

An aerial photograph of a property in Rådal, Norway. The scene shows a large, modern wooden building with a flat roof and several windows, situated next to a smaller, older wooden house with a gabled roof. A gravel driveway leads to the buildings. In the background, a steep hillside is covered in a dense forest of trees with autumn foliage. A road with several parked cars is visible in the foreground.

aktiv.

Siljustølvegen 78, 5239 RÅDAL

Sentralt beliggende tomt med byggepotensiale i Siljustøl | Barnevennlige og etablerte omgivelser | Utviklingsmuligheter



Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder

Morten Christoffer Tøsdal

Mobil 982 20 602

E-post morten.tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-

Omkostn.: Kr 63 850,-

Total ink omk.: Kr 2 563 850,-

Selger: Andres Rodrigo Valencia

Vasquez

Christian Esteban Valencia

Vasquez

Alvaro Enrique Valencia

Vasquez

Claudio Felipe Valencia

Vasquez

Salgsobjekt: Tomt

Eierform: Eiet

Tomtstr.: 937.5 m²

Soverom: 0

Gnr./bnr. Gnr. 119, bnr. 167

Oppdragsnr.: 1506250239

Velkommen til Siljustølvegen 78!

Aktiv Laguneparken v/Morten Tøsdal har gleden av å presentere Siljustølvegen 78 - en sjelden mulighet til å sikre seg en sentalt beliggende tomt i Rådalen! Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde, med kort vei til barnehager, skoler, idrettsanlegg og flotte turområder.

Kort oppsummert:

- Tomt på 937,5m² med attraktiv beliggenhet
- Selges med et eksisterende bygg.
- Barnevennlig og etablert boområde
- Kort vei til barnehage, skole og idrettsanlegg
- Kort avstand til Lagunen Storsenter og gode kollektivforbindelser
- Flotte tur- og fritidsmuligheter i nærområdet

Velkommen til visning! - Husk påmelding



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	18
Nabolagsprofil	46
Budskjema	54

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

937.5 m²

Tomtebeskrivelse

Halvparten av tomten er opparbeidet og nytt til bebyggelse av en låve. Den andre halvpart er uopparbeidet og anses som naturtomt

Beliggenhet

Tomten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i Rådalen, i et rolig og nyetablert boligområde med nærhet til naturen. Området er kjent for sine gode oppvekstvilkår og trygge, barnevennlige omgivelser, med kort vei til både barnehager, skoler og fritidstilbud.

I nærområdet finner du flere barnehager, blant annet Eventus Kvernslåttan, Vindharpvegen og Råtun. Skeie barneskole, Rå ungdomsskole og Rådalslien ungdomsskole ligger innenfor 12 minutters gange fra eiendommen, noe som gjør området ideelt for familier med barn i alle aldre.

Siljustølvegen og nærliggende gater utgjør et nytt og attraktivt boområde, vakkert plassert i et grønt og fredelig naturlandskap. For den aktive byr nærheten til Fana Stadion, Bjarg sin nye flerbrukshall og Fana Golfbane på mange trenings- og fritidsmuligheter. Det er også flotte turstier og rekreasjonsområder like ved.

Daglige ærender og shopping kan enkelt gjøres ved Lagunen Storsenter, som ligger kun en kort kjøretur unna, med et bredt utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud. Her kan du bo sentralt, men likevel i rolige og grønne omgivelser – perfekt for deg som ønsker det beste fra begge verdener.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skeie skole (1-7 kl.) - 1 km

Zinken Hopp skole (6-7 kl.) - 2.5 km

Rå skole (8-10 kl.) - 1 km

Rådalslien skole (8-10 kl.) - 1.4 km

Nordahl Grieg videregående skole - 1.4 km

Stend vidaregåande skule - 3.3 km

Råtun barnehage (0-5 år) - 1 km

Eventus Kvernslåttan barnehage (1-5 år) - 1 km

Vindharpn barnehage (1-5 år) - 1.1 km

Offentlig kommunikasjon

200 meter til busstopp ved Meyerskiftet med linje 52 og 53

Radonmåling

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

Diverse

Tomten selges som den er med eksisterende bygg på eiendommen. Det forventes og legges til grunn at alle interessenter foretar en grundig vurdering av eiendommen i sin helhet, gjerne og helst i samråd med egen fagkyndig.

Det ble i juni 2025 gjennomført en forhåndskonferanse, referatet fra denne ligger som vedlegg i salgsoppgaven.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 500 00

Info eiendomsskatt

Årsbeløp for eiendomsskatt utgjorde kr 2.207,- i 2025.

Formuesverdi primær

Kr 71 388

Formuesverdi primær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023 utgjorde kr 71.388,-

Formuesverdi er vurdert til å være langt under markedsverdi. Ny eier bør forvente en oppjustering av eiendommens formuesverdi. For ytterligere informasjon ta kontakt med megler.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 119, bruksnummer 167 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/119/167:

19.11.1956 - Dokumentnr: 305397 - Bestemmelse om gjerde

10.07.1970 - Dokumentnr: 305344 - Skjønn

Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1956 - Dokumentnr: 305397 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:119 Bnr:148

01.01.2020 - Dokumentnr: 480256 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:119 Bnr:167

19.11.1956 - Dokumentnr: 305397 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:148
Bestemmelse om kloakkledning

19.11.1956 - Dokumentnr: 305398 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:148
Bestemmelse om kloakkledning

04.03.2019 - Dokumentnr: 261028 - Bestemmelse om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:148
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om solidaransvar
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett
Avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett

Regulerings- og arealplaner

Etter PlanID 61720000 er 55,5% av eiendommen er regulert til boligbebyggelse -
blokkbebyggelse, 44,4% er regulert til friområde og 0,1% til annen veggrunn, tekn. anl.

53,8% av eiendommen er i rød sone iht. T-1442 (støy)

Eiendommen er omfattet av to bestemmelsesområder i reguleringsplanen. 49,2% av
eiendommen er omfattet av "2 - vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg" og 6,2%
av "91- Anlegg- og riggområde"

Planlegging av en ny detaljreguler "YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., E39/RV 580
RÅDAL-SØRÅS" er igangsatt. Reguleringen kommer til å omfatte hele eiendommen.

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2018 (plan-ID 65270000).
Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg med områdenavn
Ytre fortettingssone(55,6%) og grønnstruktur(44,4%).

Hele eiendommen ligger i gul støysone iht. Kommuneplanen.

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID - Plantype - Plannavn - Planstatus - Saksnr

71740000 - 20 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - 1 - 202417461

9470000 - 30 - YTREBYGDA. RV 580 FLYPLASSVEGEN, RÅDAL - BIRKELANDSKRYSSET,

GANG-/SYKKELVEG - 3 - 199616450

62000000 - 35 - YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL.,ENDRING AV REGULERINGSPLAN

E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS - 3 - 201912940

16790000 - 30 - YTREBYGDA. GNR 119 BNR 5, 148 MFL., VESTRE RÅ - 3 - 200114313

18160000 - 30 - YTREBYGDA/FANA. GNR 119,E 39/R 580 RÅDAL - SØRÅS - 4 -..

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom - Bygningsnr - Endring- Bygningstype - Status - Dato - Saksnr

119/199 - 139559444-1 - Påbygg - Enebolig - Igangsettingstillatelse - 28.01.2025 -

202219595

119/981 - 300743648 - - Veksthus - Igangsettingstillatelse - 24.06.2021 - 201903545

119/990 - 300802001 - - Veksthus - Rammetillatelse 22.05.2019 201904152

119/990 - 300731671 - - Annen kontorbygning - Igangsettingstillatelse - 22.02.2019 -

201807235

119/990 - 300731671 - - Annen kontorbygning - Igangsettingstillatelse - 22.02.2019 -

201815927

119/990 - 300731671 - - Annen kontorbygning - Igangsettingstillatelse - 22.02.2019 -

201906779

Andre opplysninger

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.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

63 850 (Omkostninger totalt)

79 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 563 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 579 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 582 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 63 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag kr 49.990,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 500 Kommunale opplysninger

26 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

14 990 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 108 460

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Morten Christoffer Tøsdal

Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder

morten.tosdal@aktiv.no

Tlf: 982 20 602

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157

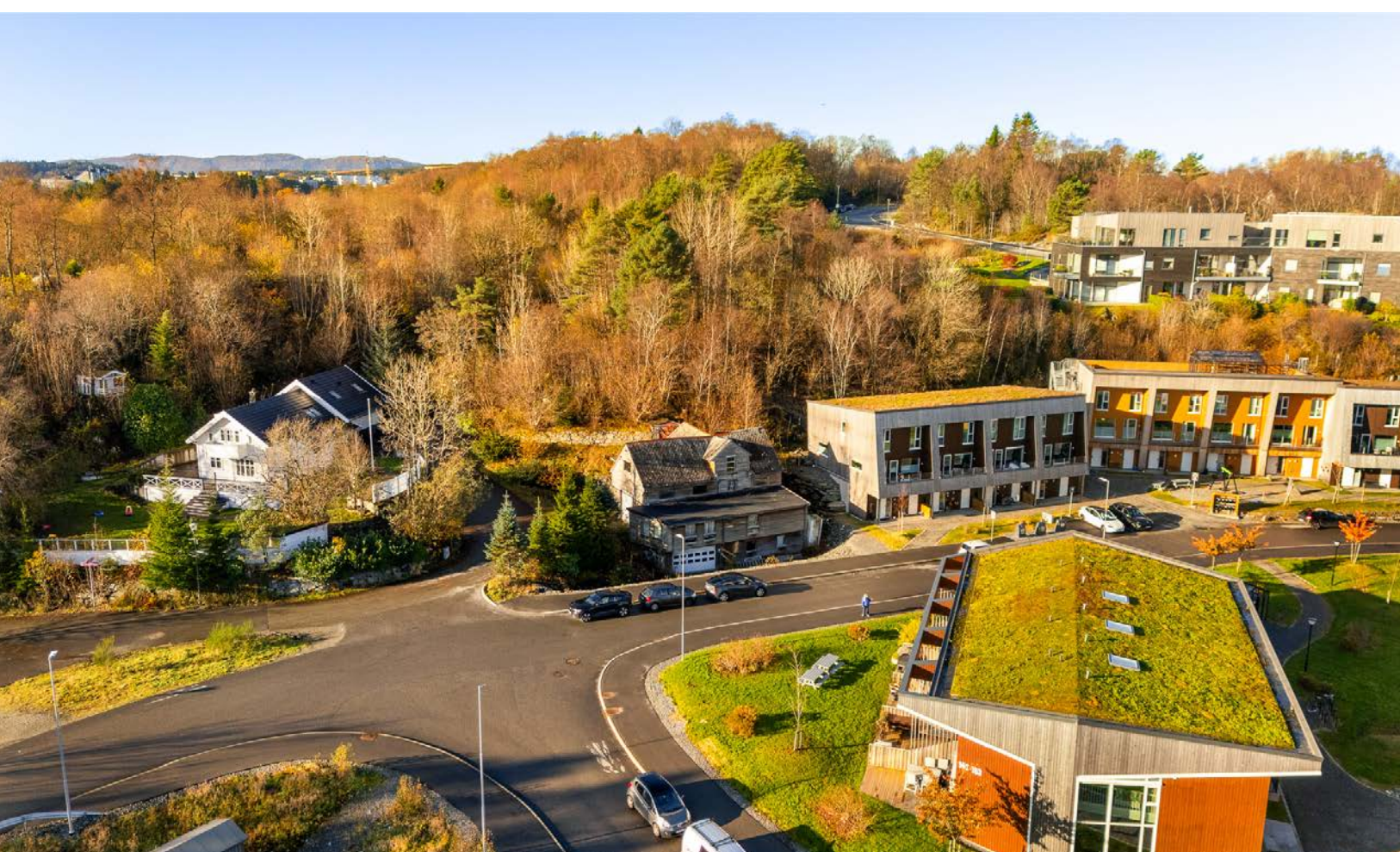
Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

10.11.2025









Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250239	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christian Esteban Valencia Vasquez	Andres Rodrigo Valencia Vasquez
Gateadresse	
Siljustølvegen 78	
Poststed	Postnr
RÅDAL	5239
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1506250239

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Tomte selge som stå. Denne tomt har vi benytte til lager formål .

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: 1506250239

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian vasquez	96218b2f58f2269378270 d1affeb4c13bfc9b36a	10.11.2025 10:09:24 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andres R. Vasquez Valencia	5a2fe32f14b0cc48dfcc6d 338a245ed817baaf92	04.11.2025 10:27:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1506250239

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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 119/167/0/0
Utlistet 23. oktober 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260152046	Grunneiendom	0	Ja	937,5 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
61720000	35	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 3, GRØNSTØLEN BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.02.2015	200816037	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
61720000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	55,5 %
61720000	3040 - Friområde	44,4 %
61720000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	0,1 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
61720000	210 - Rød sone T-1442	53,8 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
61720000	2 - Vilkår, bruk	49,2 %
61720000	91 - Anlegg- og riggomr.	6,2 %

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.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
65710000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., E39/RV 580 RÅDAL-SØRÅS	20220518	100,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	55,6 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	44,4 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
9470000	30	YTREBYGDA. RV 580 FLYPLASSVEGEN, RÅDAL - BIRKELANDSKRYSET, GANG-/SYKKELVEG	3	199616450
62000000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS	3	201912940
16790000	30	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 5, 148 MFL., VESTRE RÅ	3	200114313
18160000	30	YTREBYGDA/FANA. GNR 119, E 39/R 580 RÅDAL - SØRÅS	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
119/199	139559444-1	Påbygg	Enebolig	Igangsettningstillatelse	28.01.2025	202219595
119/981	300743648	-	Veksthus	Igangsettningstillatelse	24.06.2021	201903545

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
119/990	300802001	-	Veksthus	Rammetillatelse	22.05.2019	201904152
119/990	300731671	-	Annen kontorbygning	Igangsettingsstillatelse	22.02.2019	201807235
119/990	300731671	-	Annen kontorbygning	Igangsettingsstillatelse	22.02.2019	201815927
119/990	300731671	-	Annen kontorbygning	Igangsettingsstillatelse	22.02.2019	201906779

Andre opplysninger

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.

Skrevet ut 23. oktober 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 119/167/0/0
Dato: 23.10.2025 Adresse: Siljustølvegen 78

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
61720000





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 23.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 119/167/0/0

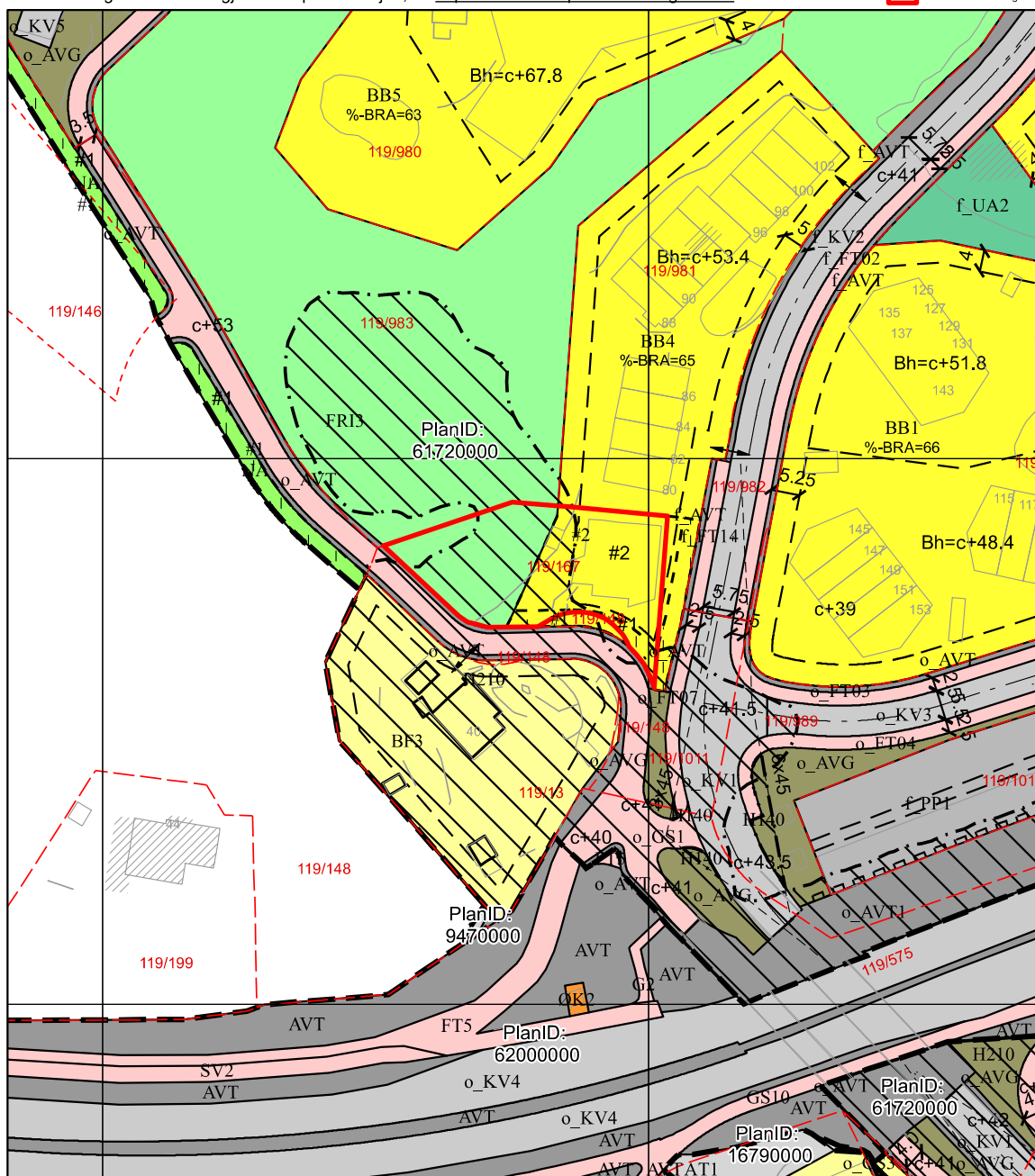
Adresse: Siljustølvegen 78

N



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

-  1242 - Avkjørsel
-  1251 - Brukar

Juridisklinje

-  1211 - Byggegrense
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1227 - Regulert støyskjerm
-  1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

-  91 - Anlegg- og riggomr.

Hensynssoner PBL §12-6

-  Sikringsone
-  Støysone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjørevei
-  Annen veggrunn

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

-  1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
-  1600 - Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

-  2011 - Kjørevei
-  2012 - Gate med fortau
-  2015 - Gang- sykkelveg
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate
-  2017 - Sykkelveg, -felt
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal
-  2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3040 - Friområde

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (Pbl 12-5 nr. 5)

-  5120 - Naturformål av LNFR

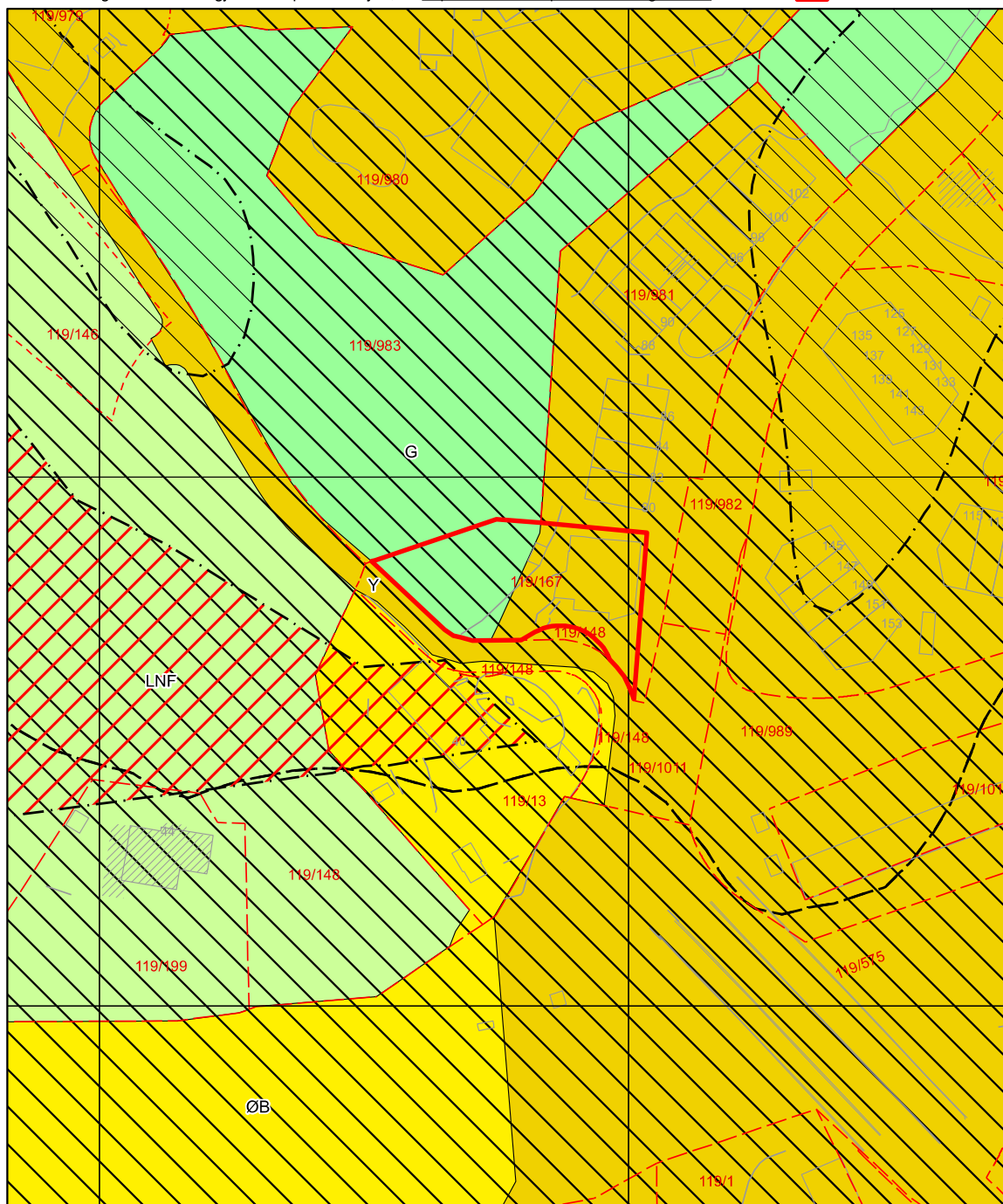


Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 119/167/0/0
Dato: 23.10.2025 Adresse: Siljustølvegen 78



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

☐ Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Faresone	 Ytre fortettingssone
	Infrastruktursone	 Øvrig byggesone
	Støysone gul	 Grønnstruktur
	Støysone rød	 LNF



Willy AS

Vår referanse: BYGG-2025/13114-2
Saksbehandler: Pia Christine Skurtveit Grung
Dato: 16.05.2025

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE

Siljustølvegen 78, gnr. 119, bnr. 167

Møtetidspunkt:	25.06.2025	
Møtedeltakere:	Ansvarlig søker:	Lund Takstingeniør AS
	Tiltakshaver:	Willy AS
	Kommunen:	Pia Christine Skurtveit Grung, Joar Svindland, Byggesaksavdelingen
	Andre:	

1. Beskrivelse av tiltaket

Vi ønsker å rive eksisterende bygning og bygge tilsvarende bygninger som rekken ved siden av, (Siljustølvegen 80 til 86).

Er det mulig å få bygget 3 eller flere tilsvarende rekkehus?

Ønsket avklaringer:

1. Krav til parkering
2. Kapasitet og tilkobling VA
3. Utløser tiltaket dispensasjoner?
4. Renovasjon / avfallshåndtering fra boligene
5. Avkjørsel offentlig vei.
6. Utnyttelse av eiendom
7. Spesielle krav til arkitektur?
8. Kvikkleire/ras/flom problemstilling.
9. I reguleringsplanen er tomten omtalt som Felt BB4 #2. Under punkt 5.3.3 er det beskrevet noen bestemmelser. Vi ønsker også å få avklart hvilken praktisk betydning det har for søknadsprosessen.

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

10. Er det andre ting kommunen vet som er viktig å vurdere ifm søknad om tiltak på denne eiendommen når det gjelder PBL og reguleringsplan / KPA.?



2. Plangrunnlaget

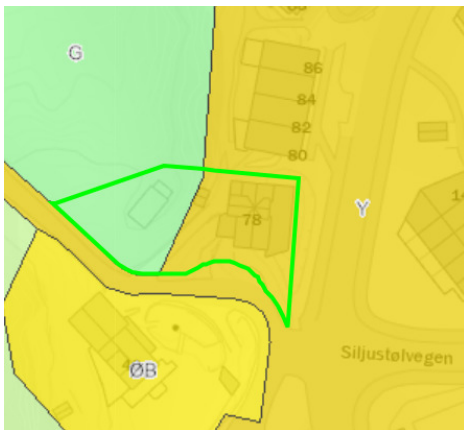
Tiltaket berøres av følgende arealplaner:

Kommuneplan

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018, planID 65270000, vedtatt 19.06.2019

Arealformål: Ytre fortettingssone (Y) og Grøntareal (G)

Hensynssone: Konsesjonsområde fjernvarme Flesland- Sentrum

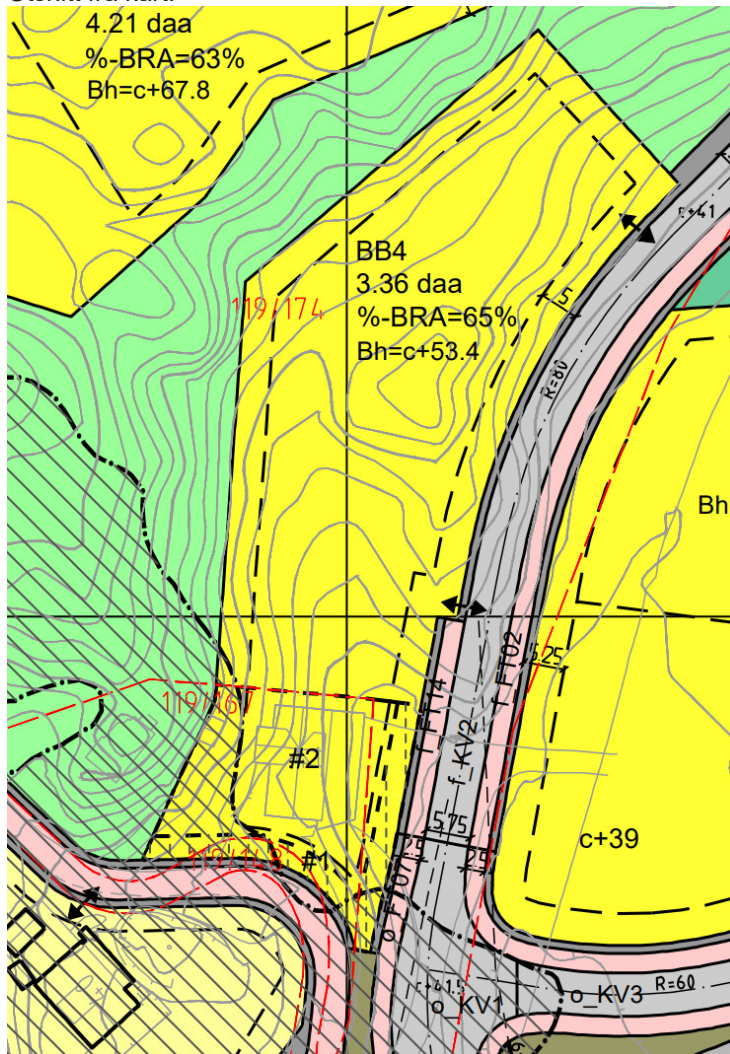


Reguleringsplan

YTREBYGDA. GNR 119 BNR 3, GRØNSTØLEN BOLIGOMRÅDE plan ID 61720000, vedtatt 18.02.2015

Arealformål: Bolig BB4 og Grøntareal/friområde FRI3, #2 (forbud mot uavhengige tiltak) og #1 (midlertidig anleggsområde)

Utsnitt fra kart:



2.1 Pågående planer

Reguleringsplan

YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., E39/ RV 580 RÅDAL-SØRÅS

3. Viktige tema

3.1 Planforhold

Blokkbebyggelse (BB1-5)

§ 5.3.1 I felt BB1 og BB2 kan det føres opp lavblokker med opptil 2, 3 og 4 etasjer innenfor byggegrenser og maksimale byggehøyder som angitt i plankartet. For felt BB1 skal parkering skje i felles parkeringsanlegg f_PP1. For felt BB2 skal parkering skje i felles parkeringsanlegg f_PP2.

Reg. plan § 9.1 Midlertidig anleggsområde

Områder merket #1 er regulert til midlertidig anleggsområde og kan benyttes i gjennomføring av anleggsperioden. Etter avsluttet anleggsperiode skal områdene istandsettes i samsvar med opprinnelig tilstand og tilbakeføres til sitt opprinnelige arealformål.

Reg. plan § 9.2 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Det tillates ikke nye tiltak innenfor område merket #2, gnr. 119, bnr. 167, uten at planlegging og gjennomføring skjer i samarbeid med tiltak i øvrige del av BB4. Tiltak skal ha felles løsninger for parkering, avkjørsel og annen infrastruktur.

Rekkefølgekrav:

Reg.plan § 3.2.3

For BB1-4 kan det ikke gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest før følgende veger er overtatt av kommunal myndighet til forvaltning, drift og vedlikehold, og før veggrunnen er vederlagsfritt overskjøttet til Bergen kommune: o_KV1, o_KV3, o_GS1-4.

Reg.plan § 3.1.4 Før det gis igangsettingstillatelse til boliger i felt BB1 – BB4 skal midlertidig anleggsadkomst til Rv580 Flyplassvegen stenges, ny bro og o_KV1 og o_GS1-3 Siljustølsvegen skal være ferdig opparbeidet, og trafikk sikringstiltak i Grimseidvegen som beskrevet i notat.

Reg.plan § 3.1.4

Før det gis igangsettingstillatelse til boliger i felt BB1 – BB4 skal midlertidig anleggsadkomst til Rv580 Flyplassvegen stenges, ny bro og o_KV1 og o_GS1-3 Siljustølsvegen skal være ferdig opparbeidet, og trafikk sikringstiltak i Grimseidvegen som beskrevet i notat ferdig opparbeidet før det kan gis igangsettelsestillatelse for tiltak.

Reg.plan § 3.3

Tilfredsstillende støyskjerming iht. krav og plan skal være utført/ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boliger med tilhørende anlegg. Ved etappevis utbygging skal det dokumenteres at hvert enkelt område oppfyller støykravene i § 1.8.2

Reg.plan § 3.4

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boliger med tilhørende anlegg skal følgende være utført/ferdig opparbeidet:

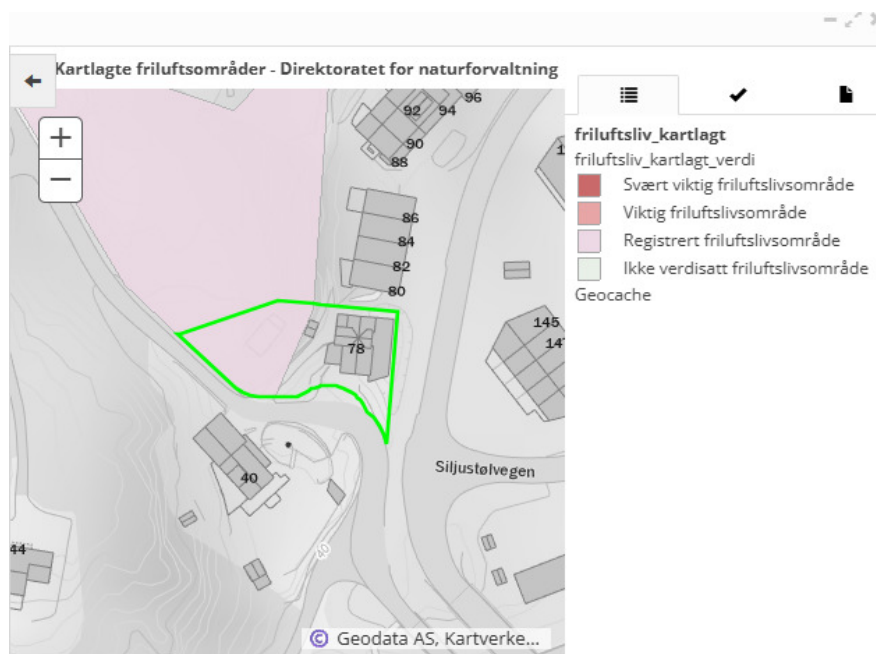
- felles parkeringsanlegg for det enkelte delfelt
- felles uteoppholdsarealer i det enkelte delfelt

Reg.plan § 3.2.3

For BB1-4 kan det ikke gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest før følgende veger er overtatt av kommunal myndighet til forvaltning, drift og vedlikehold, og før veggrunnen er vederlagsfritt overskjøttet til Bergen kommune: o_KV1, o_KV3, o_GS1-4.

3.2 Arealformål

Gjeldene arealformål for tiltaket er Ytre fortettingssone og Grøntareal



3.3 Størrelse og grad av utnyttning

Utnyttelsesgrad

Tillat utnyttelsesgrad er 65 % BRA, jf. reguleringsplankartet (gjelder hele feltet samlet)

Høyde

Maksimalbyggehøyde på kote 53,4, jf. reguleringsplankartet

Reg.plan § 5.3.3 I felt BB4 kan det føres opp lavblokk med opp til 2,5 etasjer innenfor de byggegrenser og byggehøyder som er angitt i plankartet.

Plassering

Avstand til nabogrense er bestemt av regulerte byggegrenser og Plan- og bygningsloven § 29-4.

3.4 Arkitektonisk utforming, visuelle kvaliteter, uteareal og kulturmiljø

Arkitektur/visuelle kvaliteter:

Ifølge kommuneplanens bestemmelse § 8 skal gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk, ([Bergen kommune - Arkitektur- og byformingsstrategi](#)), være premissgiver for planlegging og arkitektonisk utforming.

Kommuneplanens bestemmelser om arkitektur og byform gjelder sammen med plan- og bygningslovens bestemmelser om utforming og visuelle kvaliteter i § 29-1 og § 29-2.

Reguleringsplan:

Det må i søknad legges ved en estetisk redegjørelse for tiltakets karakter, materialbruk, hvordan tiltaket samspiller med omgivelsene, plassering og estetiske verdi i seg selv.

Uteoppholdsareal:

Nye boenheter skal ha tilgang til gode og hensiktsmessige utendørs oppholdsarealer, jf. KPA § 14, reguleringsplanen og TEK17 kapittel 8

Viktige kvalitetskrav:

- God og varig brukskvalitet
- Være egnet til opphold, aktivitet og samhandling for beboere i alle aldre
- Skjerming for vind og støy
- Halve arealet på bakkeplan skal ha sol minst 4 timer vårjevndøgn

Følgende arealet skal ikke medregnes:

- arealer uten praktisk bruksverdi, f.eks. arealer som er brattere enn 1:3, små arealer og restarealer.

Reg.plan § 5.7 om felles uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal 5.7.1 f_UA1 er avsatt til opparbeiding av felles kvartalslekeplass for ball-lek og er felles for felt BB1 – BB5. 5.7.2 f_UA2 er avsatt til felles grøntareal for felt BB1 – BB5. Området skal ha en parkmessig opparbeiding med gjennomgående gangveg mellom

felles veg 2 og 3. Området skal ha et grønt preg, og ha en utforming som bidrar til lokal overvannshåndtering og fordrøyning.

Vi gjør oppmerksom på vurdering av tomten som ble gjort i forbindelse med planprosessen. Se under:

Utdrag fra fagnotat i plansaken:

*BB4 Fagetaten anbefalte ved 1. gangs behandling at delfelt BF3 i planforslaget som var på høring ble innlemmet i felt BB4 og at kollen innenfor feltet ble en del av det sammenhengende friområdet mot nord. Forslagsstiller har fulgt fagetatens anbefalinger. Det er i tillegg foreslått en bestemmelse for feltet for å sikre samordning av avkjørsel og annen infrastruktur på de ulike eiendommene innenfor feltet. Fagetaten anser denne bestemmelsen som nødvendig for å få en hensiktsmessig utnyttelse av eiendommene. **Gnr 119 bnr 167 er en liten og kupert eiendom og vil ikke alene ikke kunne tilfredsstille krav til uteoppholdsareal, delvis pga støy.***

Kulturminner/kulturmiljø:

Konsekvenser for eventuelle kulturminner skal vurderes i alle plan- og byggesaker, også i sjø. Identitetsskapende bygningsmiljø, kulturminner og landskap skal ivaretas ved planlegging av tiltak.

Kulturminnestrategien *Identitet med særpreg* ([Bergen kommune - Identitet med særpreg — kulturminnestrategi for Bergen](#)) skal legges til grunn. Vi viser til kommuneplanens bestemmelser i § 12.

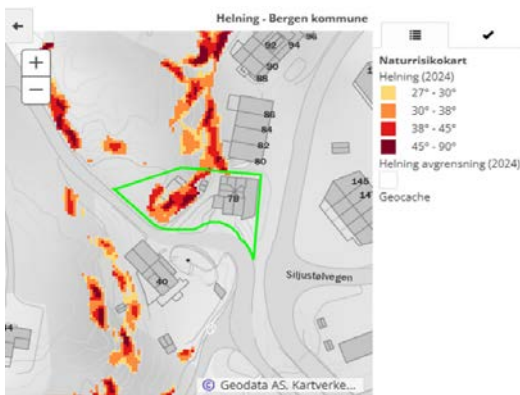
Byantikvaren har en rådgivningstjeneste ovenfor innbyggere som ønsker faglige råd om bevaring og om nye tiltak knyttet til kulturminner- og kulturmiljø. Vi anbefaler at dere tar kontakt i forkant av byggesøknaden.

3.5 Natur- og miljøforhold

Aktsomhetsområde for skred

Tiltaket kan være utsatt for skred, fordi det ligger nedenfor en bratt skråning

Det må foretas en skredfarevurdering av et kompetent foretak, i henhold til NVE sin veileder: [Veileder - Sikkerhet mot skred i bratt terreng - Kartlegging av skredfare i reguleringsplan og byggesak \(nve.no\)](#).



Aktsonhetsområde for kvikkleire

Tiltaket ligger innenfor aktsonhetskart for kvikkleire, utarbeidet av NVE. Kartet baserer seg i hovedsak på at det er under marin grense og derfor kan være kvikkleire i grunnen.

Det er få kjente forekomster i Bergen kommune, men det må foretas en vurdering om tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. I første omgang kan det utelukkes ved å påvise fjell i dagen eller tynt løsmassedekke (<2m) til berg. Krav til dokumentasjon er kart med avmerkede bergpunkt og bilder som viser berg. Dersom ikke dette kan påvises, må en følge NVEs veileder [«Sikkerhet mot kvikkleireskred»](#) videre, og eventuelt få innhentet geoteknisk rapport om nødvendig.

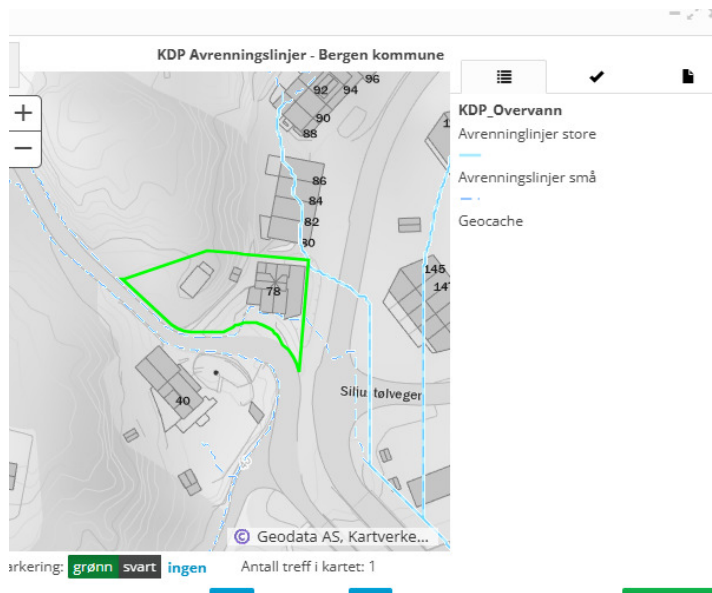
Det bemerkes også at tiltakshaver har ansvar for å ivareta sikkerheten mot kvikkleireskred gjelder også tiltak (bygging, graving, fylling, boring eller sprenging) som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-1.



Støy:

Tiltaket skal utredes støyfaglig i henhold til kommuneplanen kap. 22. Siste oppdatert støydata skal benyttes.

Mer om støy og støyveileder finnes på [nettsiden](#) om til KPA om støytema.



3.6 Infrastruktur

Se punkt om reguleringsbestemmelser samt reguleringsplan.

Vannforsyning og avløp

Reguleringsplanens § 2.3 VA-rammeplan

VA-rammeplanen av 21.02.14 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering. Ved søknad i ett trinn må det vedlegges forhåndsuttalelse fra Bergen Vann

Ved søknad om rammetillatelse må det vedlegges uttalelse fra Bergen vann.
Forhåndsuttalelse må foreligge senest til søknad om igangsettingstillatelse.

Informasjon om hva som skal dokumenteres til uttalelse/forhåndsuttalelse finner du på Bergen Vann sin [nettside](#).

Atkomst og avkjørsel

Skal utføres i tråd med reg.plan

Fjernvarme

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal nye bygg og hovedombygging større enn 500 m² BRA tilknyttes fjernvarmeanlegget. Se kommuneplanens bestemmelse § 34.1 om fritak fra kravet.

3.7 Renovasjon

Reg.plan § 5.4 Returstasjon Innenfor område f_RA kan det etableres felles returstasjon for større avfallsbeholdere og kildesortering for felt BB1 – BB4. Området skal gis en god og tilgjengelig utforming og skjermes med tanke på lukt og forurensing. Arealet skal også kunne benyttes til postkassetativ eller andre fellesfunksjoner

3.8 Parkering

Reguleringsplanens § 1.7 Parkering

For feltene BB 1-5 og BK1 skal det opparbeides 1,2 parkeringsplasser for bil og 2 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA. Minst 5 % av parkeringsplassene, avrundet opp til nærmeste hele plass, skal utformes og reserveres for forflytningshemmede.

Må være i tråd med reg.plan og samkjøres med hele feltet.

Det skal redegjøres for parkering i søknader det er relevant, jf. KPA § 17.1.1.

3.9 Riving

Bygget må dokumenteres ved søknad om riving.

3.10 Ansvarsretter og uavhengig kontroll

Tiltaket er et søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-3 tiltak som krever ansvarlig foretak.

Kommunen kan kreve uavhengig kontroll ut over obligatorisk kontroll, jf. pbl. 24-1 og SAK10 § 14-3

Ansvarsområder for ansvarlige foretak

Ved erklæring av ansvarsrett i byggesaker skal arbeidet de enkelte foretak påtar seg ansvarsrett for, beskrives og avgrenses så presist som mulig. Å bare vise til fagområde for sentralgodkjenning, er normalt ikke tilstrekkelig presist å oppgi som ansvarsområde.

4. Forholdet til andre myndigheter

Tiltaket antas å bli berørt av følgende annet lovverk, jf. byggesaksforskriften § 6-2 og plan- og bygningsloven § 21-5:

Naturmangfoldloven	Opplysningsplikt, konsekvensanalyse mv. jf. teknisk forskrift § 9-4.
--------------------	--

Søknad om dispensasjon fra planer og andre søknadspliktig tiltak, kan berøre andre myndigheter og faginstanser.

Vi vil innhente uttalelse fra:

- Byantikvaren i forbindelse med riving

5. Saksbehandlingstid

Normal saksbehandlingsfrist for en byggesøknad er 12 uker etter at fullstendig søknad foreligger.

Dersom søknaden er til uttale hos regionale og statlige myndigheter tillegges det en saksbehandlingstid på inntil 4 uker.

Søknad med ansvarsrett, som er i henhold til loven, der det ikke foreligger merknader fra naboer, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres innen 3 uker. Samme kriterier gjelder for søknader uten ansvarsrett, bortsett fra at ved nabomerknader er det også krav til 3 ukers saksbehandling. For disse søknadene er det imidlertid ikke krav om at det ikke foreligger nabomerknader.

Ved spesielle forhold kan kommunen forlenge saksbehandlingsfristen, jf. SAK10 § 7-3.

6. OPPSUMMERING

Det kan ikke etableres tiltak på eiendommen før den inngår i samarbeid med gnr. 119 bnr. 981 jf. gjeldende reguleringsplankart og bestemmelse § 5.3.3

Dokumentasjon som dere må sende inn ved søknad

Vi forutsetter at søker selv innhenter uttalelser/tillatelse fra følgende:

- Forhåndsuttalelse/uttalelse fra Bergen Vann
- Fjernvarmetilknytning innenfor konsesjonsområdet fra Eviny Termo AS

7. GENERELT OM FORHÅNSKONFERANSE

Formålet med forhåndskonferansen er å "avklare tiltakets forutsetninger og rammene for videre saksbehandling", jf. plan- og bygningsloven § 21-1 og byggesaksforskriften § 6-1. Møtet skal bidra til at tiltakshaver får belyst aktuelle problemstillinger ved tiltaket og blir gjort kjent med relevante krav og forutsetninger. De avklaringene som blir gjort på forhåndskonferansen, er imidlertid ikke rettslig bindende og kan heller ikke påklages.

8. KONTAKTINFORMASJON

Ved spørsmål etter forhåndskonferansen kontaktes kommunen på e-post
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Ved videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer BYGG-2025/13114.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Saksbehandler

Pia Grung

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
Lund Takstingeniør AS

Saksarhaugen 131

5253 Sandsli



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

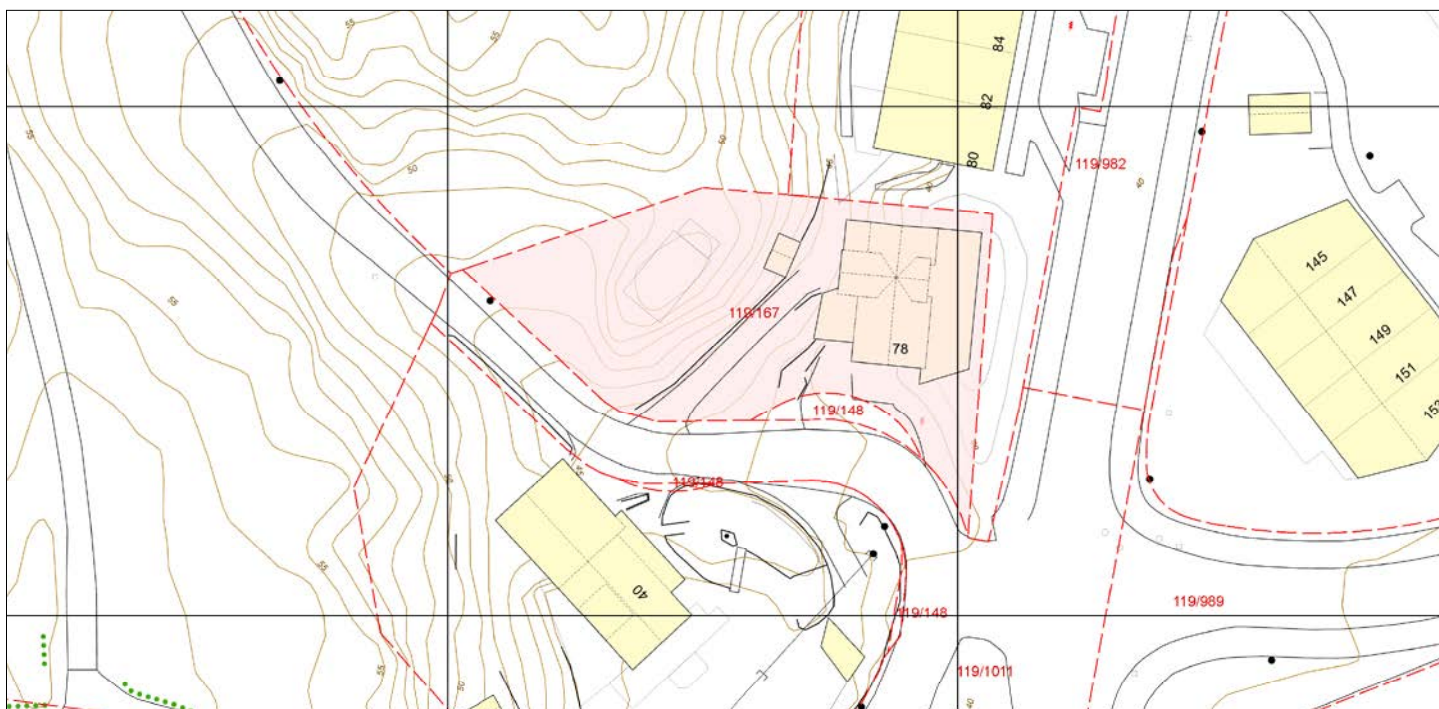
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:500

Dato: 22.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 119/167/0/0

Adresse: Siljustølvegen 78, 5239 RÅDAL



— Eiendomsgrense - sikker	 Registrert tiltak anlegg	☺☺ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	 Hekk	✂ Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	● EL. belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	--- Traktorveg	⚡ EL. Nettstasjon	✂ Fastmerker
■ Fredet bygg	🌳 Innmålt Tre	○ Ledning kum	



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

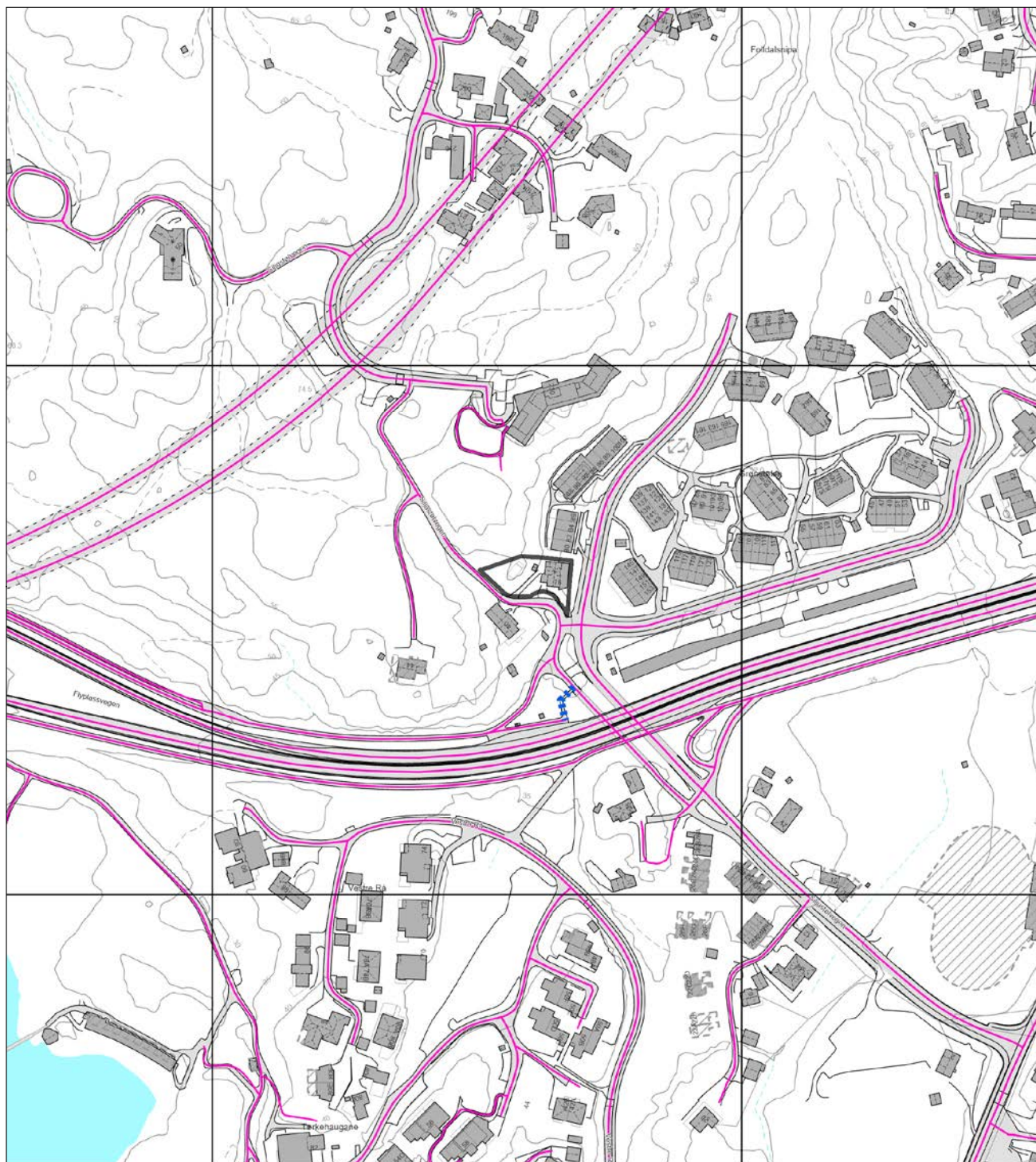
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 22.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 119/167/0/0

Adresse: Siljustølvegen 78, 5239 RÅDAL





Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

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

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

Eiendomsnummer	00119-0167-0000-000
Eiendommens adresse	Siljustølvegen 78
Eier	Andres Rodrigo Valencia Vasque, Breimyra 6 , 5134 FLAKTVEIT N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	849000KR	0.0026	2 207,00	551,75
Total ekskl. mva			2 207,00	551,75
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

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





Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 22.10.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 Gårdsnr.: 119 Bruksnr.: 167

Adresse: Siljustølvegen 78, 5239 RÅDAL

Referanse:

Vann	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Nabolagsprofil

Siljustølvegen 78 - Nabolaget Siljustøl - vurdert av 162 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Meyerskiftet Linje 52, 53	3 min 0.2 km
Råstølen Linje 1	16 min 1.3 km
Bergen Flesland	11 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 13.5 km

Skoler

Skeie skole (1-7 kl.) 370 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	16 min
Skjold skole (1-7 kl.) 322 elever, 21 klasser	6 min 2.5 km
Rå skole (8-10 kl.) 402 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	17 min 1.4 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	17 min 1.4 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	6 min 3.3 km

«Rolig, nytt, veletablert»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

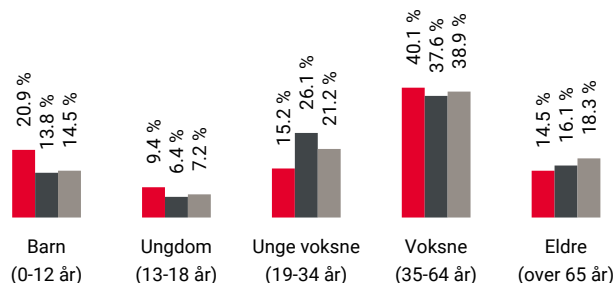
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Siljustøl	2 482	1 005
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Råtun barnehage (0-5 år) 100 barn	12 min 1 km
Eventus Kvernsåttan barnehage (1-5 år) 107 barn	13 min 1 km
Vindharpen barnehage (1-5 år) 65 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Lagunen	17 min
Rema 1000 Råstølen	18 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



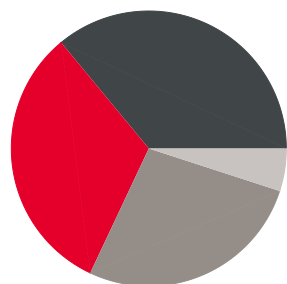
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Fana stadion	5 min	🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett	0.4 km	
⚽ Skeie skole	12 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1 km	
🏊 Yogaloftet Fana	6 min	🚶
🏊 SATS Lagunen	20 min	🚶

Boligmasse



32% enebolig
36% rekkehus
27% blokk
5% annet

«Etablert, kort avstand til bybane og Sandsli»

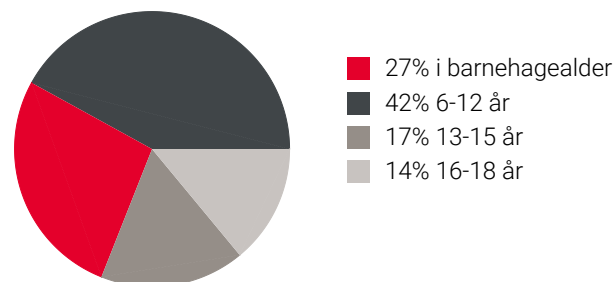
Sitat fra en lokalkjent



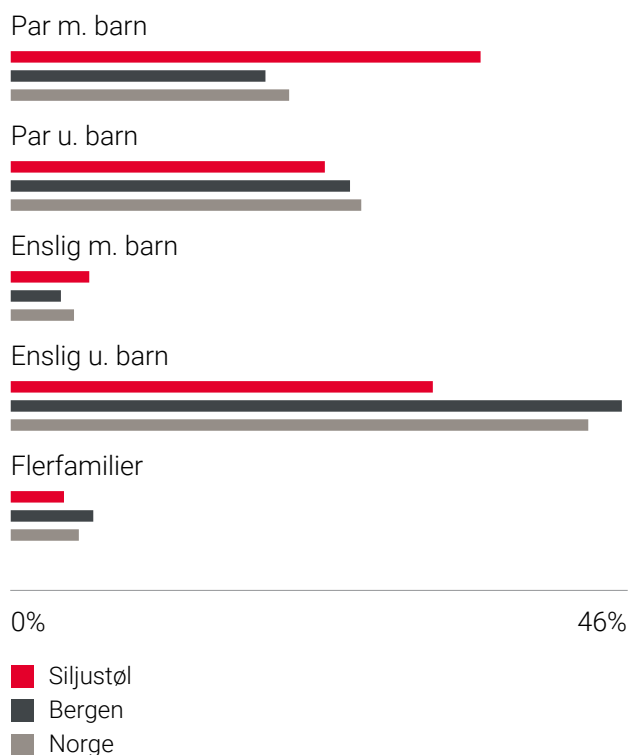
Varer/Tjenester

📍 Lagunen Storsenter	20 min	🚶
📍 Vitusapotek Laguneparken	14 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

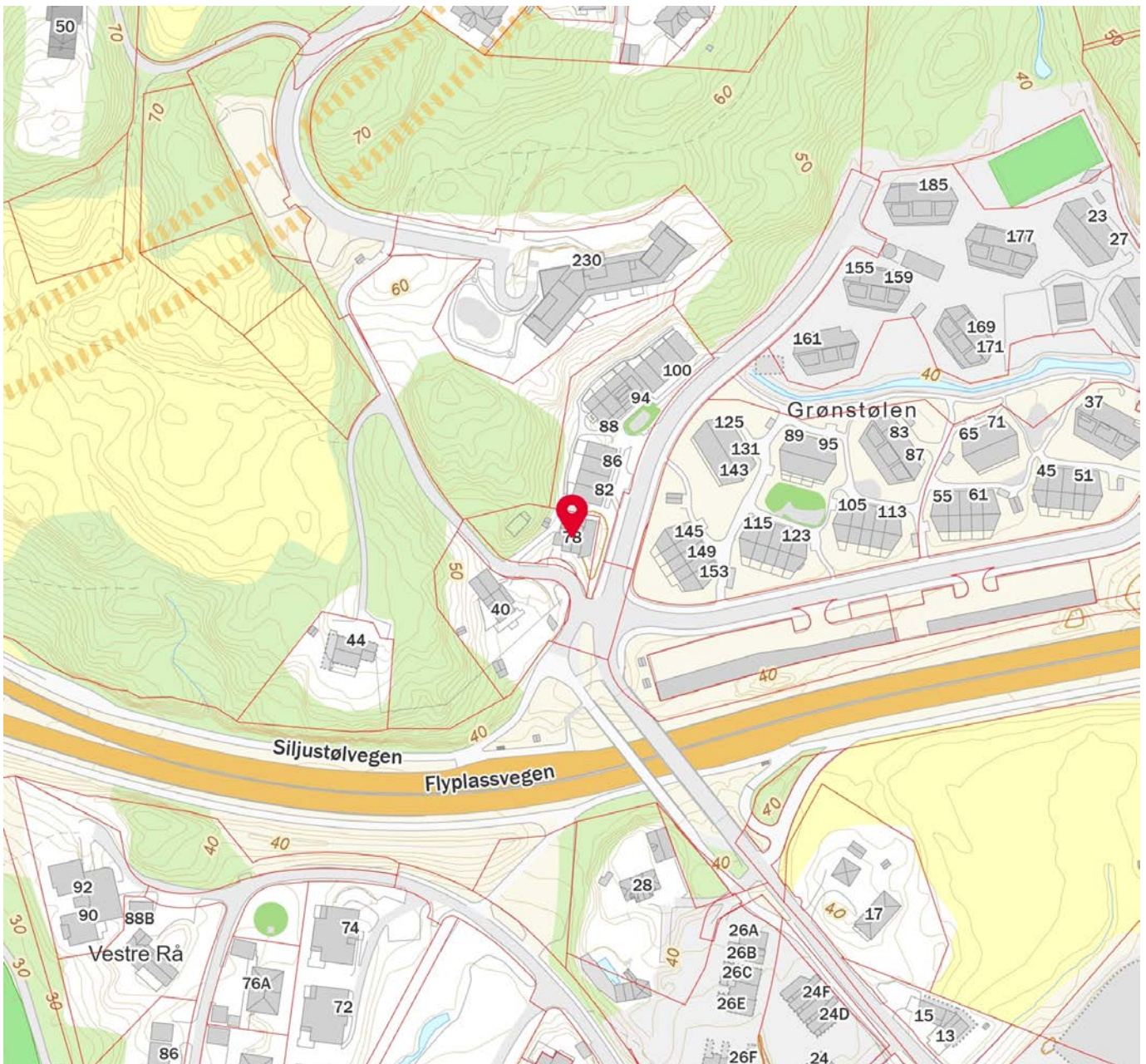
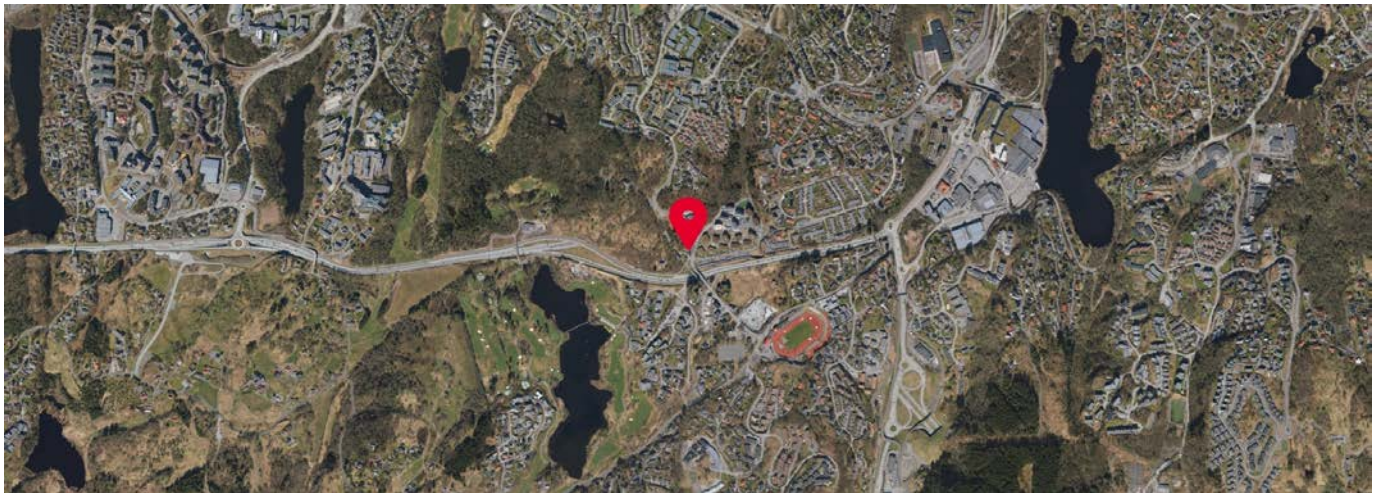


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Siljustølvegen 78
5239 RÅDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Morten Christoffer Tøsdal

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre