

An aerial photograph of a residential area in Blomsterdalen, Norway. The scene shows a mix of modern and traditional houses, some with red roofs, situated on a hillside overlooking a blue river. A road winds through the area, and a bridge is visible in the distance. Two callout markers with the letter 'a' are placed on the image: one on a large, open plot of land in the lower-left quadrant, and another on a building near the riverbank in the center-right. The overall atmosphere is peaceful and scenic.

aktiv.

4601-107/95/0/0 , 5258 BLOMSTERDALEN

Stor og usjenert tomt på nesten 1 mål på et høydedrag i et rolig nabolag. Flotte solforhold, sjøutsikt og naustetomt



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Stian Jakobsen

Mobil 922 36 633

E-post stian.jakobsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 000 000,-
Omkostn.: Kr 51 390,-
Total ink omk.: Kr 2 051 390,-
Selger: Petter Fredriksen
Berit Fredriksen Refsdal

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 1028 kvm

Gnr./bnr. Gnr. 107, bnr. 95
Gnr. 107, bnr. 96

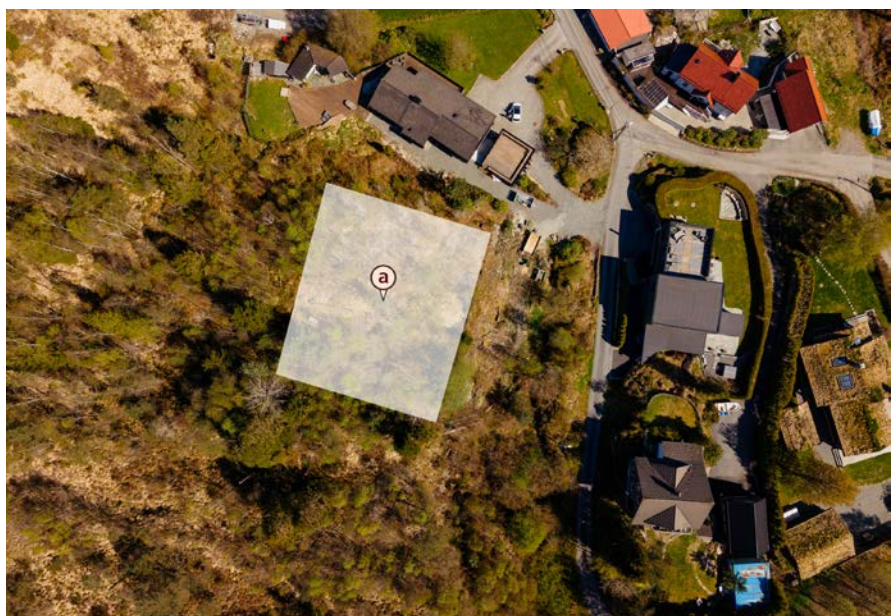
Oppdragsnr.: 1506260085

Aktiv Laguneparken v/Stian Jakobsen og Steffen Billsbak har gleden av å presentere denne flotte tomten i Langenesvegen!

Denne unike tomten gir deg en sjelden mulighet til å realisere boligdrømmen i et rolig og familievennlig område i maritime omgivelser. Her får du kombinasjonen av landlig ro og nærhet til sentrale fasiliteter. Belliggende på et høydedrag med en fantastisk sjøutsikt og uten innsyn. Fint tilbaketrukket fra trafikkerte veier og støy til naturlige omgivelser.

- Tinglyst rett til privat vei
- Naustetomt avsatt til naust og småbåtanlegg
- Naturtomt med spektakulære solforhold
- Usjenert plassering på en høyde over resten av nabolaget
- Veletablert og barnevennlig nabolag
- Kort avstand til det meste i hverdagen
- Kort kjøretid til store arbeidsplasser

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	33
Nabolagsprofil	37
Budskjema	70

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1028 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommene er to tomter som til sammen er ca 1 028 kvm. Disse er hovedtomten (107/95) og naustetomten (107/96).

Bnr. 95 er ca 994 kvm og bnr. 96 er ca 33 kvm.

Stor naturtomt på nesten 1 mål som ligger fint til på et høydedrag over nabolagets bebyggelse, helt usjenert. Tomten er lett skrående med en del terreng opp mot eiendommen. På toppen ligger en flott til med nydelige sol- og utsiktsforhold.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Tomten ligger i et etablert og rolig boligområde i Langenesvegen, omgitt av naturskjønne og maritime omgivelser. Fint tilbaketrukket fra trafikkerte veier og støy til naturlige omgivelser. Området er familievennlig og byr på gode oppvekstvilkår med kort avstand til både skoler, barnehager og dagligvarebutikker.

For et bredere utvalg av handel- og servicetilbud er det kort kjøreavstand til større sentre i området, hvor man finner det meste av fasiliteter man trenger i hverdagen. Det er også gode kollektivforbindelser i nærområdet, som gjør det enkelt å komme seg til Bergen sentrum og øvrige bydeler.

Fra eiendommen er det kort avstand til sjø, badeplasser og flotte turområder. Nærområdet byr på rike muligheter for friluftsliv, enten man ønsker turer langs sjøen eller i skog og mark. Sjøen er ofte rolig nede ved naustet om en vil nyte en dukkert. Dette gir en attraktiv kombinasjon av rolige omgivelser og gode rekreasjonsmuligheter

året rundt.

For de aktivitetsglade finnes det også flere trenings- og idrettstilbud å velge mellom på Sandsli og Kokstad., med blant annet idrettsanlegg og organiserte fritidsaktiviteter innen kort avstand med Hjellestad fotballbane eller Liland idrettsplass for å nevne noen.

Fra eiendommen er det kort kjøretid til store arbeidsplasser. Det er verdt å merke seg at Sandsli/Kokstad huser noen av Bergens største arbeidsplasser, som for eksempel Equinor, Telenor og Bergen Lufthavn. Dette gir en sentral beliggenhet i forhold til disse arbeidsplassene, og kan være attraktivt for de som ønsker kort reisevei til jobb og gode karrieremuligheter i nærheten.

Dette er en attraktiv beliggenhet for deg som ønsker å bygge bolig i fredelige omgivelser, samtidig som du har nærhet til det meste man trenger i hverdagen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

For adkomst til eiendommen utenom oppsatt visning er det enklest tilkomst på høyre side av veien ved Langenesvegen 55.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Bedehusbarnehagen (1-5 år) 2.1 km

Krokusbakken barnehage (0-5 år) 3 km

Eventus Liland barnehage (0-6 år) 3 km

Barneskoler:

Liland skole (1-7 kl.) 2.9 km

Hjellestad skole (1-7 kl.) 3.3 km

International School Of Bergen (1-10 kl.) 5.3 km

Ungdomsskole:

Ytrebygda skole (8-10 kl.) 3.4 km

International School Of Bergen (1-10 kl.) 5.3 km

Skranevatnet skole (1-10 kl.) 5.7 km

Videregående skole:

Sandsli videregående skole 5 km

Nordahl Grieg videregående skole 6.8 km

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass Ådlandsstraumen 0.7 km

Bybanestopp Birkelandsskiftet terminal 3.3 km

Bergen Lufthavn 4.4 km

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning.

Det gjøres oppmerksom på at naust som grenser til naustetomten ser det ut til at er bygget litt over på naustetomt som selges.

Energi

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 000 000

Omkostninger kjøper

2 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

50 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

51 390 (Omkostninger totalt)

68 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

71 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 051 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 068 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 071 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter oppføring på eiendommen.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter oppføring på eiendommen.

Formuesverdi primærbolig

Kr 17 498 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for tomtene er oppgitt å være kr. 16 698,- for bnr. 95 og 800,- for bnr. 96.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Det må påregnes at formuesverdien vil øke etter oppføring på eiendommen.

Andre utgifter

Det medfølger vedlikeholdsansvar for tilknytning til privat vei.

Tilbud om 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 107, bruksnummer 95 i Bergen kommune. Gårdsnummer 107, bruksnummer 96 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:

4601/107/95:

05.11.1935 - Dokumentnr: 900769 - Bestemmelse om gjerde

Meglernes forklaring: Eiendommen har gjerdeplikt. I tillegg har eiendommen rett på vei, brønn og tilhørende vannledninger over bnr. 4.

01.09.2010 - Dokumentnr: 653311 - Urådighet

Rettighetshaver: Refsdal Berit Fredriksen

Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende: Fredriksen Petter

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Meglernes kommentar: Denne vil bli slettet før overdragelse av eiendommen til ny eier.

Rettighetshaver: Fredriksen Petter

Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende: Refsdal Berit Fredriksen

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Meglernes kommentar: Denne vil bli slettet før overdragelse av eiendommen til ny eier.

05.11.1935 - Dokumentnr: 900769 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:107 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1308235 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:107 Bnr:95

12.01.2011 - Dokumentnr: 24973 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:107 Bnr:474

Meglers kommentar: Eiendommen har veirett over bnr. 474 ved den østlige grensen.

4601/107/96:

19.11.1935 - Dokumentnr: 910275 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om nøstetomt

Med flere bestemmelser

01.09.2010 - Dokumentnr: 653307 - Urådighet

Rettighetshaver: Refsdal Berit Fredriksen

Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende: Fredriksen Petter

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Meglers kommentar: Denne vil bli slettet før overdragelse av eiendommen til ny eier.

Rettighetshaver: Fredriksen Petter

Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende: Refsdal Berit Fredriksen

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Meglers kommentar: Denne vil bli slettet før overdragelse av eiendommen til ny eier.

05.11.1935 - Dokumentnr: 900770 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:107 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 872649 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:107 Bnr:96

05.11.1935 - Dokumentnr: 900770 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:107 Bnr:4

Meglers kommentar: Eiendommen har rett på vei til naustet over bnr:4

19.11.1935 - Dokumentnr: 910278 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:107 Bnr:4

OM RETT TIL MATERIALER TIL ANLEGG AV NØSTEGRUNN OG KAI.

Meglers kommentar: Eiendommen har rett til å ta trevirke fra bnr. 4 som ligger like utenfor eiendommens tomtengrens til oppføring av naustgrunn eller kaianlegg.

De eldre servituttene er håndskrevet og vanskelig å tolke. Det tas forbehold om erklæringenes innhold.

Tinglyste heftelser er vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett. Det foreligger tinglyst rett til tilknytning til privat vei.

Det må påregnes kostnader for tilkobling til vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommene er uregulert.

Tomten er i henhold til kommuneplanenes arealdel avsatt til LNF-område.

Naustetomt er i henhold til kommuneplanenes arealdel avsatt til naust, samt småbåtanlegg i fremste del av tomten mot sjølinjen.

Kommuneplanen gir blant annet følgende bestemmelser som kan få betydning for utnyttelse av eiendommen:

- Generelle bestemmelser

Langs sjø gjelder følgende minimumsgrenser for tiltak:

Byggegrenser naust 0 meter, LNF 100 meter

- Parkering

Ved boligbebyggelse skal det per 100 kvm BRA være minimum 2,5 sykkelparkering og minimum 0,8 til bilparkering

- Naust

Naust er uthus for oppbevaring av båt med utstyr, uten innredning for opphold og overnatting. Naust kan ha størrelse inntil 30 m² BYA, en etasje og mønehøyde på maks 4 meter målt fra gjennomsnittlig terrenghøyde. Takvinkel skal være mellom 35 og 45 grader. Det skal ikke ha altan, balkong, gjerde eller liknende. Vinduer skal ikke overstige 3 % av BRA og skal om mulig ikke vende mot sjø. Terrenginngrep skal ikke avvike mer enn 2 m fra opprinnelig terrengnivå. Nye naust skal ikke redusere allmenhetens tilgang til strandsonen. Det skal være mulig å ferdes framom eller bak, samt mellom naust/naustgrupper i en bredde på minimum 2 meter, minst mellom hvert 3. naust. Det er plankrav i naustområder. Eventuelle fellesløsninger for kai, brygge og boder skal inngå i reguleringsplanen. Det er ikke tillatt med båtgarasje.

- Småbåtanlegg

I områdene tillates mindre flytebrygger for forankring av båter. Byggesøknaden må vise at tiltaket ikke er til hinder for andre brukere. Nye anlegg skal ha trafiksikker parkering.

Hensynssoner:

Tomt:

- Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose, H220_1, dekningsgrad 100%, planID 65270000

Naustetomt:

- Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose, H220_1, dekningsgrad 100%, planID 65270000

- Hensynsone landskap: Funksjonell strandsone, dekningsgrad 100%, planID 65270000

Det anbefales at interessenter setter seg nøye inn i regulering, planer og bestemmelser for eiendommen. For mer informasjon om kommuneplan og bestemmelser, konferer med megler.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Planer i nærheten av eiendommen:

Det pågår planarbeid for Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000) i nærheten av eiendommen, med status planlegging igangsatt.

PlanID 62810000 YTREBYGDA. GNR 107 BNR 17, DEL AV BNR 21, 24 MFL., LANGANESET saksnr. 200610367:

Meglernes kommentar: En avvist detaljregulering som legger til rette for oppføring av ca. 275 boenheter fordelt på eneboliger, rekkehus og blokkbebyggelse, samt utvidelse av naustområder med småbåthavner langs strandsonen i Kviturpollen. Planforslaget ble avvist og stadfestet av Fylkesmannen etter klage.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Rammetillatelse på 107/112 den 21.05.2024 for tilbygg for utvidelse av stue og altan. Saksnr. 202411194

Igangsettingstillatelse på 107/316 den 27.05.2024 for et mindre tilbygg mot tomten. Saksnr. 202413535

Igangsettingstillatelse på 107/240 den 29.02.2016 for et større påbygg. Det kan ikke finnes at det er gitt ferdigattest på tiltaket, men historiske flyfoto fremstår som at tiltaket er utført. Saksnr. 201600670

Igangsettingstillatelse på 107/201 den 27.06.2024 for et tilbygg på ca 341 kvm, hvorav garasjen utgjør ca 57 kvm. Arbeidet er påbegynt. Saksnr. 202224207

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Det gjøres særlig oppmerksom på at det er kun tegnet boligselgerforsikring på salg av tomten 4601-107/95. Naustetomten kan ikke selger tegne boligselgerforsikring på i henhold til forsikringsselskapets vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 500 Digital annonsering
- 2 900 Evt. Visninger/overtagelse per stk.
- 8 500 Grunnpakke (Kommunale opplysninger & e-signering)
- 2 500 Interiørveiledning/styling
- 26 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 14 900 Tilretteleggingsgebyr
- 5 500 Fotograf (Petter Tran)
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 870 Utlegg 3 stk utskrift av heftelser/servitutter á kr 290,-

Totalt kr: 128 195,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt dekning av påløpte kostnader.

Ansvarlig megler

Stian Jakobsen

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

stian.jakobsen@aktiv.no

Tlf: 922 36 633

Ansvarlig megler bistås av

Stian Jakobsen

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

stian.jakobsen@aktiv.no

Tlf: 922 36 633

Steffen Bilsbak

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

steffen.bilsbak@aktiv.no

Tlf: 987 65 794

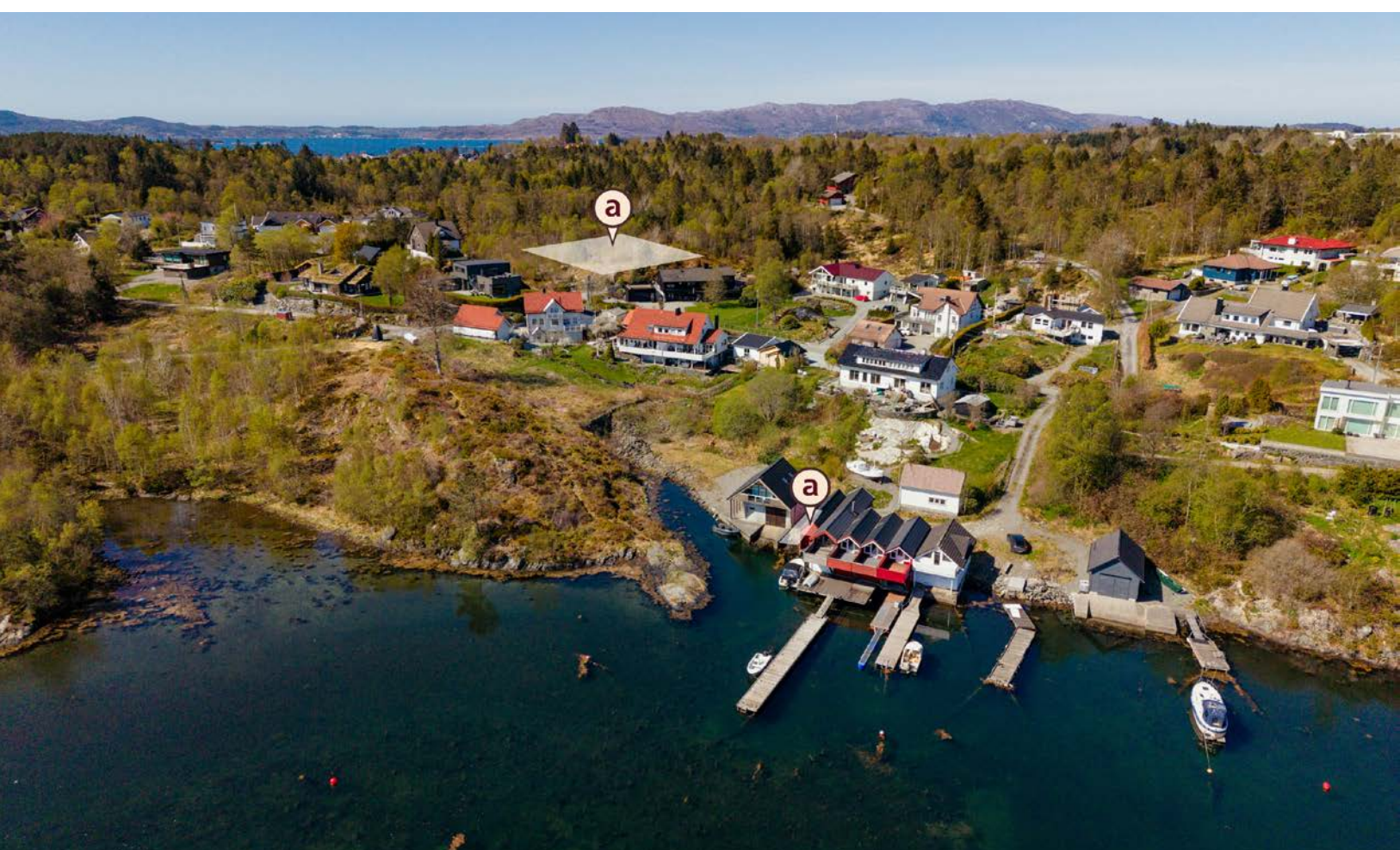
Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157

Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

08.05.2026











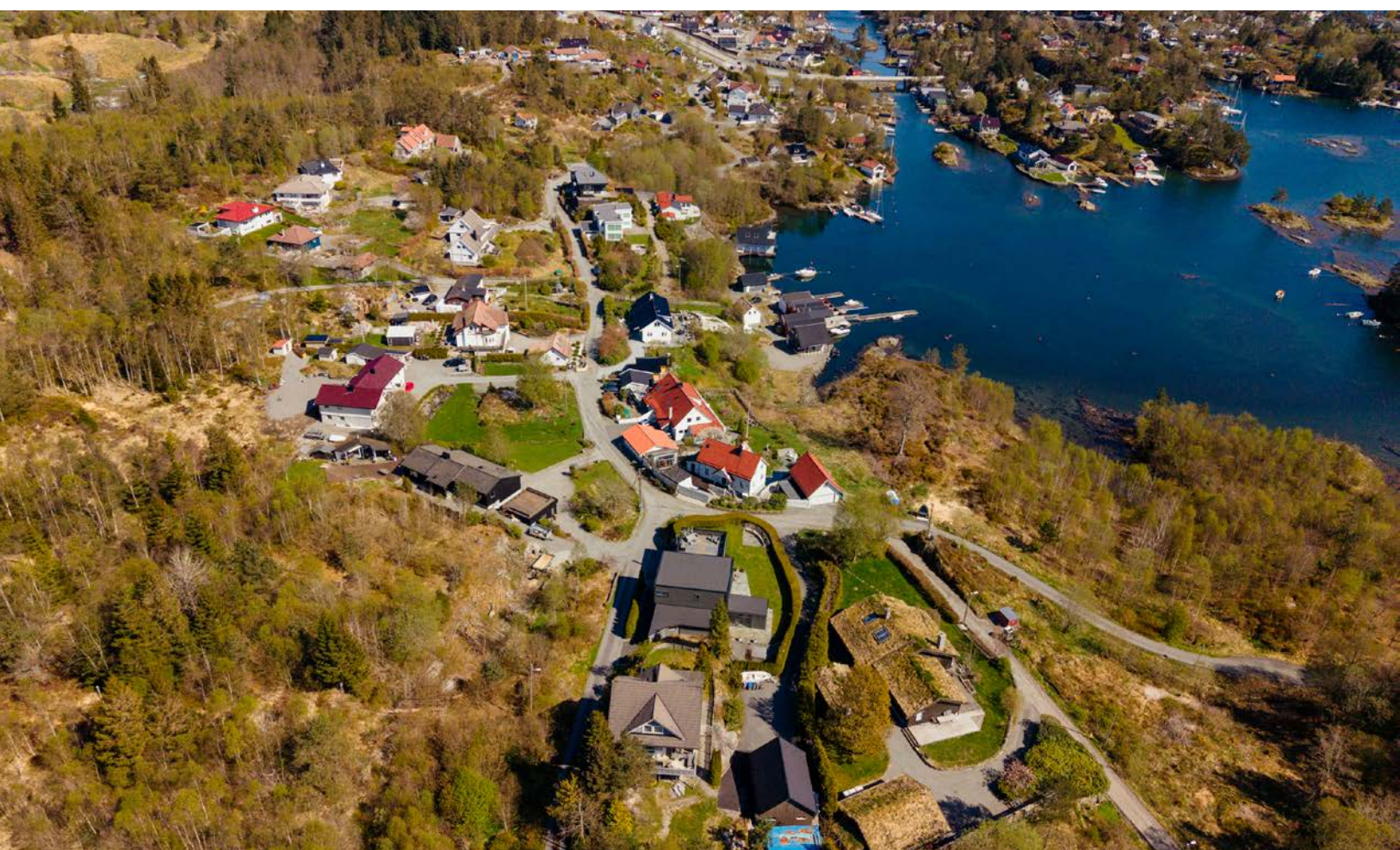
Utsikt



Utsikt



Utsikt fra nedre del av tomten















Vedlegg

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 107, Bruksnr 95 **Kommune:** 4601 Bergen

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Hellehaug	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	05.11.1935	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	994,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/107/95	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	01.01.1980	Avgiver	4601/107/95	0,0
	Matrikkelført:	14.05.2019			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	05.11.1935	Avgiver Mottaker	4601/107/4 4601/107/95	0,0 0,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikelenheten har ikke registrert bygning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Berit Fredriksen Refsdal

Petter Fredriksen

Boligen

- ◆ Eiendommen ble kjøpt 2009
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

5258 BLOMSTERDALEN

4601-107/95/0/0



Drenering og tekniske installasjoner

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det er vann- eller avløpsledninger på tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er elektrisk anlegg tilknyttet tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Planer, godkjenninger og pålegg

5. Vet du om tomten har blitt endret eller fylt ut, enten av deg eller tidligere eier?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om alle søknadspliktige arbeid er utført av faglærte?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om bruken av tomten eller området rundt kan bli endret av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det mangler godkjent søknad for utført arbeid på tomten, eller om søknad er avslått?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på tomten, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Andre relevante opplysninger

11. Vet du om tomten har skadedyr, forekomst av radon, har vært brukt som søppelfylling, eller har fjell under bakken?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det finnes oljetank på tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om sameiet, laget, velforeningen eller du selv er involvert i uenigheter eller konflikter rundt tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er gjort private avtaler med naboer i området som kjøper bør vite om?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøper?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Er det noe annet ved tomten som det kan være viktig for kjøper å vite om?

♦ **Ja**

Det er ikke innhentet godkjent tilstandsrapport i henhold til forskriftene, da dette er kun to tomter som skal selges.

Boligselgerforsikringen gjelder for tomten. Da det er opplyst at Fremtind ikke vil forsikre naustetomten. Kjøper må være klar over at skjøte på naustetomt ikke stemmer overens med virkeligheten, da nabotomt(er) må ha bygget inn på naustetomten.

19. Har du andre opplysninger om tomten, utover det du allerede har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tomt selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade.

Nabolagsprofil

Hellehaug - Nabolaget Ådland/Espeland/Blomsterdalen - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ådlandsbro Linje 53	8 min	0.7 km
Bergen lufthavn Linje 1	6 min	3.8 km
Bergen Flesland	9 min	
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	21 min	17.5 km

Skoler

Liland skole (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	5 min	2.9 km
Hjellestad skole (1-7 kl.) 175 elever, 13 klasser	5 min	3.3 km
International School Of Bergen (1-10 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min	5.3 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 639 elever, 43 klasser	10 min	5.7 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 322 elever, 29 klasser	5 min	3.4 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	9 min	5 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	9 min	6.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

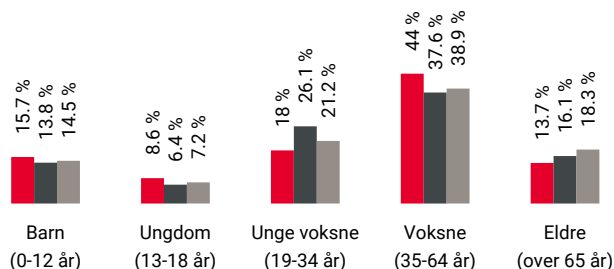
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ådland/Espeland/Blomsterdalen	1 200	474
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bedehusbarnehagen (1-5 år) 35 barn	3 min	2.1 km
Krokusbakken barnehage (0-5 år) 94 barn	4 min	3 km
Eventus Liland barnehage (0-6 år) 81 barn	6 min	3 km

Dagligvare

Spar Blomsterdalen	4 min	
Coop Extra Blomsterdalen Post i butikk, PostNord	4 min	2.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



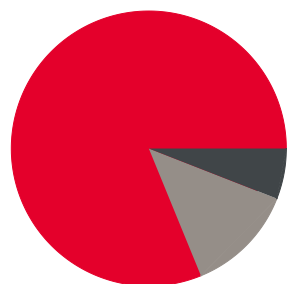
Gateparkering

Lett 80/100

Sport

Langenesveien ballbinge	4 min
Ballspill	0.4 km
Hjellestad Idrettspark	5 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, tren...	3.1 km
Barry's Fana	7 min
Padel Kokstad	8 min

Boligmasse



- 82% enebolig
- 6% rekkehus
- 13% annet

«Perfekt med nærhet til sjø og ganske kort til ulike tjenestetilbud»

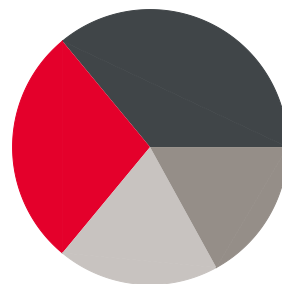
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Blomsterdalen senter	4 min
Vitusapotek Blomsterdalen	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

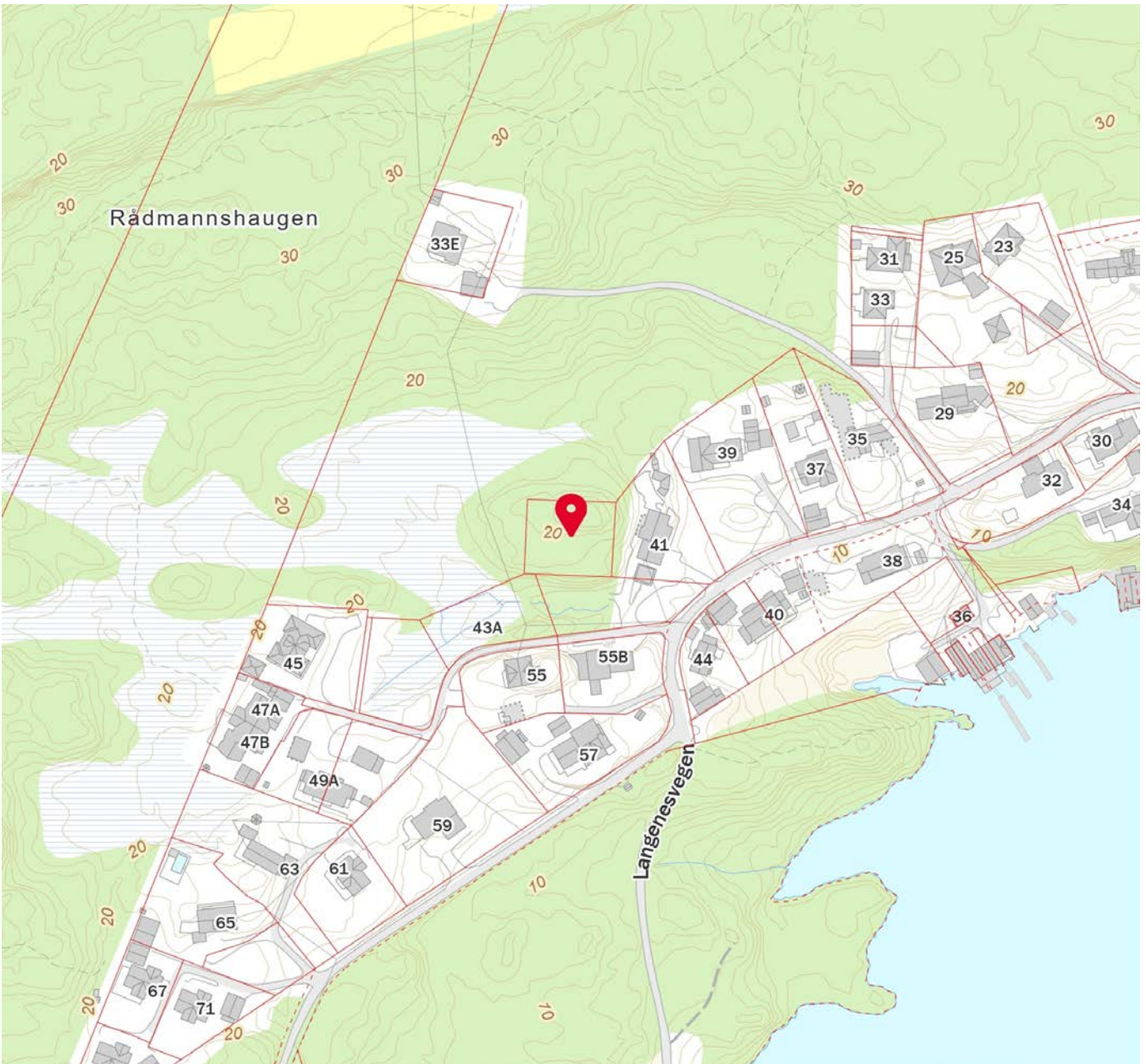
- Ådland/Espeland/Blomsterdalen
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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





BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

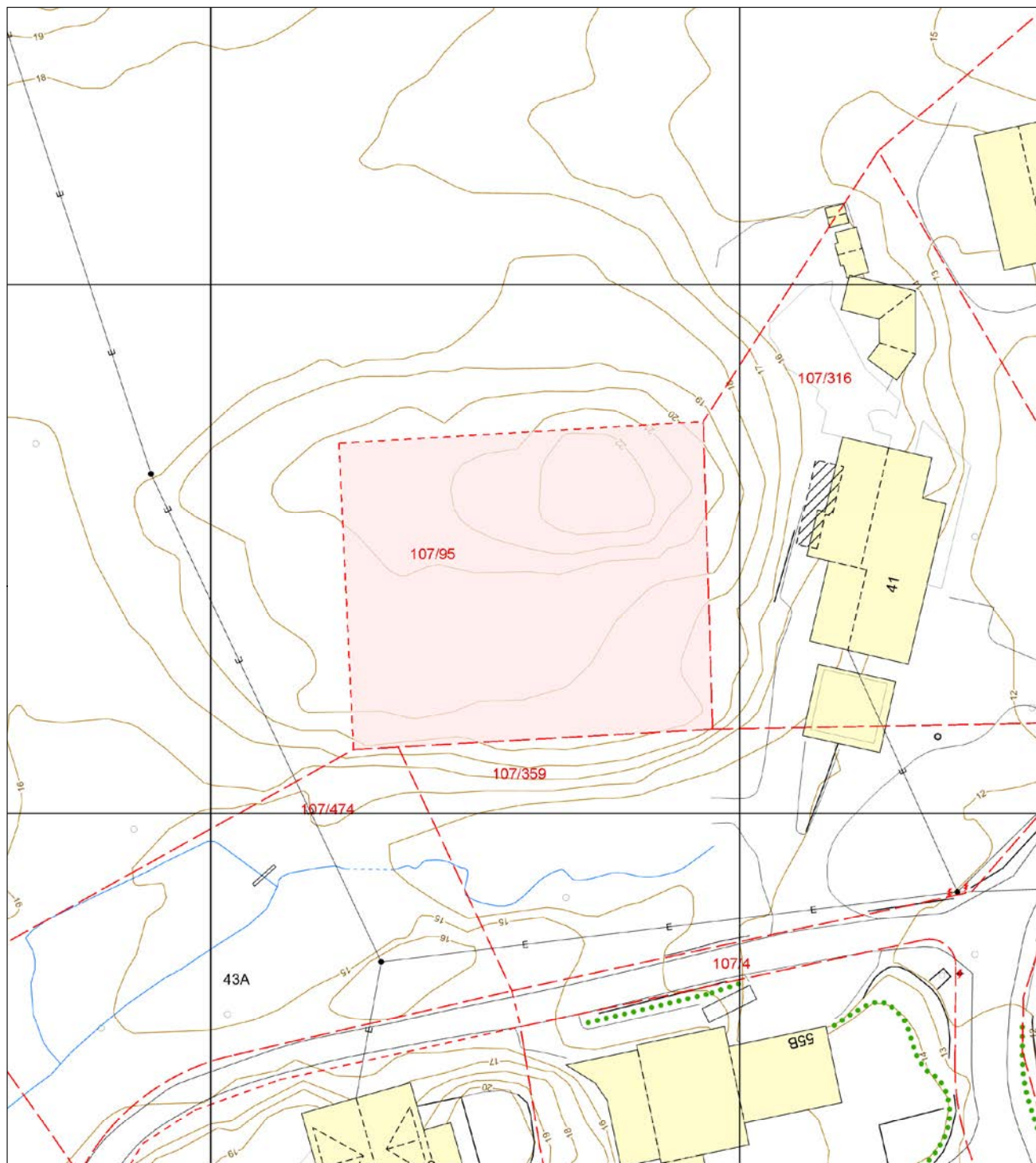
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 05.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 107/95/0/0

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse



- | | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------|
| —•—•— 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 | ⊗ InnmåltTre | ○ Ledning kum | |

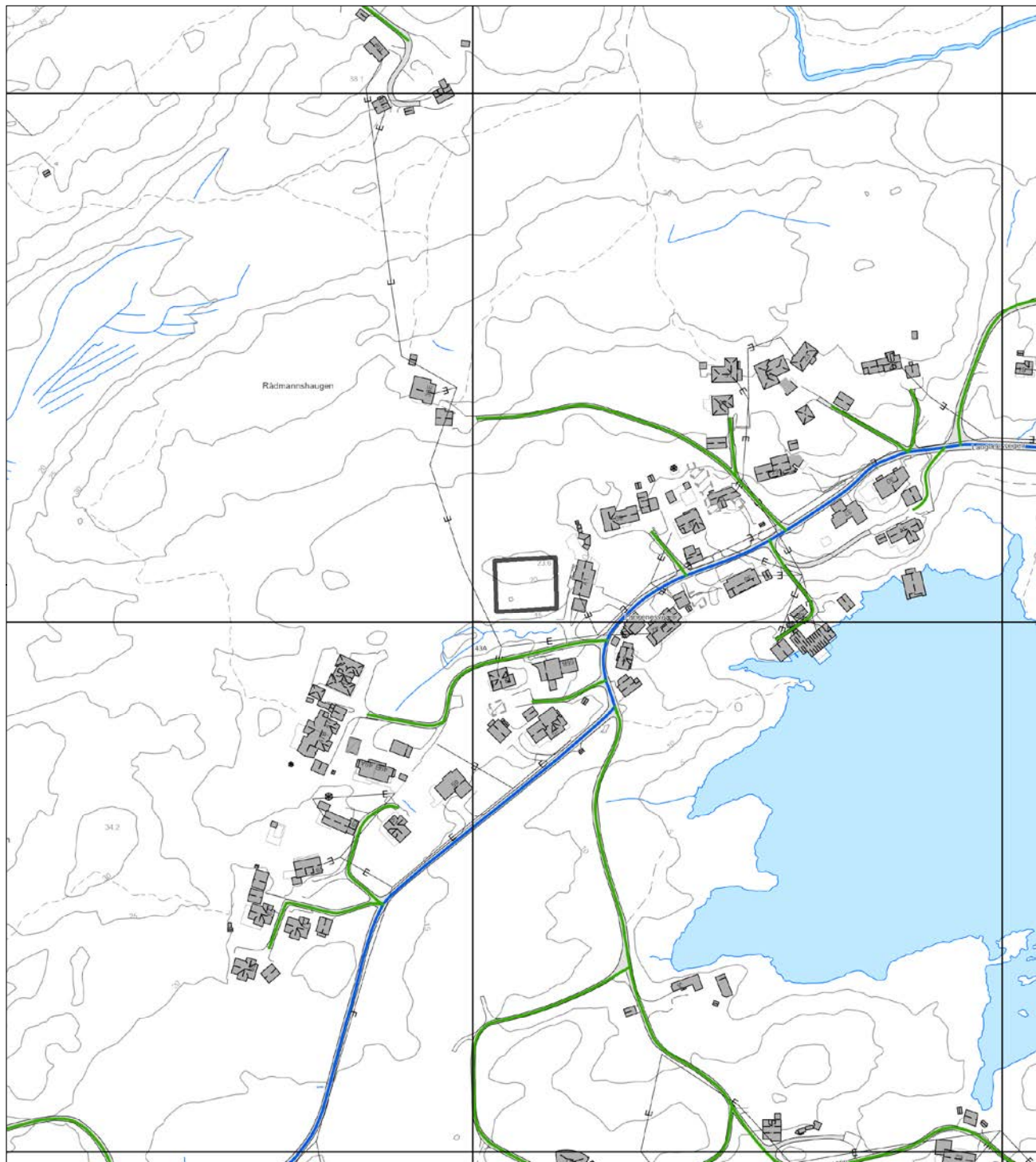


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 05.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 107/95/0/0
Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse



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

ERKLÆRING OM VEIRETT – OMLEGGING

1. Eiendommen gnr. 107 bnr. 95 har i henhold til erklæring tinglyst den 26.10.1998, med dagboknummer 27576, veirett i henhold til beskrevet trasé over gnr. 107 bnr. 4. Senere er bnr. 474 skilt ut fra bnr. 4, og nevnte veirett hefter derfor også på bnr. 474.

Denne avtale regulerer en omlegging av veiretten, og gjelder mellom gnr. 107 bnr. 474 (hjemmelshaver) og gnr. 107 bnr. 95 (rettighetshaver). Rettigheter og plikter skal ligge til eiendommene.

2. Denne avtale gir rettighetshaver rett til å anlegge og ha liggende privat vei over eiendommen gnr. 107, bnr. 474. Veitraséen er vist på vedlagte kartskeer signert av hjemmelshaver og rettighetshaver.
3. Det skal ikke betales vederlag for veiretten.
4. Hjemmelshaver skal tinglyse denne erklæring på gnr. 107, bnr. 474 og gnr. 107 bnr. 95 for egen regning.
5. Ved denne avtales signatur erklærer hjemmelshaver og rettighetshaver at veirett tinglyst den 26.10.1998, med dagboknummer 27576 bortfaller, og bes slettet fra grunnboken på gnr. 107 bnr. 474 og gnr. 107 bnr. 95.
6. Denne avtale er opprettet og underskrevet i 2 eksemplarer. Ett eksemplar til hver av partene.

Bergen, 5-1-2011

Som hjemmelshaver:



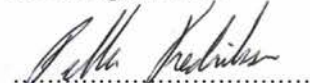
Christian R. Valdes Carter
Eier av gnr. 107 bnr. 474
f.nr. 290181



Monica Valdes Carter
Eier av gnr. 107 bnr. 474
f.nr. 260981

Bergen, 22-11-2010

Som rettighetshaver:



Petter Fredriksen
Eier av gnr. 107 bnr. 95

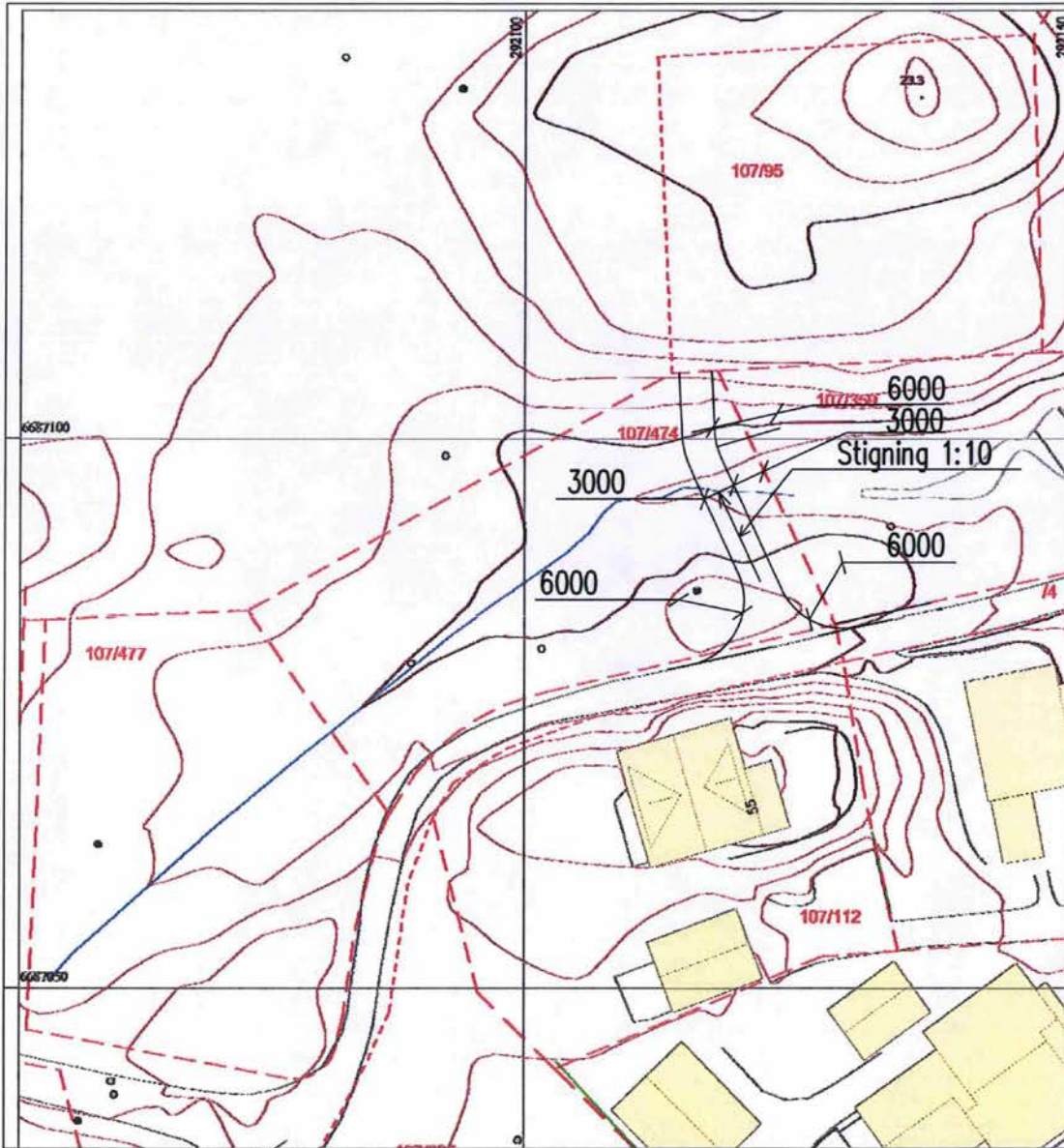


Berit Refsdal Fredriksen
Eier av gnr. 107 bnr 95



Doknr: 24973 Tinglyst: 12.01.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

*Veiretten hefter ikke på bnr. 474

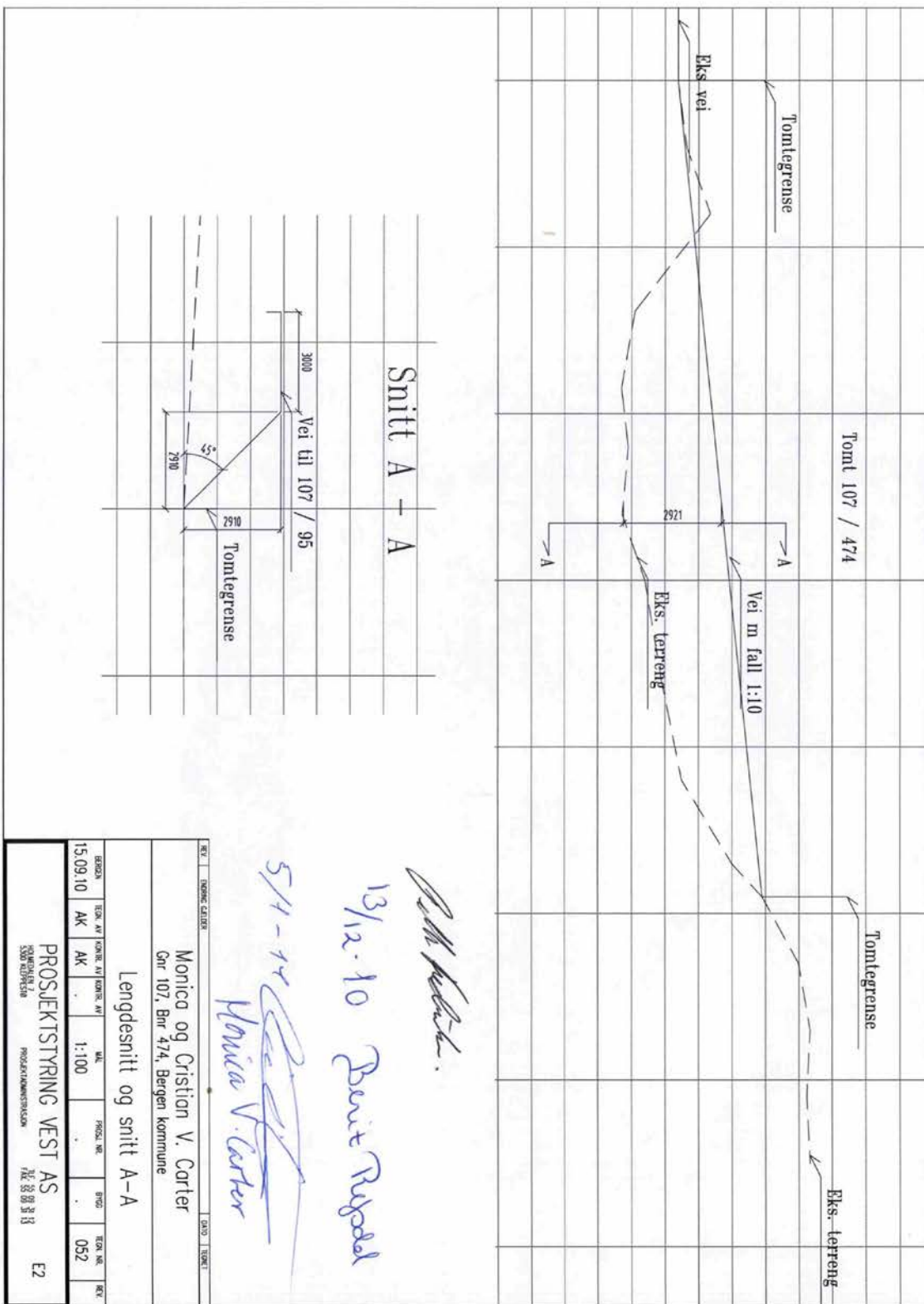


John Kjekshus

16/12-10 *Berit S. Repedal*

5/1-11 *Monica V. Carter*

REV	ENDRING	GJELDER	BARO	TEGET				
Monica og Cristian V. Carter								
Gnr 107, bnr 474, Bergen kommune								
Situasjonskart								
BERGEN	TEKN. AV	KONTR. AV	KONTR. AV	MÅL	PROSJ. NR.	BYGG	TEKN. NR.	REV.
10.10.10	AK	AK	.	1:500	.	.	051	0
PROSJEKTSTYRING VEST AS					PROSJEKTADMINISTRASJON		E1	
HOLMEDALEN 7 5300 KLEPPESSTAD			TJLF. 55 09 31 12 FAX 55 09 31 13					





BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 107/95/0/0
Utlistet 05. mai 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	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260011237	Grunneiendom	0	Ja	994,9 m ²	Usikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	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
62810000	35	YTREBYGDA. GNR 107 BNR 17, DEL AV BNR 21, 24 MFL., LANGANESET	9	200610367

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
107/112	9507787-2	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	21.05.2024	202411194
107/316	139545842-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	27.05.2024	202413535
107/240	139545303-1	Påbygg	Enebolig m/hybel/sokkelteil.	Igangsettingstillatelse	29.02.2016	201600670
107/201	139544846-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	27.06.2024	202224207

Andre opplysninger

Skrevet ut 05. mai 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 arealdel 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.



BERGEN
KOMMUNE

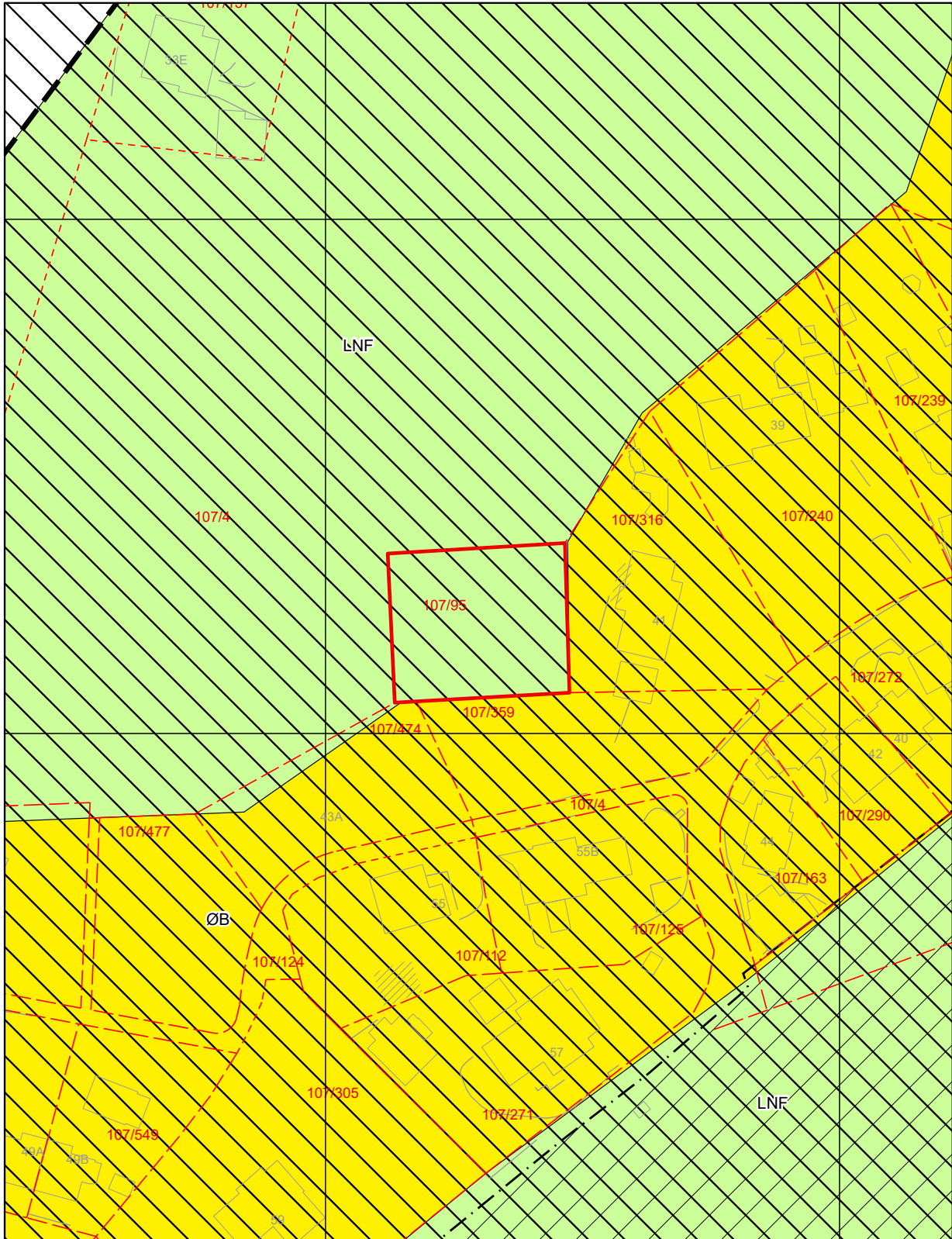
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 107/95
Dato: 05.05.2026 Adresse: Ingen adresse



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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Kp Grense



Arealformålgrense



Angitthensyn landskap



Støysone gul

KPA2018 Arealformål



Øvrig byggesone



LNF



Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 06.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 107 **Bruksnr.:** 95

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse

Referanse:

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

Kommentar

Grunneiendom!

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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.

**Avtale****EIENDOM, LANGENESVEIEN**

Mellom nedennevnte eiere:

Berit Refsdal, 09.04.54 34602 som eier av ideell 1/2**Petter Fredriksen, 26.01.50** 34512 som eier av ideell 1/2

av eiendommen gnr 107 bnr 95 som er en ubebygd tomt i Bergen kommune heretter kalt Eiendommen, er det i dag inngått slik

AVTALEDoknr: 653311 Tinglyst: 01.09.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

om Eiendommens bruk og økonomiske forhold:

Bakgrunnen for avtalen er overføring av Eiendommen til oss som arv etter våre foreldre, jfr Testament av 20.02.2002

I Avtalens formål med mer

- 1.1 Partene er enige om at Eiendommen med tilhørende rettigheter og fasiliteter skal søkes realisert. Dette i tråd med våre foreldres testament.
- 1.2 Partene er således enige om at de sammen skal arbeide for at eiendommen ved salg vil oppnå høyest mulig pris ved et salg i det frie marked
- 1.3 Partene vil derfor ikke hevde forkjøpsrett eller løsningsrett til eiendommen, som sameiere eller som arvinger.

II Rettslige disposisjoner

- 2.1 Eiendommen kan bare pantsettes, lånes bort, leies ut eller disponeres over på annen måte enn angitt i avsnitt I dersom begge parter samtykker.
- 2.2 Da eiendommen ikke avhendes på skiftet etter våre foreldre er vi enige om at hjemmelen skal overføres oss begge i sameie. Nærværende avtale skal da tinglyses.

RETT KOPPI

Gisle Hauge
adv. firm.

III Eiendommens kostnader

- 3.1 Partene er enige om at eiendommens kostnader skal fordeles mellom partene i forhold til eierandel.
- 3.2 Som Eiendommens faste driftskostnader regnes eventuell forsikring, offentlige skatter og avgifter, og lignende.
- 3.3 Vi er også enige om at vi sammen skal dekke de utgifter som er nødvendige for å kunne selge eiendommen til best mulig pris.
- 3.4 Kostnader som partene er enige om skal deles inkluderer teknisk og juridisk bistand for å ivareta formålet med avtalen. Det kan således være utgifter til entreprenør, arkitekt, eiendomsmegler – jfr pkt V og andre utgifter pådratt for å gjøre eiendommen attraktiv ved salg ved tilrettelegging av eiendommen for bebyggelse. Særlig nevnes eventuelle kostnader for å anlegge vei til parsellen.
- Som følge av bestemmelsene over, er partene enige om å opprette en felles konto hvortil partenes forpliktelser under punkt 3.1 skal innbetales, og hvorfra kostnader som nevnt i punkt 3.2 – 3.4, samt utgifter pådratt ved salg/salgspesess, skal betales.
- 3.5 Partene plikter å bidra likt i forhold til Eiendommens drift og realisasjon av formålet med denne avtale, herunder utførelse av nødvendig arbeid og oppgaver. Med mindre partene avtaler noe annet, kan ingen part kreve vederlag for eget utført arbeid.
- 3.6 Har en av partene lagt ut mer enn den annen for å ivareta de hensyn som følger av punkt III skal han ha dette tilbake – forlods – ved salg av eiendommen.
- 3.7 Eiendommen skal holdes i hevd, slik at dens verdi opprettholdes.
- 3.8 Alle tiltak som settes i gang skal partene være enige om.

IV Forholdet til sameieloven

- 4.1 Bestemmelser i denne avtale går foran sameieloven.

V Salget av Eiendommen

- 5.1 Dersom en av partene ønsker å selge/kjøpe eiendommen skal salgsprosess setter i gang innen et ½ år.

-
- 5.2 Eiendommen skal med mindre begge parter er enige om noe annet selges via eiendomsmegler eller advokat.
- 5.3 Blir partene ikke enige om å anta bud, har begge parter når det er gått ½ år siden eiendommen er utlyst for første gang rett til å løse ut den annen for min ½ av det høyeste bud som har foreligget under salgsprosessen.
- 5.4 Ønsker begge å løse ut den annen til samme verdi etter pkt 5.3, skal der trekkes lodd.
- 5.5 Ved overtagelse av en av partene skal utgifter dekkes iht pkt III.

Bergen, den 17./..08 2010

Berit Refsdal

Berit Refsdal

Petter Fredriksen

Petter Fredriksen

M O T ...
19 AUG 2010

Avtale

Rekvirent iht. følgebrev/
Rekvirent ikke oppgitt:
980538516
org.nr./eiendomsnr.

NØSTETOMT, LANGENESVEIEN

Mellom nedennevnte eiere:

Berit Refsdal, 09.04.54 [REDACTED] som eier av ideell 1/2

Petter Fredriksen, 26.01.50 [REDACTED] som eier av ideell 1/2

av eiendommen gnr 107 bnr 96 – som er en ubebygd naustetomt i Bergen kommune – heretter kalt Eiendommen, er det i dag inngått slik

A V T A L E

om Eiendommens bruk og økonomiske forhold:

Doknr: 653307 Tinglyst: 01.09.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Bakgrunnen for avtalen er overføring av Eiendommen til oss som arv etter våre foreldre, jfr Testament av 20.02.2002

I Avtalens formål med mer

1.1 Partene er enige om at Eiendommen med tilhørende rettigheter og fasiliteter skal søkes realisert. Dette i tråd med våre foreldres testament.


1.2 Partene er således enige om at de sammen skal arbeide for at eiendommen ved salg vil oppnå høyest mulig pris ved et salg i det frie marked

1.3 Partene vil derfor ikke hevde forkjøpsrett eller løsningsrett til eiendommen, som sameiere eller som arvinger.

II Rettslige disposisjoner

2.1 Eiendommen kan bare pantsettes, lånes bort, leies ut eller disponeres over på annen måte enn angitt i avsnitt I dersom begge parter samtykker.

2.2 Da eiendommen ikke avhendes på skiftet etter våre foreldre er vi enige om at hjemmelen skal overføres oss begge i sameie. Nærværende avtale skal da tinglyses.

RETT KOPPI

Gisle Hauge
adv.fim.

1-3

III Eiendommens kostnader

- 3.1 Partene er enige om at eiendommens kostnader skal fordeles mellom partene i forhold til eierandel.
- 3.2 Som Eiendommens faste driftskostnader regnes eventuell forsikring, offentlige skatter og avgifter, og lignende.
- 3.3 Vi er også enige om at vi sammen skal dekke de utgifter som er nødvendige for å kunne selge eiendommen til best mulig pris.
- 3.4 Kostnader som partene er enige om skal deles inkluderer teknisk og juridisk bistand for å ivareta formålet med avtalen. Det kan således være utgifter til entreprenør, arkitekt, eiendomsmegler – jfr pkt V og andre utgifter pådratt for å gjøre eiendommen attraktiv ved salg ved tilrettelegging av eiendommen for bebyggelse. Særlig nevnes eventuelle kostnader for å anlegge vei til parsellen.
- Som følge av bestemmelsene over, er partene enige om å opprette en felles konto hvortil partenes forpliktelser under punkt 3.1 skal innbetales, og hvorfra kostnader som nevnt i punkt 3.2 – 3.4, samt utgifter pådratt ved salg/salgsprosess, skal betales.
- 3.5 Partene plikter å bidra likt i forhold til Eiendommens drift og realisasjon av formålet med denne avtale, herunder utførelse av nødvendig arbeid og oppgaver. Med mindre partene avtaler noe annet, kan ingen part kreve vederlag for eget utført arbeid.
- 3.6 Har en av partene lagt ut mer enn den annen for å ivareta de hensyn som følger av punkt III skal han ha dette tilbake – forlods – ved salg av eiendommen.
- 3.7 Eiendommen skal holdes i hevd, slik at dens verdi opprettholdes.
- 3.8 Alle tiltak som settes i gang skal partene være enige om.

IV Forholdet til sameielloven

- 4.1 Bestemmelser i denne avtale går foran sameielloven.

V Salget av Eiendommen

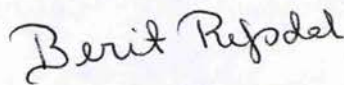
RETT KOPI



Gisle Hauge
adv.fim.

- 5.1 Dersom en av partene ønsker å selge/kjøpe eiendommen skal salgsprosess setter i gang innen et ½ år.
- 5.2 Eiendommen skal med mindre begge parter er enige om noe annet – selges via eiendomsmeidler eller advokat.
- 5.3 Blir partene ikke enige om å anta bud, har begge parter – når det er gått ½ år siden eiendommen er utlyst for første gang – rett til å løse ut den annen for min ½ av det høyeste bud som har foreligget under salgsprosessen.
- 5.4 Ønsker begge å løse ut den annen til samme verdi etter pkt 5.3, skal der trekkes lodd.
- 5.5 Ved overtagelse av en av partene skal utgifter dekkes iht. pkt III.

Bergen, den 17./..08. 2010



Berit Refsdal



Petter Fredriksen

RETT KOPI


Gisle Hauge
adv.fim.

5/11 - 1935. 27.

Nr. 64. Form. 0730 b
C. Mossen Bokhandel, Bergen

Tgl. Skylddelingsforretning.
Finansdepartementets formular.

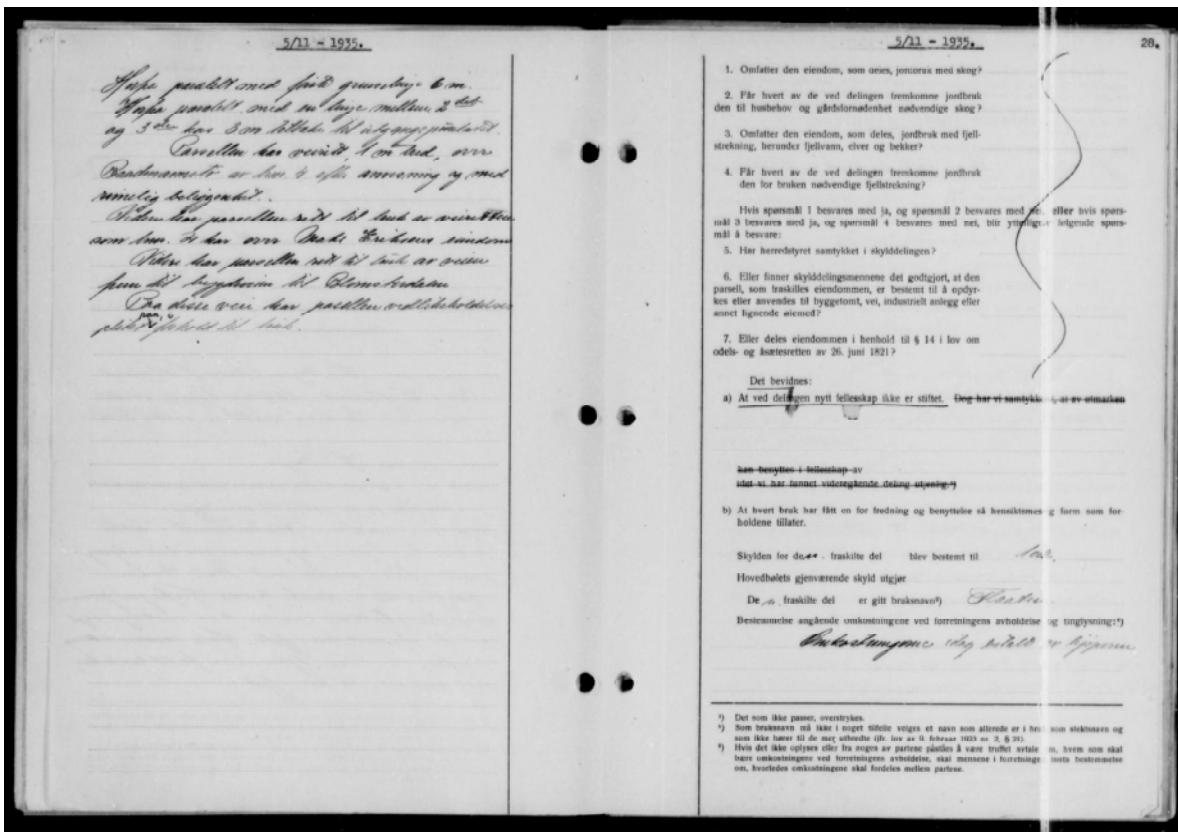
År 1935 den 10-10 avholdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Esjolund.
g.nr. 104 br.nr. 4 av skyld mark 3,49 i Fana herred tilhørende Ola Christensen Esjolund.
i anledning av, at det er solgt en parsell av gården til Johannes Hindvåg og Ojane Helle.
Mennsopnevnelsen vedlegges. Av mennene har følgende avlagt ed som skjønsmenn
Samtlige.

Ved forretningen møtte: ¹⁾ H. Meyer, Arne J. Fløland, Arne E. Fløland, Selvig og Kjørve omfattede, Peter Max Erikson møttest og godkjente grunnen.

Mennene valgte til formann H. Meyer.

Over de en del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse:** ²⁾
Parcellen er en niestund som ligger i linn 4's lundom i Raathmannstø i dette sogn vestre Kjørve, og grunnen har vidt utgangspunkt i korsk i grunnen mot Peter Eriksons i niestundtule nordvestre Kjørve. Høfpa gaar grunnen langs Peter Eriksons lundom 6 m mot søyd-søyd øst til gammelst korsk i fjell. Høfpa samme retning i Kjørve. Tre Kjørve 3 m fra det gamle korsk, mot nord øst til korsk i fjell.

¹⁾ Hvis nogen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godt gjort at varsle er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).
²⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive, dersom disses eiere ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene efter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det fornødne herom.



5/11 - 1935.

*Stylen godkjent med fuld garanti & m.
 Stylen godkjent med en halv million & det
 og 3 de har som tillæg til udsagnsindsat.
 Parollen har været 4 en del, over
 Raadmanden er her i alle sammen og med
 nemlig deltagende.
 Stylen har parollen og det har en vinkel
 over den. I den over den. Stylen sammen
 Stylen har parollen og det har en del
 fra den stylen og den. Stylen sammen
 Den har en del. Den parollen og det har en del
 parollen og det har en del.*

5/11 - 1935.

28.

1. Omfatter den eiendom, som arves, jorcerax med skog?
 2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsforbindet nødvendige skog?
 3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellsteking, beruset fjellvann, elver og bekker?
 4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellsteking?
- Hvis spørsmål 1 bevarer med ja, og spørsmål 2 bevarer med ja, eller hvis spørsmål 3 bevarer med ja, og spørsmål 4 bevarer med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å beavare:
5. Har herredstyre samtykket i skylddelingen?
 6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsel, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å eodpdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende ørend?
 7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og lortestretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:
 a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. *Stylen har vi samtykket i at av-otmarken*

ben-berytten i fellesskap av
 stat av har sammet utdregende deling stylen

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig og form som forholdene tillater.

Skylden for de... fraskille del blev bestemt til *Stylen*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

De... fraskille del er gitt bruknavn *Stylen*

Beskrivelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tungtvingning? *Stylen*

1) Det som ikke passer, overstrykes.
 2) Som bruknavn må ikke i nogen måde veiges et navn som allerede er i bruk som staknavn og som ikke hæver til de mest utvandre (jfr. lov av 11. februar 1923 nr. 2, § 24).
 3) Hvis det ikke optjenes eller fra nogen av partene påføres å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal medlemmene i forretningen, hvisledes omkostningene skal fordies mellom partene.

5/11 - 1935.

Partene blev gjort bekjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling,¹⁾ og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra nærværende torretnings tinglysning.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til avlagt ed eller tilbud om ed.¹⁾

Vi har bestemt, at *J. A. Myrnes*
skal besørge forretningen innlevert (innsendt) til sorenskriveren til tinglysning.

J. A. Myrnes *Monsen & Hvaland* *Monsen & Hvaland*

Antatt til tinglysning den 5/11 - 1935.

Tinglysning

Den fraskilte del har fått g.nr. 107 br.nr. 96

¹⁾ Det som ikke passer overstrykes.
C. Monsen bokhandel, Bergen
Form. nr. 0750 b

5/11 - 1935. 25.

Nr. 63. Form. 0750 b
C. Monsen Bokhandel, Bergen

Tgl. **Skylddelingsforretning.**
Finansdepartementets formular.

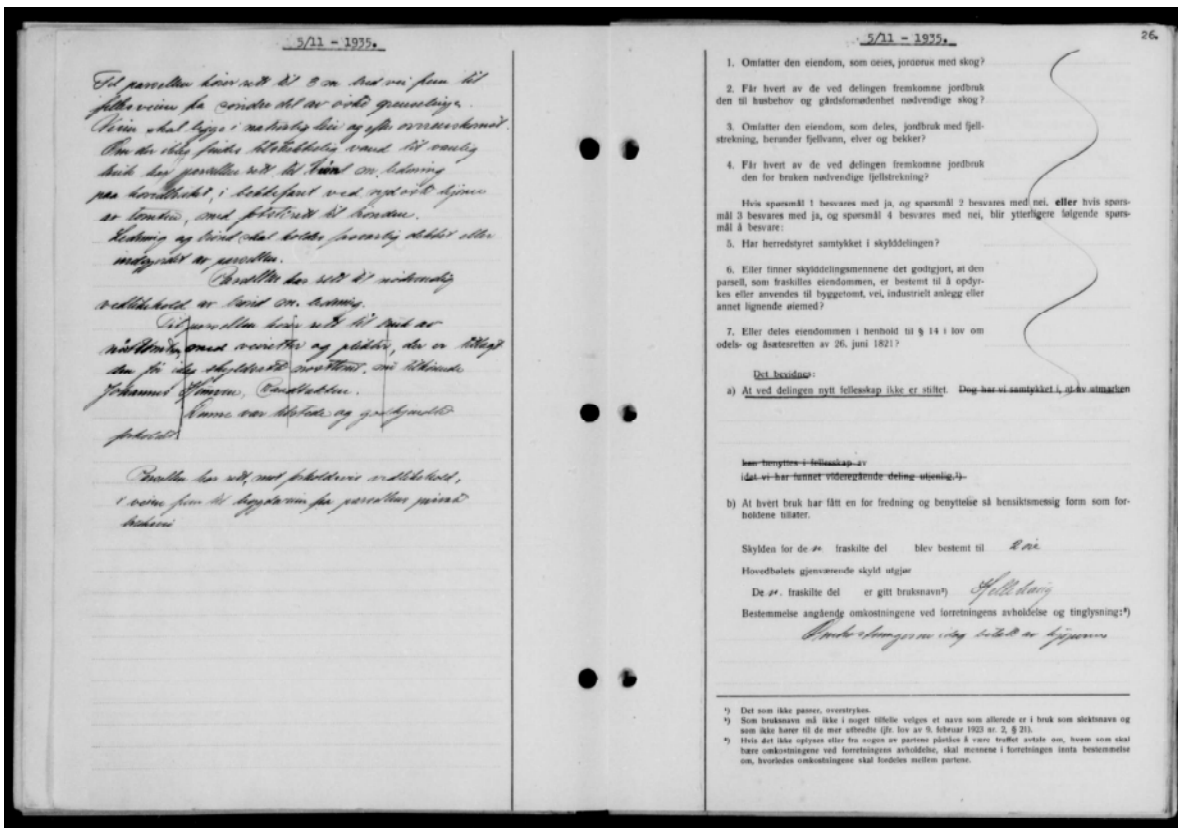
År 1935. den 6 - 10. avholdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Esjoland.
g.nr. 117. br.nr. 4. av skyld mark 3,57 i Fana.
herred tilhørende Olav Martinus Esjoland.
i anledning av, at det er solgt en parsell av gården til Osimo Spille
Mennsopnevnelsen vedlegges. Av mennene har følgende avlagt ed som skjønsmenn
Samtlige

Ved forretningen møtte: ¹⁾ H. Myrnes, Olav E. Steinhilund, Olav S. Sivinde. Solger og kjøper møtte
personlig. Møtet ble avholdt i Mark Eriksrud ^{der av}
Spillehuset i
Mennene valgte til formann H. Myrnes

Over de en del av gården, som er fraskilt, meddeles fier følgende **grensebeskrivelse:** ²⁾
Parcellen er i fjelldraget. Parcellens grenser
har vært ved utløp av graven i kven i syd øst kjørte
av tomte. Gjerdet går gjennom kven til kven
i fjell i vestlig retning. Gjerdet 29 m mot nord.
til markskoten. Gjerdet mot øst 3,50 m til markskoten
Gjerdet mot syd 29 m. Gjerdet til utløp av graven.

Gjerdet er påskrevet parcellen

¹⁾ Hvis nogen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen oplyses, om det er godt gjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).
²⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive, dersom disse eiene ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene efter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det fornødne herom.



5/11 - 1935.

Partene blev gjort bekjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretagne deling,¹⁾ og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra nærværende torretnings tinglysning.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til avlagt ed eller tilbud om ed.¹⁾

Vi har bestemt, at *J. Meyer*

skal besørge forretningen innlevert (innsendt) til sorenskriveren til tinglysning.

J. Meyer. Adv. L. Sæviold. Adv. E. Røstland.

Antatt til tinglysning den 5/11 - 1935.

~~Unglyktsved~~

Den fraskilte del har fått g.nr. 107 br.nr. 95

¹⁾ Det som ikke passer overstrykes.
C. Moasen bokhandel, Bergen
Form. nr. 6750 b



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: 4601-107/95/0/0
5258 BLOMSTERDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stian Jakobsen

Telefon: 922 36 633
E-post: stian.jakobsen@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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre