattet vedtak i saken om 4 uker.

Det vil bli gitt samme frist for retting i vedtaket. Dersom det ulovlige forholdet ikke rettes innen de fristene som er satt, vil du bli ilagt tvangsmulkt.

Det kan bli fattet følgende vedtak om tvangsmulkt:

Løpende dagmulkt på **kr 1 000,-** fra og med **21.02.26** dersom retting ikke er utført innen fristen.

Løpende dagmulkt på **kr 800,-** fra og med **21.02.26** dersom oppdeling av loft til boenhet ikke er tilbakeført innen fristen.

Hvordan søke om tillatelse?

Her finner du mer informasjon om hvordan man søker:

Direktoratet for byggkvalitet: www.dibk.no

Bergen kommune: <https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/bygging/>

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

Hvilket ansvar har en eier av en eiendom?

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

Saksnummer ULOV-2024/18404

Side 4 av 5

Regelverk som er brukt

- Plikt til å søke om tiltaket fremgår av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. § 20-1, første ledd, bokstav d og g.
- Vår rett til å gi pålegg og tvangsmulkt slås fast i pbl. § 32-3 første ledd og pbl. § 32-5.
- Vår plikt til å forhåndsvarsle eventuelle vedtak slås fast i pbl. § 32-2.

Myndighet

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

Følg saken på saksinnsyn

Saker som behandles ved etaten kan følges på internett via kommunens nettside:

www.bergen.kommune.no/innsynpb

Har du spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på tlf. 40903821 eller på e-post

Inge.Lindsetmo@bergen.kommune.no.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer ULOV-2024/18404.

Med hilsen

Plan- og bygningsetaten

Inge Lindsetmo

Saksbehandler

Camilla Livsey

Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Saksnummer ULOV-2024/18404

Side 5 av 5



Osama Abdulfatah Dabagh
Fanavegen 27
5221 NESTTUN

Vår referanse: ULOV-2024/18404-8
Saksbehandler: Inge Herman Lindsetmo
Dato: 28.11.2025

Eiendom : Gnr 40 Bnr 307
Tiltakets adresse : Fanavegen 27

Pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt

Vi viser til varsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt 31.10.25. Vi har ikke mottatt noen tilbakemelding på varselet.

VEDTAK

1. Retting

Vi pålegger deg at loft må tilbakeføres slik at det samsvarer med den siste godkjente tillatelse.

Fristen for retting settes til **20.02.26**.

2. Tvangsmulkt

Løpende dagmulkt på **kr 1 000,-** fra og med **21.02.26** dersom det ulovlige forholdet ikke er rettet innen fristen.

Løpende dagmulkt på **kr 800,-** fra og med **21.02.26** dersom oppdeling av loft til boenhet ikke er tilbakeført innen fristen.

VÅR BEGRUNNELSE

Du eier seksjonen i bygget på eiendommen og er derfor ansvarlig for at reglene i plan- og bygningsloven (pbl.) følges.

I vårt arkiv viser godkjente tegninger fra 1952 at loftet er godkjent med boder, tørkeloft, værelser og wc.

Det foreligger søknader fra 2022 og 2025 på legalisering av loft seksjon 7 som egen boenhet, men begge er avvist grunnet mangler i søknadene.

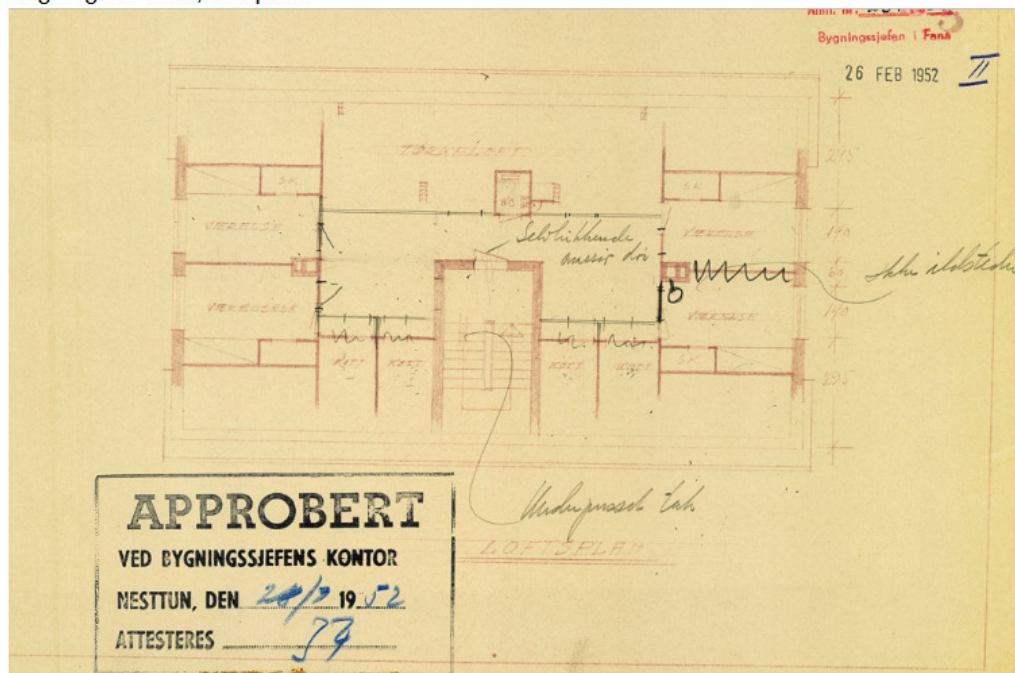
Ved befaringen 16.10.25 ble det konstatert at loftet seksjon 7 var innredet som en selvstendig boenhet. Det ble bekreftet av eier at seksjonen ikke blir benyttet til beboelse før ferdigattest etter søknad har blitt gitt.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

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

Internett: www.bergen.kommune.no

Tegning fra 1952, loftsplan:



Bilder fra befaringen:



Bruksendring av loft seksjon 7 uten å søke:

Det følger av plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1 bokstav d, at varig eller tidsbestemt bruksendring er søknadspliktig.

Byggesaksforskriften § 2-1 presiserer at varig og tidsbestemt bruksendring er søknadspliktig dersom byggverk eller del av byggverk tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk. Loft seksjon 7 er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel, og er søknadspliktige tiltak etter SAK 10 § 2-1 bokstav c.

Et tiltak som er oppført til et bestemt formål kan ikke tas i bruk til et annet formål uten søknad og godkjenning.

Saksnummer ULOV-2024/18404

Side 2 av 6

I vurderingen av om det har skjedd en søknadspliktig bruksendring legges det vekt på om den nye bruken stiller andre krav til bygget, dets omgivelser eller har betydning for naboer eller samfunnsmessige interesser.

I denne vurderingen vil allerede gjennomførte fysiske endringer, som f.eks. innsettelse av vinduer, vegger eller kjøkken/bad, også kunne ha betydning. Dette selv om endringene i seg selv ikke er søknadspliktige etter andre bestemmelser. Det betyr at slike tiltak kan kreves tilbakeført selv om de ikke er søknadspliktig, dersom de tilrettelegger for en bruksendring i strid med § 2-1.

Boenhet

Byggesaksforskriften § 2-2 slår fast at søknadsplikt for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig oppstår når enhetene:

- a) har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett,
- b) har egen inngang og
- c) er fysisk atskilt fra øvrige enheter.

Loft seksjon 7 oppfyller disse kriteriene, og kan ikke benyttes til beboelse før det foreligger en tillatelse og ferdigattest etter søknad.

Hvordan kan du unngå tvangsmulkt?

Retter du opp det ulovlige forholdet, unngås tvangsmulkt. Dette kan skje på følgende måter:

Loft må tilbakeføres til siste godkjente tegning fra 1952 innen 20.02.26.

På badet skal dusj fjernes og vann og avløp skal plomberes.

På kjøkken skal kjøleskap, vifte, vask, komfyr og oppvaskmaskin fjernes, vann og avløp plomberes og kjøkkenskap fjernes.

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

Tiltaket kan omsøkes

Du eller en ansvarlig søker (fagperson) kan søke om å få forholdet godkjent. Søknaden må være komplett og mottatt hos oss innen **20.02.26**. Om du trenger hjelp av en ansvarlig søker, er avhengig av hvilke arbeid som er utført.

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

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

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

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

Hva skjer hvis du ikke retter forholdet?

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

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

Vår vurdering av påleggets forholdsmessighet

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

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

Pålegget om retting i denne saken er en naturlig konsekvens av det ulovlige forholdet, og tvangsmulkten skal sørge for at pålegget om retting etterleveres. Tvangsmulkt kan unngås ved at det ulovlige tiltaket rettes i tråd med pålegget. Vi kan ikke se at det er omstendigheter i denne saken som tilsier at pålegget om retting er uproporsjonalt.

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

Hvordan søke om tillatelse?

Mer informasjon om hva som er søknadspliktig og hvordan man søker finnes her:

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

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

Informasjon om retten til å klage

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

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

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

Hvilket ansvar har en eier av en eiendom?

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

Regelverk som er brukt

Saksnummer ULOV-2024/18404

Side 4 av 6

- Plikt til å søke om tiltaket fremgår av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2 jf. § 20-1, første ledd, bokstav d og g.
- Vår rett til å gi pålegg og tvangsmulkt slås fast i pbl. § 32-3 og pbl. § 32-5.
- Vi kan gi forelegg etter pbl. § 32-6.
- Vi kan politianmelde forholdet etter pbl. § 32-4.
- Vi har rett til å tinglyse pålegget etter pbl. § 32-3 fjerde ledd.
- Din rett til å klage på vedtaket følger av forvaltningsloven § 28.

Myndighet

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

Følg saken på saksinnsyn

Saker som behandles ved etaten kan følges på internett via kommunens nettside:

www.bergen.kommune.no/innsynpb

Har du spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på tlf. 40903821 eller på e-post

Inge.Lindsetmo@bergen.kommune.no.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer ULOV-2024/18404.

Med hilsen

Plan- og bygningsetaten

Inge Lindsetmo

Saksbehandler

Veronica Fosse

Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Saksnummer ULOV-2024/18404

Side 5 av 6

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak:	
Klagerett: (forvaltningsloven § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over vedtaket.
Hvem kan det klages til: (forvaltningsloven § 28)	Klageinstans er Statsforvalteren i Vestland. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN.
Klagefrist: (forvaltningsloven §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Statsforvalteren, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningsloven §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slike krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold: (forvaltningsloven § 32)	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må dateres og undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningsloven § 42)	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning: (forvaltningsloven § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen: (forvaltningsloven § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f. eks advokatbistand, der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen 3 uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det kan også søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter lov om fri rettshjelp. Statsforvalterens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



Osama Abdulfatah Dabagh
Fanavegen 27
5221 NESTTUN

Vår referanse: ULOV-2024/18404-10
Saksbehandler: Inge Herman Lindsetmo
Dato: 13.02.2026

Eiendom : Gnr 40 Bnr 307
Tiltakets adresse : Fanavegen 27

Ny frist for retting og ilegging av tvangsmulkt

Saken gjelder:

Det vises til pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt, datert 28.11.25.

I forespørsel datert 09.02.26 informerer ansvarlig søker om at grunnet pågående dialog med Fylkeskommunen vedrørende dispensasjon for byggegrense, er det behov for lengre frist for innsendelse av søknad om bruksendring.

På bakgrunn av dette settes ny frist for retting og ilegging av tvangsmulkt.

Vedtak:

Ny frist for retting og ilegging av tvangsmulkt settes til **20.03.26**. Dersom tiltaket ikke er tilbakeført, eller komplett søknad ikke er innsendt innen fristen, påløper tvangsmulkt i samsvar med vedtak datert 28.11.25 fra og med 21.03.26.

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

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

Klageadgang:

Du har rett til å klage på vedtaket. Klagen må sendes til oss **innen 3 uker** fra dette vedtaket ble mottatt. Se mer informasjon om rett til klage i vedlagt skjema "Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak".

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

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

Internett: www.bergen.kommune.no

Myndighet

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

Følg saken på saksinnsyn

Saker som behandles ved etaten kan følges på internett via kommunens nettside:

www.bergen.kommune.no/innsynpb

Har du spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på tlf. 40903821 eller på e-post

Inge.Lindsetmo@bergen.kommune.no.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer ULOV-2024/18404.

Med hilsen

Plan- og bygningsetaten

Inge Lindsetmo

saksbehandler

Kari Arnetveit

Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Saksnummer ULOV-2024/18404

Side 2 av 3

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak:	
Klagerett: (forvaltningsloven § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over vedtaket.
Hvem kan det klages til: (forvaltningsloven § 28)	Klageinstans er Statsforvalteren i Vestland. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN.
Klagefrist: (forvaltningsloven §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Statsforvalteren, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningsloven §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slike krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold: (forvaltningsloven § 32)	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må dateres og undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningsloven § 42)	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning: (forvaltningsloven § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen: (forvaltningsloven § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f. eks advokatbistand, der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen 3 uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det kan også søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter lov om fri rettshjelp. Statsforvalterens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

+47 981 51 182

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Stian Sletten
stian.sletten@emera.no
981 51 182

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING