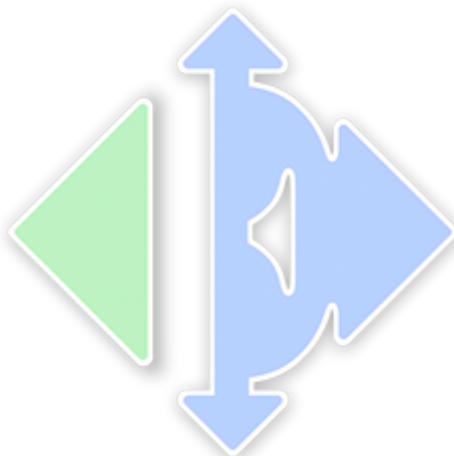


Leilighet
Kirkebjergland 91 A
5227 Nesttun



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 09/03/2026

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:50, Bnr: 247
Hjemmelshaver:	Martine Follesø Kristoffersen og Trine Follesø Kristoffersen
Seksjonsnummer:	7
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2003
Tomt:	4 464 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Martine Follesø Kristoffersen og Trine Follesø Kristoffersen
Befaringsdato:	05.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, murer, plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av resperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Jeanette Lillebø Ekren

Kontaktperson: Jeanette Lillebø Ekren

Beliggenhet:

Boligen ligger med kort avstand til Nesttun sentrum i retning Os. Fra boligen er det kort avstand til barnehage, skole, idrettsanlegg, butikk og bussforbindelser. Det er kort vei til naturen, og man har gode turmuligheter blant annet mot Totland, Birkelandsvannet og Smøråsfjellet. Det er cirka 5 minutters kjøring til Nesttun sentrum med alle servicetilbud, cirka 10 minutters kjøring til Lagunen og cirka 20 minutters kjøring til Bergen sentrum.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 986 464 050

Navn/foretaksnavn: BOLIGSAMEIET KIRKEBIRKELAND

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 06.10.2011

Stiftelsesdato: 23.06.2003

Takstobjektet:

3-Roms selveierleilighet.

Fast plass i carport.

Fra stuen er det utgang til hellelagt uteplass på 13m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod på 11m².

Oppvarming: Varmekabler i gangen, badet og stue/kjøkken, vedovn i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminat og parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser og malte flater, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Vedovnen ble installert i 2022.
 - Montert ny kjøkkeninnredning i 2025.
 - Lagt laminatgulv i gangen og på soverom i 2025.
 - Skiftet to innerdører i 2026.
 - Skiftet lampe og speilskap på badet.
-

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	85	0	0	13
SUM BYGNING	85	0	0	13
SUM BRA	85			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Ekstern bod	0	11	0	0
SUM BYGNING	0	11	0	0
SUM BRA	11			

BRA-i:

Gang(8,5m²), bad/vaskerom(6,1m²), soverom(10,9m²), soverom(7,8m²), stue og kjøkken(46m²), bod(2,5m²).

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmenge m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

09/03/2026



Mats Hansen

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Døren inn til badet er uheldig plassert nær våtsone, døren og konstruksjonen rundt døren er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på døren og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

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

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Vær oppmerksom på at våtrommet og dens komponenter har passert 20 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medfører lekkasjer, fuktskader og skader på tilleggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet laminatplate, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Terrassedør med felt av isolerglass.
Dørene er fra byggeår.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Vær oppmerksom på:
Vinduene og dørene har passert 20 år, på bakgrunn av alder vil justering/smøring av hengsler og tilsvarende være en del av normalt vedlikehold på vinduer og dører av samme alder.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduet. Kan føre til fuktoppsug i trevirket.

Beslaget på undersiden av terrassedøren er løst, beslaget må festes tilstrekkelig.

Det er påvist utvendig avskalling/malingslitasje, vedlikehold må påregnes.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til hellelagt uteplass på cirka 13m².

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

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

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

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

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

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet og er av typen Høiax 107 liter.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

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

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

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Døren inn til badet er uheldig plassert nær våtsone, døren og konstruksjonen rundt døren er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på døren og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

4.1 Vinduer og ytterdører

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduet. Kan føre til fukttoppsug i trevirket.

Beslaget på undersiden av terrassedøren er løst, beslaget må festes tilstrekkelig.

Det er påvist utvendig avskalling/malingsslitasje, vedlikehold må påregnes.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklæring

Kirkebirkeland 91A, 5227 NESTTUN

15 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kirkebirkeland 91A

Postadresse

Kirkebirkeland 91A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 2021

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Kristoffersen, Martine Follesø

Selger

Kristoffersen, Trine Follesø

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Oppussing

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Malt tak og vegger - utenom de med fliser. Malt servantskapet. Skiftet lampe i taket. Skiftet speil og satt inn ny stikk med hjelp av stefar som tidligere har jobbet som elektriker.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet terrasser i hele sameiet.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Knudsen

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker



17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Satt inn rentbrennende peis i 2022.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vi hadde noen få maur på soverommet første året vi bodde der, men det ble behandlet med permitrin spray og maurlokkebokser. Har ikke sett noen siden.

Har også sett en til to sølvkre på badet innimellom, men ikke sett noen det siste året.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det er snakket om at taket skal spyles for mose, men ingenting er vedtatt av styret enda.
Er også snakket om en generell økning av felleskostnader, men igjen er ingenting vedtatt enda.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Nytt kjøkken fra Epoq, montert av Montera - 2025
Lagt inn ny kurs til kjøkken - 2025
Lagt inn waterguard og fastmontert stikk til ny varmtvannsbereder - 2025
Skiftet baderomsdør - 2026.
Malt alle overflater - 2024-2026.
Lagt nytt gulv og lister i gang og på begge soverom - 2025.
Satt inn katteluke med chipleser i ytterdør - 2025.

Boligselgerforsikring


Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name
Martine Follesø Kristoffersen Date
2026-03-15

Identification
 Martine Follesø Kristoffersen

Name
Trine Kristoffersen Date
2026-03-15

Identification
 Trine Kristoffersen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Martine Follesø Kristoffersen	15/03-2026	BankID OIDC
Trine Kristoffersen	17:33:42	High
	15/03-2026	BankID OIDC
	17:34:40	High



Adresse

Kirkebjergland 91A, 5227 NESTTUN

Dato for energimerking

09.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-267692

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

20772034

Gårdsnummer

50

Bruksnummer

247

Seksjonsnummer

7

Bruksenhetsnummer

H0101



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

2003

Bygningstype

Annen bolig

Bruksareal

86,0 m²

Oppvarmet bruksareal

86,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

191,98 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

185,73 kWh/m²

Totalt levert pr. år

16 773 kWh



Kirkebirkeland 91A, 5227 NESTTUN



Detaljering

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



Kirkebirkeland 91A, 5227 NESTTUN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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



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>

Kirkebirkeland 91A

Nabolaget Kirkebirkeland/Lillevet/Bjøllebotn - vurdert av 136 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kirkebirkeland Linje 73, 74, 610, 740, 741	8 min 0.6 km
Skjoldskiftet Linje 1	6 min 3.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	19 min 12.6 km
Bergen Flesland	19 min

Skoler

Ulsmåg skole (1-7 kl.) 534 elever, 33 klasser	21 min 1.8 km
Midtun skole (1-7 kl.) 389 elever, 28 klasser	6 min 3.1 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 390 elever, 31 klasser	8 min 4.1 km
Hop skole (8-10 kl.) 434 elever, 33 klasser	10 min 5.6 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	12 min 5.9 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	8 min 4 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	13 min 9.3 km

«Kjekt sted, relativt sentralt og god utsikt.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

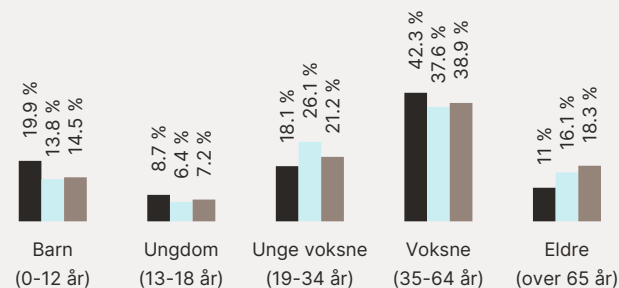


Naboskapet
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kirkebirkeland/Lillevet...	2 170	812
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager


Fanatunet barnehage (0-6 år) 62 barn	4 min 0.3 km
Birk barnehage (0-5 år) 97 barn	7 min 0.5 km
Vallalia barnehage (0-5 år) 62 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare


Rema 1000 Elveneset PostNord	19 min 1.7 km
Kiwi Valle PostNord	21 min 1.7 km





Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100



 Støynivået
Lite støynivå 92/100



 Gateparkering
Lett 84/100

Sport

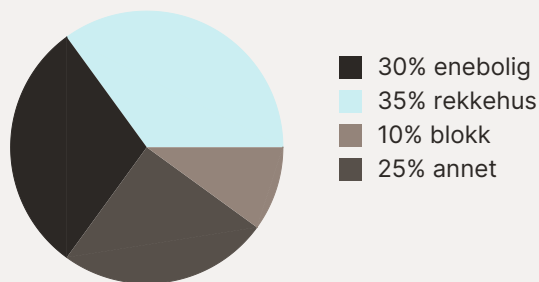
 Øvre Kirkebirkeland ballbane grus 6 min 
Ballspill 0.4 km

 Bjøllebotn ballbane kunstgress 13 min 
Ballspill 1 km

 SATS Nesttun 6 min 

 Spent Nesttun 7 min 

Boligmasse







«Stilt og fredelig. Nær skole og barnehage, nær butikk. Sentralt, men likevel landlig og fint»

Sitat fra en lokalkjent

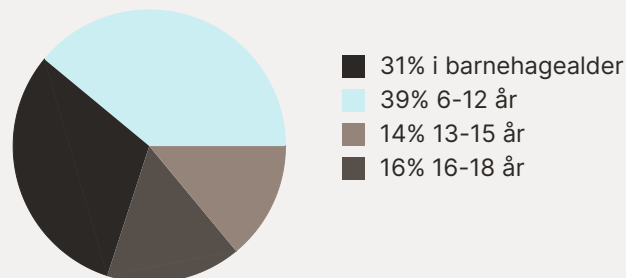


Varer/Tjenester

 AMFI Nesttun 8 min 

 Boots apotek Nesttun 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

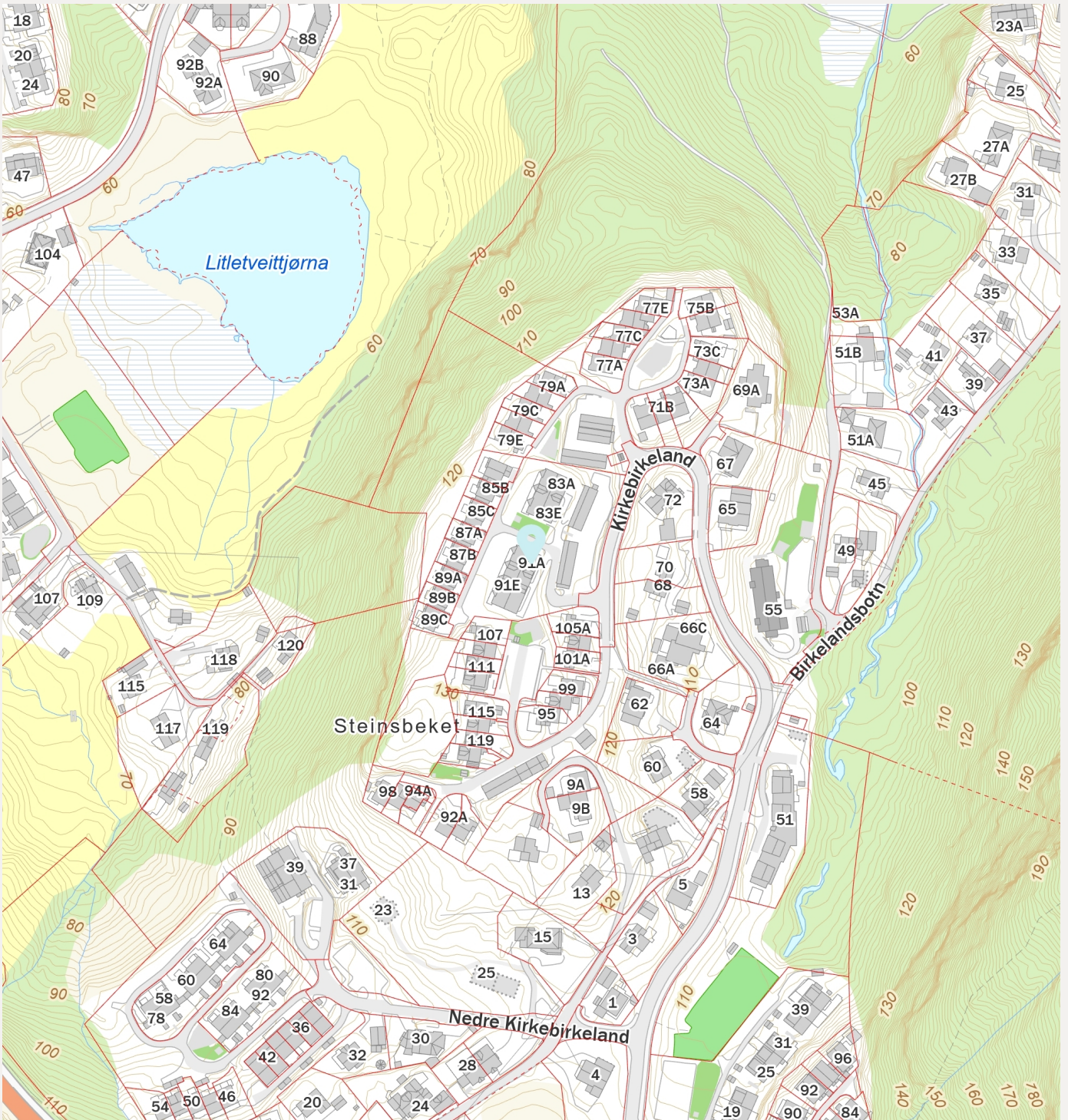


0% 46%

 Kirkebirkeland/Lillevit/Bjøllebotn
 Bergen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Referat – ekstraordinært årsmøte Sameiet Kirkebirkeland

Dato: _____13.01.2026_____

Møteform: Ekstraordinært årsmøte

Sak: Valg av ny styreleder

1. Bakgrunn for saken

Tidligere styreleder, Anita Berg, har ønsket å tre tilbake fra vervet. Det har derfor vært behov for å velge ny styreleder i Sameiet Kirkebirkeland.

Saken ble sendt ut til alle seksjonseiere via e-post 11 januar 2026, med forespørsel om det var innvendinger, eller om man samtykket til at Jeanette Lillebø Ekren (91F) overtar som ny styreleder.

2. Avstemning

Følgende har bekreftet at de stemmer for at Jeanette Lillebø Ekren overtar som styreleder:

- 91 A Trine Follesø Kristoffersen – bekreftet OK
- 91 C Marit Bruvik – bekreftet OK
- 83 E Hadi Farahani – bekreftet OK
- 91B Øystein Kyrre – bekreftet OK
- 83 D Cathrine Dahle – bekreftet OK
- 83 F Marita Linga – bekreftet OK
- 91 E Michelle Dale – bekreftet OK
- 91 D Christine Louise Hovland Uthe – bekreftet OK

Følgende har ikke gitt tilbakemelding innen rimelig tid:

- 83 B Arnstein Leivestad
- 91 G John Atle Almelid
- 91 H Huong Tran
- 83 A Ozren Mamula

Det er ikke mottatt innvendinger.

3. Vedtak

Med bakgrunn i mottatte tilbakemeldinger er det flertall for forslaget, og følgende vedtak er fattet:

Jeanette Lillebø Ekren velges som ny styreleder i Sameiet Kirkebirkeland.

Valget gjelder med umiddelbar virkning.

4. Videre oppfølging

Styret gis fullmakt til å registrere endringen i Brønnøysundregistrene via Samordnet registermelding, samt oppdatere kontaktopplysninger ved behov.

5. Signaturer

Sted / dato: _____

Navn: Tine Eken Rolle: Styremedlem Signatur: Tine Eken

Navn: MARIT BRUVIK Rolle: Styremedlem Signatur: Marit Brvik

VEDTEKTER

FOR BOLIGSAMEIET KIRKEBIRKELAND, FANA.

GNR 50 B.NR 247 I BERGEN KOMMUNE

§1

Ovennevnte eiendom består av eierseksjoner som vil bli gitt følgende seksjonsnummer:

Seksj. nr.	Leilighet nr.	Seksjon type	Brøk
1	10	B	86/1571
2	11	B	131/1571
3	12	B	86/1571
4	13	B	146/1571
5	14	B	86/1571
6	15	B	146/1571
7	16	B	86/1571
8	17	B	131/1571
9	18	B	86/1571
10	19	B	131/1571
11	20	B	86/1571
12	21	B	146/1571
13	22	B	86/1571
14	23	B	138/1571

B = Boligseksjon

Seksjonene er selveiende leiligheter.

For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjons areal. Nevneren i sameiebrøken er summen av arealene. For leiligheter i 2. et. regnes også arealet for loftet med.

§2

Sameiets formål er å sikre sameiernes felles interesser og å forestå administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg, utstyr m.m.

Sameierne har ikke forkjøps- og/eller oppløsningsrett.

§3

De deler av bygningen som ikke i henhold til seksjoneringen er seksjoner er fellesarealer til felles bruk.

Det er imidlertid ved kjøpekontrakt inngått en særskilt avtale mellom seksjonseierne om enerett for enkelte seksjonseiere til bruk og vedlikehold av enkelte boder og utearealer. Disse avtalene er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen skriftlig samtykker i dette.

§4

Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sin seksjon. Bruksretten må dog ikke nyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

Sameierne er dog forpliktet til å følge de husordensregler som til enhver tid måtte fastsettes.

Sameierne kan med den annen sameiers skriftlige godkjennelse omsette eller leie ut sin seksjon. Nektelse kan ikke skje uten saklig grunn.

§5

Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene. Disse dekkes som hovedregel i henhold til eierbrøken. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlige etter sameiebrøkene, jft. eierseksjonslovens §14.

Sameiet er forpliktet i fellesskap til å dekke fellesutgifter for:

1. Drift og vedlikehold av gangveier, fellesparkeringsplasser, brøyting, hagestell etc.
2. Forsikring av bygningene og felles løsøre.
3. Vedlikehold av
 - Tak og yttervegger
 - Det elektriske anlegget fram til sikringskapet inne i de respektive leiligheter
 - Felles vann- og avløpsledninger.
 - Felles inngangsparti og innvendige fellesarealer.



Sameierne er forpliktet til å betale årlig inn til et felles vedlikeholdsfond, minimum 2 ‰ av byggenes årlige forsikringssum. Fondet skal dekke vedlikehold under §5, pkt. 3 ovenfor. Eventuelt overskudd etter dette er dekket kan brukes til betaling av utgifter etter de øvrige poster i denne paragrafen.

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales kvartalsvis a-konto forskuddsbeløp til sameiets konto. Unnlattelse av betaling av fellesutgiftene er å betrakte som vesentlig mislighold og kan medføre krav om fraflytting/salg av seksjonen. Forretningsfører setter opp forslag til budsjett for fellesutgifter og fordelingsoversikt før innflytting.

Første innbetaling av fellesutgiftene kan forlanges innbetalt samtidig med at skjøte utstedes og beløpet beregnes forholdsmessig for den gjenværende del av kvartalet.

§ 6

Den enkelte sameier vedlikeholder:

- 1 Bruksenheten innvendig med tilhørende vinduer og dører.
- 2 Drifts- og vedlikeholdskostnader vedrørende bygningsdelen, utearealer eller tekniske anlegg som bare er til nytte eller brukes av den enkelte seksjonseier.

Sameieren kan foreta innvendige forandringer i seksjonen i den utstrekning disse ikke kan komme i strid med gjeldende byggeforskrifter eller endrer/påvirker bærende konstruksjoner.

Utvendige arrangementer på eiendommen som markiser, utvidelse av terrasse etc. må godkjennes av styret og bygningsrådet før eventuell oppsetting kan finne sted.

§7

Sameiet skal ha et styre.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak truffet av sameiemøte. Styret har herunder plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen. Styret skal også påse at alle fellesutgiftene blir dekket av sameiet gjennom forretningsføreren slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal påse at forholdsmessige andeler av fellesutgiftene blir innkrevet gjennom forretningsføreren.

Styret kan ansette vaktmester og engasjere forretningsfører.

§8

Forretningsførerens arbeid består i å forestå den daglige driften av sameiet, herunder påse at seksjonseierne innbetaler kvartalsvise akontobeløp til dekning av fellesutgiftene.

§ 9

Sameiemøtet (årsmøtet) er sameiets øverste organ. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret finner det nødvendig.

På årsmøtet har sameierne en stemme for hver eierseksjon de eier.

Vedtak treffes på sameiemøte med simpelt flertall av de avgitte stemmer, med de unntak som følger i denne bestemmelses neste ledd.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- a) Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige.
- b) Fastsettelse av vedtekter og endring av disse.
- c) Vedtak som nevnt i §12, 4. ledd i lov om eierseksjoner.

En sameier kan på årsmøte eller ekstraordinært årsmøte være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt. For å fatte gyldig vedtak må minst halvparten av sameierne være representert på årsmøtet.

§10

På det ordinære årsmøtet behandles følgende:

- a) Styrets årsberetning
- b) Godkjenning av årsregnskapet.
- c) Godkjenning av budsjett med vedlikeholdsprogram for neste år utarbeidet av forretningsfører.
- d) Valg av styremedlemmer samt revisor.
- e) Fastsettelse av godtgjørelse til styre og revisor.
- f) Andre saker nevnt i innkallingen.

§11

Forholdet mellom sameierne reguleres forøvrig ved lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7. Et særtrykk av loven følger som bilag til disse vedtekter.

§12

Sameierne forplikter seg til å delta i velforeningen for området. Utbygger vil ta initiativ til dannelse av foreningen.

§13

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, skal sameiet ha legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 1G i Folketrygden. Panteretten skal ikke tinglyses.

§14

Hvis tvist i forbindelse med sameieforholdet oppstår, kan partene avtale at tvisten skal avgjøres ved voldgift hvor partene oppnevner hver sin representant, og justitiarius i Bergen byrett oppnevner formannen. Formannen skal ha kompetanse som dommer. En eventuell voldgiftssak skal gjennomføres etter bestemmelsene i tvistemålslovens kapittel 32. Avgjørelser skal begrunnes.

Som kjøper av eierseksjon nr. tilhører jeg nevnte sameievedtekter og aksepterer alle rettigheter og forpliktelser som fremgår av sameievedtektene.

sted

dato

Som selger av eierseksjons nr. fraskriver jeg meg forpliktelsene i sameievedtektene som i dag er overdratt til kjøper.

sted

dato

Disse vedtekter ble godkjent i konstituerende sameier-møte den 11. desember 2003.



BERGEN KOMMUNE

SITUASJONSKART

Byggesaksavdelingen

Miljø og byutvikling

Målestokk: 1:1000

Dato: 03.02.2003

Adresse: KIRKEBIRKELAND 83 A

Gnr/Bnr/Fnr: 50/247/0

GABareal: 6215 m²

Kartareal: 6217 m²

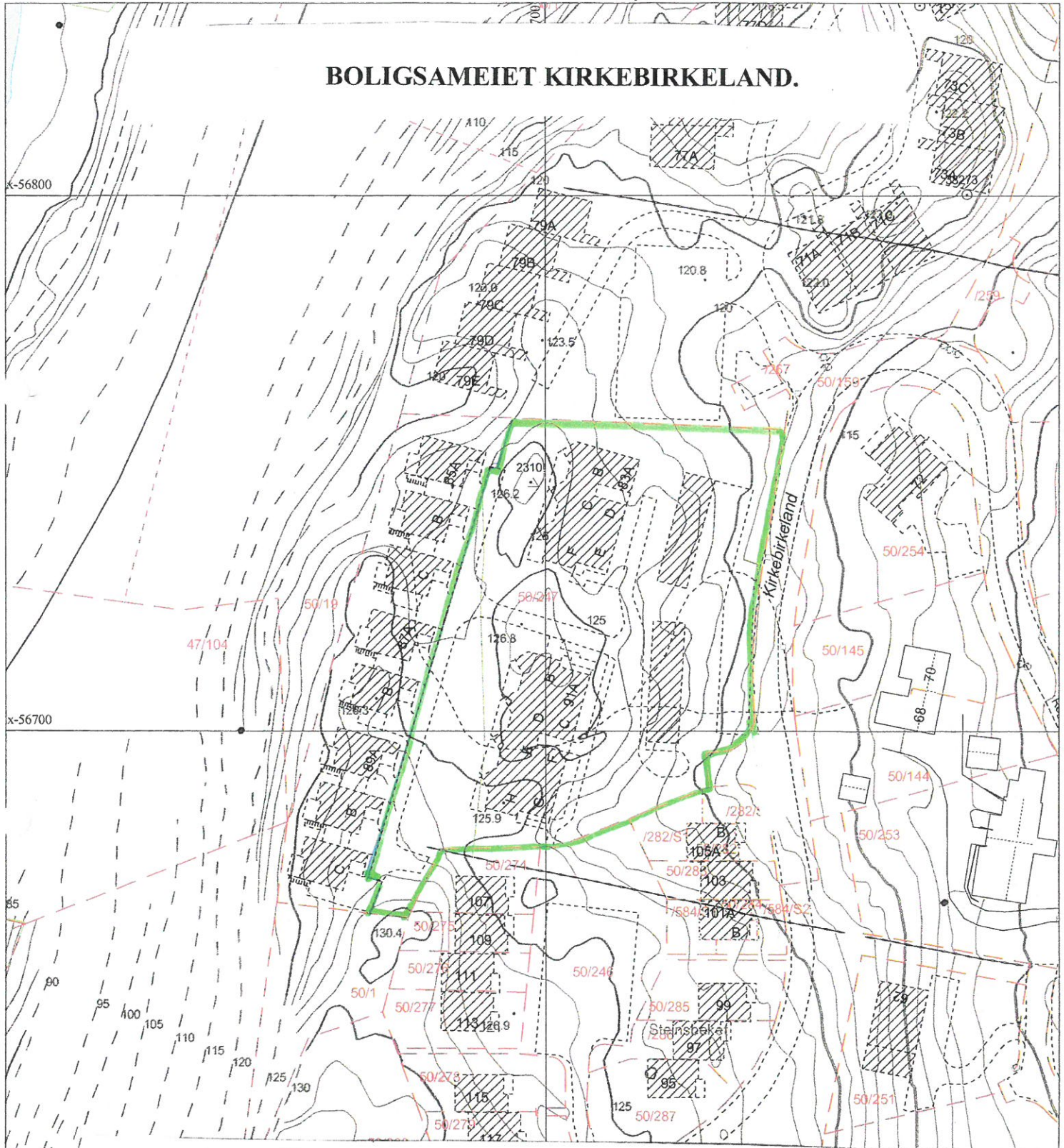
Reg.plan.nr.: 15250000

Godkjent: 19980427

N



BOLIGSAMEIET KIRKEBIRKELAND.



KARTBILAG AV G.NR. 50 B.NR. 247

SEKSJON:

NR. 1 - 14

G.NR./ B.NR

50/ 247

ADRESSE :

KIRKEBIRKELAND 83 A - F OG 91 A-H 5227 NESTTUN

DATO:

2.2.2003

MÅLESTOKK:

1: 1000

VEDLEGGNUMMER:

1 AV 34

Salesnr. 2003 01523

Retureres etter tinglysing til

Byggholt A/S
Pb. 3168 Årstad
5829 Bergen

Begjæring¹⁾ om

- oppdeling i eierseksjoner
 reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	TINGLYST	
1201	Bergen	Gnr	Bnr
		50	247
23 JUNI 2003			
Dagboknr. <u>19545</u>			
BERGEN BYFOGDEMBETE			

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
829 350 122	Byggholt A/S	1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	86	B	13	B	86	B	25				37				49			
2	B	131	B	14	B	138	B	26				38				50			
3	B	86	B	15				27				39				51			
4	B	146	B	16				28				40				52			
5	B	86	B	17				29				41				53			
6	B	146	B	18				30				42				54			
7	B	86	B	19				31				43				55			
8	B	131	B	20				32				44				56			
9	B	86	B	21				33				45				57			
10	B	131	B	22				34				46				58			
11	B	86	B	23				35				47				59			
12	B	146	B	24				36				48				60			
Sum tellere:								1571	= nevner:	1571									

4. Supplerende tekst	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
26.02.03	E. Fejan

BOLIGSAMLET I KIRKEBIRKELAND.

Skilles ut som egne B.nr.



SEKSJONSOVERSIKT

SITUASJONSPLAN

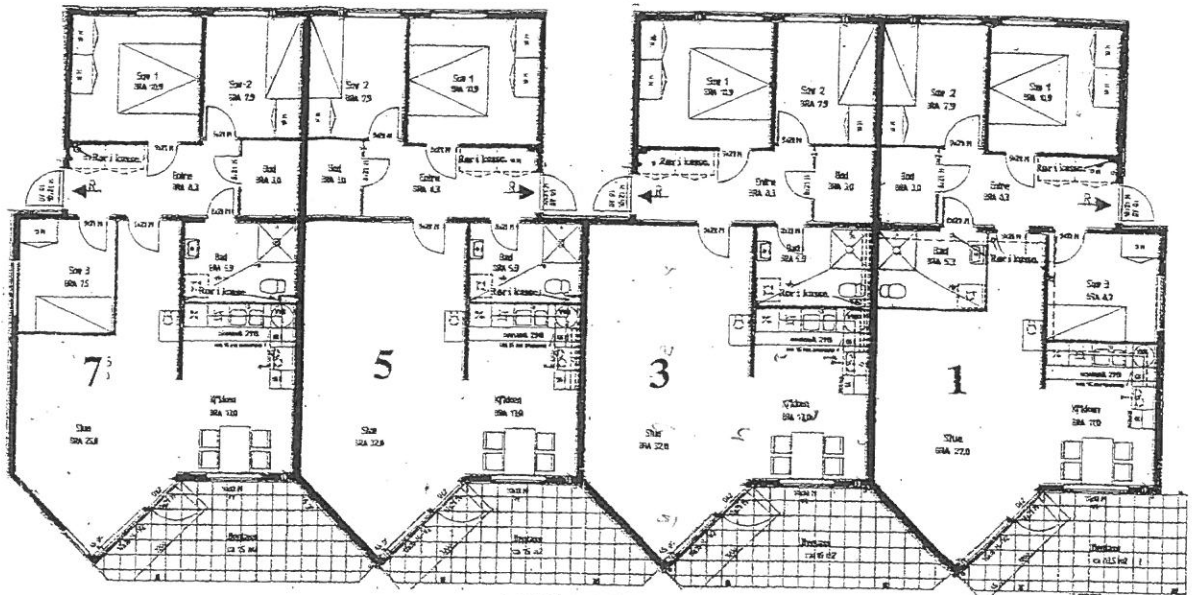
INSK.
nr.
yutvik
9/02
+500
sawd

SEKSJON:
G.NR./ B.NR
ADRESSE :
ETASJE:
DATO:
MÅLESTOKK:
VEDLEGGNUMMER:

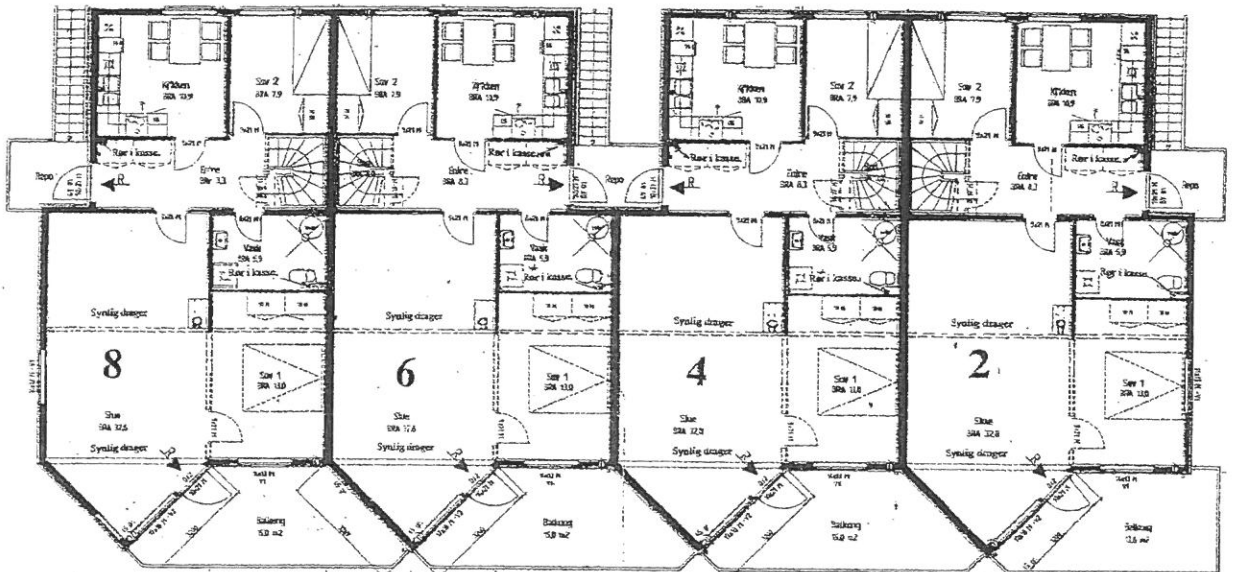
NR. 1 - 14
50/ 247
KIRKEBIRKELAND 83 A - F OG 91 A-H 5227 NESTTUN
1, 2 ETG. OG LOFT.
2.2.2003
1: 500
2 AV 34

285
nsbe
97

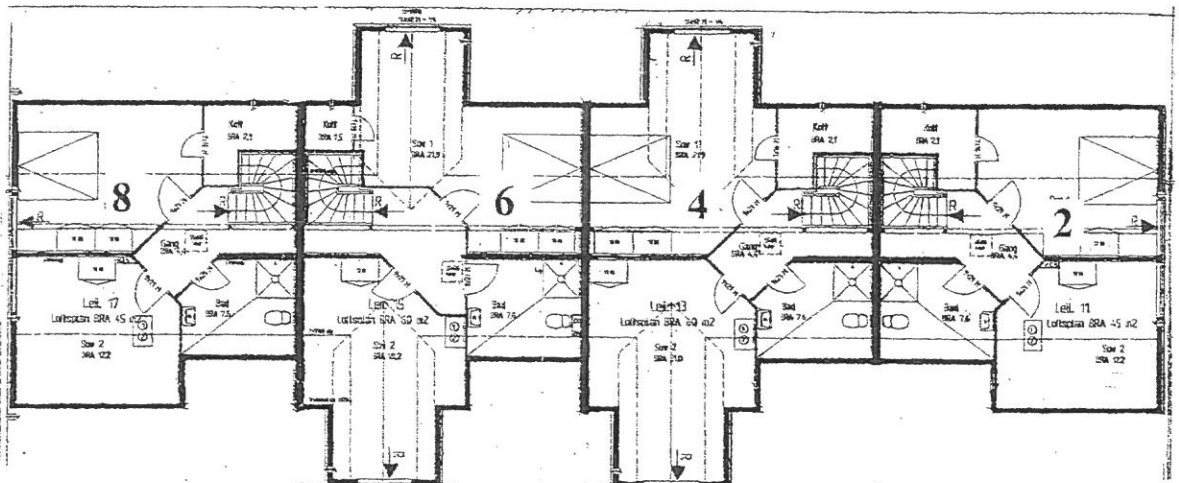
BOLIGSAMMEIET KIRKEBIRKELAND.



1 ETASJE



2 ETASJE

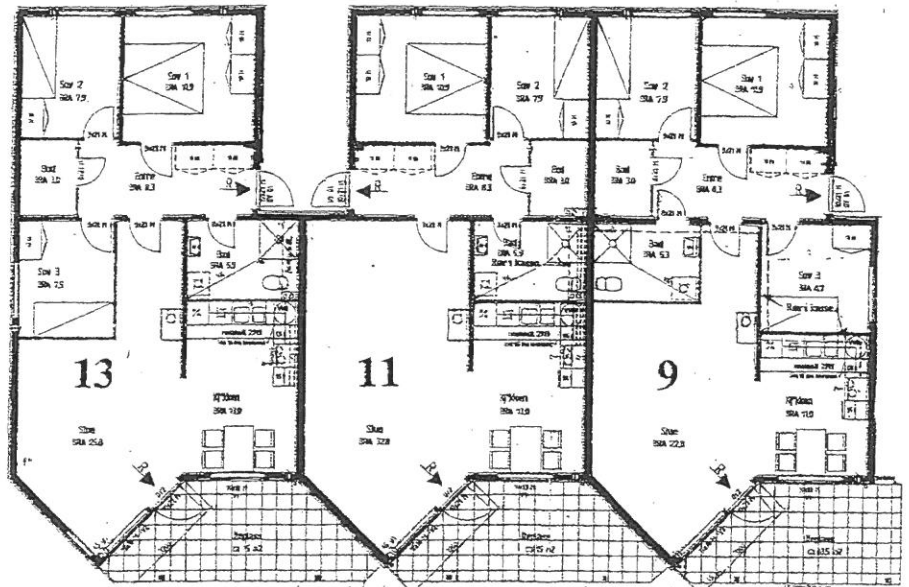


LOFT

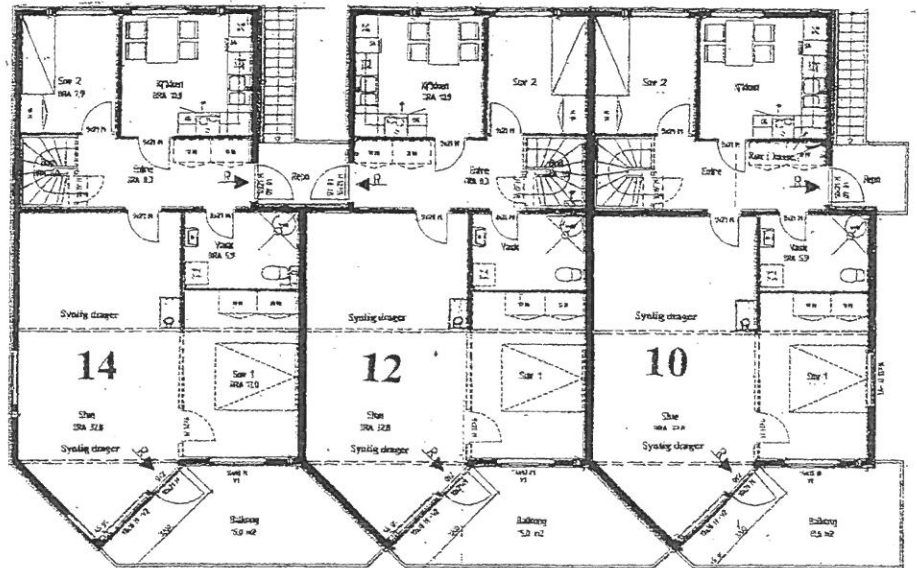
SEKSJONSOVERSIKT

SEKSJON:	NR. 1 - 8
G.NR./ B.NR	50/ 247
ADRESSE :	KIRKEBIRKELAND 91 A - H 5227 NESTTUN
ETASJE:	1, 2 ETG. OG LOFT.
DATO:	2.2.2003
MÅLESTOKK:	1: 200

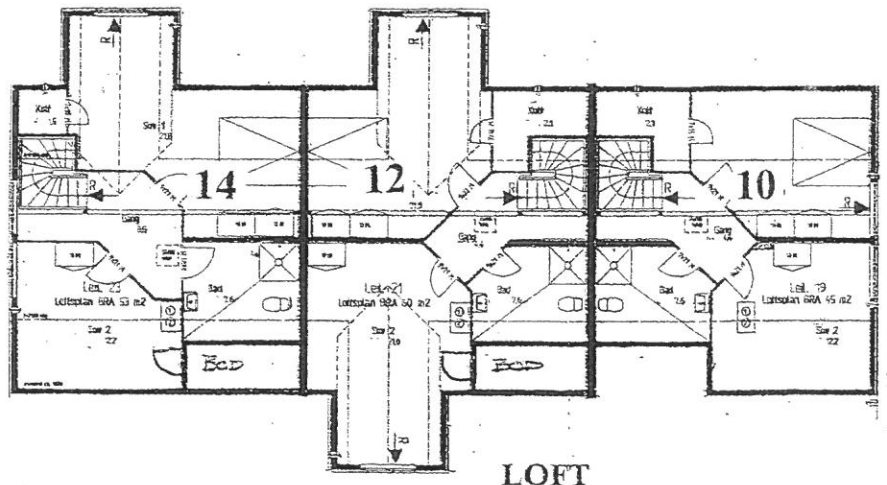
BOLIGSAMEIET KIRKEBIRKELAND.



1 ETASJE



2 ETASJE



LOFT

SEKSJONSOVERSIKT

SEKSJON:

NR. 9 - 14

G.NR./ B.NR

50/ 247

ADRESSE :

KIRKEBIRKELAND 831 A - F 5227 NESTTUN

ETASJE:

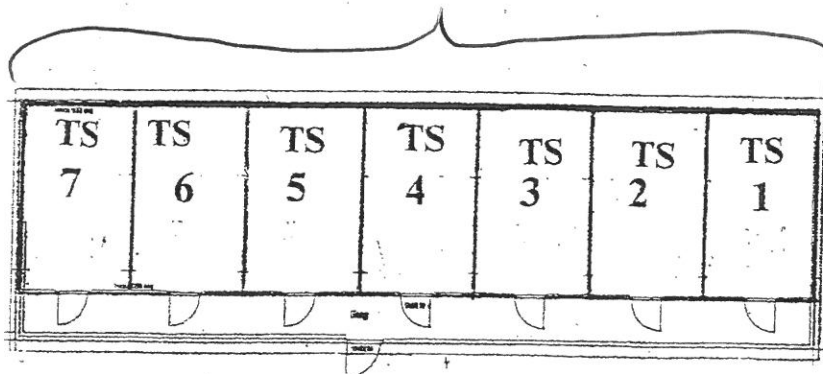
1, 2 ETG. OG LOFT.

DATO:

2.2.2003

BOLIGSAMEIET KIRKEBIRKELAND.

CARPORT UNDER

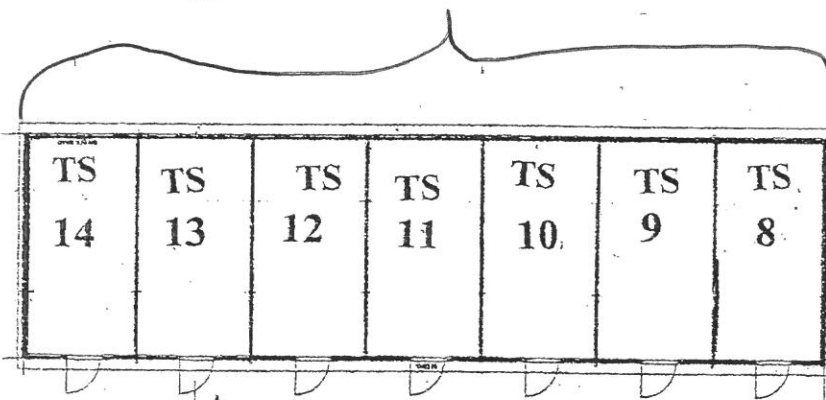


BYGGHOLT

BODER - TILLEGGSDDEL SEKSJON 1 - 7 AREAL = ~~9~~ m²

13 m²

CARPORT UNDER



BODER - TILLEGGSDDEL SEKSJON 8 - 14 AREAL = 13 m²

OVERSIKT TILLEGGSDDEL - BODER

SEKSJON: NR. 1 - 14
G.NR./ B.NR 50/ 247
ADRESSE : KIRKEBIRKELAND 83 A - F, 91 A - H 5227 NESTTUN
DATO: 2.2.2003
MÅLESTOKK: 1: 200
VEDLEGGSDDEL: 5 AV 34



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 50/247/0/0

Utlistet 26. februar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
259598299	Grunneiendom	0	Ja	4 464,9 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saknr	Dekningsgrad
15250065	31	FANA. GNR 50 BNR 247, BIRKHAUGEN, KIRKEBIRKELAND II FELT B10	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.10.2001	200107853	99,6 %
15250000	30	FANA. GNR 50 BNR 1, 2, 4, 139 MFL., KIRKEBIRKELAND	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.04.1998	199616166	0,4 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15250065	700 - Fellesområder	36,7 %
15250065	710 - Felles avkjørsel	21,5 %
15250065	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	18,1 %
15250065	115 - Garasje	6,4 %
15250065	720 - Felles gangareal	4,4 %
15250065	750 - Felles lekeareal	4,3 %
15250065	730 - Felles parkeringsplass	3,9 %
15250065	780 - Felles grøntareal	3,1 %
15250065	790 - Annet fellesareal	1,2 %
15250000	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	0,2 %
15250000	310 - Kjørevei	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saknr
15250063	31	FANA. GNR 50 BNR 1, 2, 4, 139 MFL., KIRKEBIRKELAND, PLAN FOR UTBYGGING	3	200027733
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
15250004	31	FANA. GNR 50 BNR 246, KIRKEBIRKELAND FELT B9, PLAN FOR UTBYGGING	3	200019723
15360000	30	FANA. GNR 47 BNR 2, 3 MFL., LILLETVEIT	3	199702504
30480000	30	FANA. GNR 50 BNR 2, KIRKEBIRKELAND	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saknr
50/290	20764457-1	Påbygg	Rekkehus	Rammetillatelse	20.03.2025	202418854
50/250	300817613	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Igangssettingstillatelse	28.07.2020	202017813
50/314	20768908-2	Tilbygg	Rekkehus	Igangssettingstillatelse	24.09.2025	202515013

Skrevet ut 26. februar 2026



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 50/247

Dato: 26.02.2026

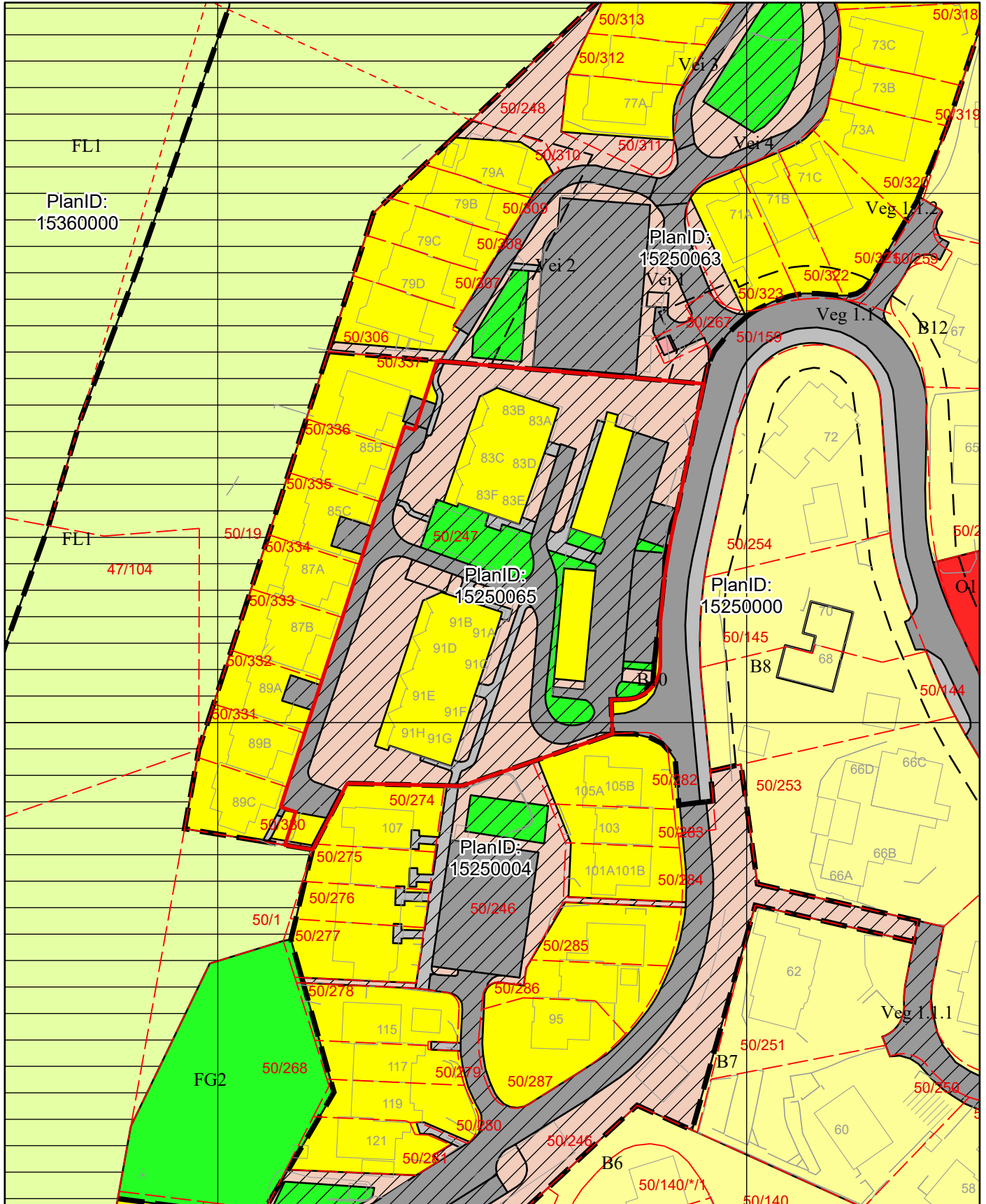
Adresse: Kirkebirkeland 91A

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 15250063, 15250004, 15250065, 15250000

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


Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

 1211 - Byggegrense

 1214 - Bebyggelse som inngår i planen


Plangrense


 Reguleringsplanomriss


Formålsgrense


 Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL


 Frittliggende småhusbebyggelse

 Konsentrert småhusbebyggelse


 Garasjer i boligområder

 Offentlig barnehage

 Kjørevei

 Gang- / sykkelveg

 Anlegg for lek


 Friluftsområde (på land)

 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

 FELLESOMRÅDER


 Felles avkjørsel

 Felles gangareal

 Felles parkeringsplass

 Felles lekeareal for barn

 Felles grøntareal

 Annet fellesareal for flere eiendommer



Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 50/247

Dato: 26.02.2026

Adresse: Kirkebjergland 91A

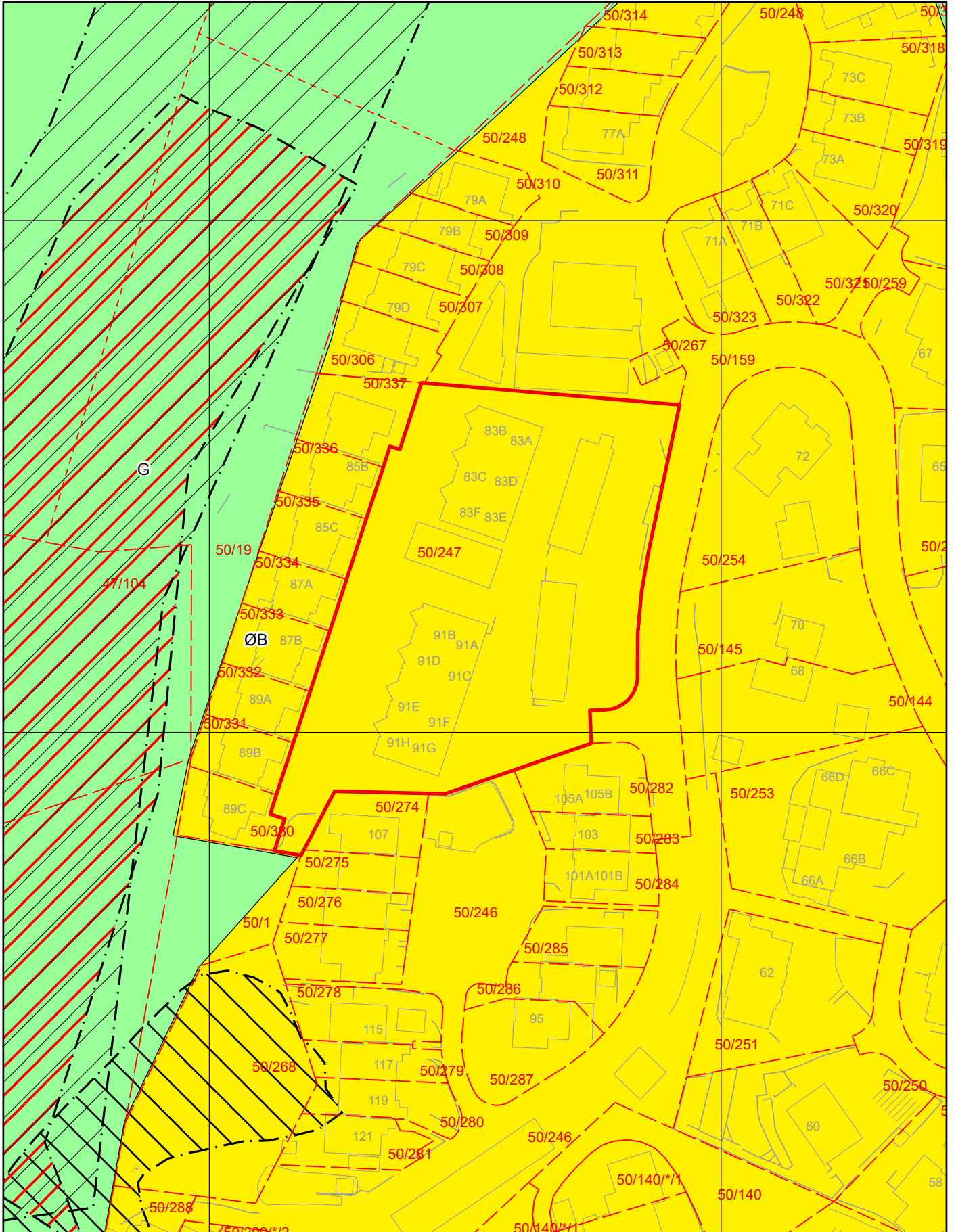
BERGEN
KOMMUNE

N




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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

 Angitthensyn naturmiljø

 Faresone

 Støysone gul

KPA2018 Arealformål

 Øvrig byggesone

 Grønnstruktur