

**aktiv.**



Sleipners veg 98, 5221 NESTTUN

**Attraktiv tomannsbolig i et  
ettertraktet boligfelt | Store  
uteplasser og parkering til flere  
biler | Rolig gatetun |**



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



Partner / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

## August Jacobsen

**Mobil** 922 07 980

**E-post** august.jacobsen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

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

# Attraktiv tomannsbolig i et ettertraktet boligfelt | Store uteplasser og parkering til flere biler |

Attraktiv tomannsbolig med en svært ettertraktet og barnevennlig beliggenhet. Her bor du i naturskjønne omgivelser, med umiddelbar nærhet til alt du skulle ha behov for av service- og fasilitetstilbud. Kort vei til skole, barnehage og lekeplasser sørger for gode oppvekstvilkår.

Boligen er korte trekk:

- Ettertraktet og barnevennlig beliggenhet
- Sommersolen kan nytes på eiendommen fra tidlig morgen til sen kveld
- Romslig carport
- Barnevennlig tun med lite gjennomgangstrafikk
- Gangavstand til flere skoler og barnehager
- 9 min gange til buss
- 20 min gange til Nesttun sentrum

1.etg: èntre, hall, kjellerstue, 2 soverom, bad, vaskerom, utvendig sportsbod

2.etg: stue, kjøkken, soverom, wc

Hjertelig velkommen til visning - husk visningspåmelding!

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 7 490 000,-	<b>Soverom:</b>	3
<b>Omkostn.:</b>	Kr 188 640,-	<b>Antall rom:</b>	4
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 7 678 640,-	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 40, bnr. 1598
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 450,-	<b>Snr.</b>	27
<b>Selger:</b>	Inger Lillian Aadland Stornes	<b>Oppdragsnr.:</b>	1506250098
<b>Salgsobjekt:</b>	Tomannsbolig		
<b>Eierform:</b>	Eierseksjon		
<b>Byggeår:</b>	1999		
<b>BRA-i/BRA Total</b>	128/132 kvm		
<b>Tomtstr.:</b>	1680 kvm		

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	46
Egenerklæring .....	64
Nabolagsprofil .....	89
Budskjema .....	98

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 128 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 132 kvm

TBA: 37 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 62 kvm Entré - 3m<sup>2</sup>, stue m/trapp - 22.2m<sup>2</sup>, bad - 6.7m<sup>2</sup>, vaskerom - 3.2m<sup>2</sup>, soverom - 9.4m<sup>2</sup>, soverom - 13.2m<sup>2</sup>

BRA-e: 4 kvm Bod - 4.2m<sup>2</sup>

#### 2. etasje

BRA-i: 66 kvm Stue - 38.3m<sup>2</sup>, kjøkken - 14.8m<sup>2</sup>, gang - 1.2m<sup>2</sup>, trapperom - 2.1m<sup>2</sup>, bod - 8.2m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

#### 2. etasje

37 kvm

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod og uteareal er fellesareal. Det er markert opp i seksjoneringen at enheten disponerer oppkjørsel og ekstern bod.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1680 kvm

### Tomtebeskrivelse

Felles tomt på 1 680 kvm. Det er byggegrunn av fjell. Bygningen har betonggrunnmur. Opparbeidet tomt med terrengfall fra bygningskropp.

## **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig område på Skjold i Fana, omgitt av flotte naturområder og et godt nærmiljø. Her har du alt du trenger innen rekkevidde, samtidig som området byr på ro og trygghet for både store og små. Beliggenheten er ideell for familier som ønsker nærhet til både utdanning, jobb og fritidsaktiviteter.

I nærområdet finner du flere skoler, blant annet Smørås skole, Skjold skole, Midtun skole, Steinerskolen, Slåtthaug ungdomsskole og Slåtthaug videregående skole, som alle ligger omtrent en-to kilometer fra boligen. For de yngste ligger barnehagene Skjold barnehage og Skjoldtun barnehage like i nærheten. For voksne i arbeidslivet er kjente arbeidsplasser som Flesland og Kokstad en kort kjøretur unna.

Det er kort kjøreavstand til Lagunen Storsenter og Nesttun sentrum, hvor du finner et bredt utvalg av daglige servicetilbud. Området er også godt dekket med kollektivtransport, med både busstopp og Bybanen i nærheten. I tillegg tar det kun rundt 15 minutter med bil til Bergen sentrum, noe som gir enkel tilgang til byens mange tilbud.

For den aktive er det et rikt utvalg av fritidsmuligheter i området. SATS Lagunen er det nærmeste treningssenteret for innendørs trening, mens Smøråsfjellet byr på flotte turmuligheter. Om vinteren finner du skiløyper på Totlandsfjellet, og Hordnesskogen er perfekt for friluftsliv året rundt. I tillegg ligger isbanen på Slåtthaug bare en kort spasertur unna. Området passer for alle som ønsker en aktiv og variert hverdag.

## **Adkomst**

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

## **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

## **Barnehage/Skole/Fritid**

### Skoler

Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 1.2 km

Skjold skole (1-7 kl.) 1.3 km

Midtun skole (1-7 kl.) 2 km

### Barnehager

Skjold barnehage (0-5 år) 0.6 km

Ramstad barnehage (1-5 år) 1 km

Skjoldtun barnehage (1-5 år) 1.1 km

### Sport

Nesttun idrettsplass 0.9 km

### **Offentlig kommunikasjon**

Offentlig transport

Mårdalen (Bybane, linje 1) 1.1 km

Skiparvik snuplass (Busstopp) 1.2 km

Kjøreavstander:

Bergen Flesland ca. 15 min

Jernbanestasjonen i Bergen ca. 18 min

### **Bygningssakkyndig**

Daniel Ulvatn

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot og med drone.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i plast.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Altan med tilkomst fra stue, oppmålt til - ca 37m<sup>2</sup>.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv mot grunn i betong, Etasjeskille er av trebjelkelag. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe og vedovn.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av fjell.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold: Opparbeidet tomt med terrengfall fra bygningskropp.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1999. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1999. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres musebørste.

Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak: Det må påberegnes normalt vedlikehold.

1.Etasje - Vaskerom - 3.2m<sup>2</sup> - Overflater Gulv

mer enn halvparten av forventet brukstid passert på overflater.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

Forventet levetid. Flislagte overflater har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

1.Etasje - Vaskerom - 3.2m<sup>2</sup> - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

#### Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Konsekvens/tiltak: teknisk forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50år.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.  
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

#### Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: QFlex Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Flising bad Nytt Wc Lever av rørlegger Ny kraner og dusj av rørlegger Ny innredning

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Sva: Det er lagt nye membran på gulv og vegg. Mansjetter på sluk og alle rør.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Svar: Ja

### **Innhold**

1.Etasje: Entré - 3m2, stue m/trapp - 22.2m2, bad - 6.7m2, vaskerom - 3.2m2, soverom - 9.4m2, soverom - 13.2m2 Bod - 4.2m2

2.Etasje Stue - 38.3m2, kjøkken - 14.8m2, gang - 1.2m2, trapperom - 2.1m2, bod -

8.2m<sup>2</sup>

### **Standard**

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Fra tilstandsrapport: Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Badet er renovert i 2021.

Kjøkkenet er lakkert i 2026.

### **Parkering**

Carport og ellers god plass på tomten.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler i 1 etasje - entre, gang/stue og bad.

Boligen har elementpipe og vedovn.

### Energimerke

Ikke angitt

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 490 000

### Omkostninger kjøper

7 490 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

187 250 (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))

---

188 640 (Omkostninger totalt)  
205 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
208 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

7 678 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
7 695 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
7 698 340 (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.

### **Kommunale avgifter**

Kr 13 938 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.<sup>1</sup>

Totale kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt: 20 710,-.

### **Eiendomsskatt**

Kr 6 772 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten faktureres som regel sammen med de kommunale avgiftene. Totale kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt: 20 710,-.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold, forsikring på bygg og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **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.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

3/106

### **Felleskostnader inkluderer**

Vedlikehold vei, VA og fellesareal, strøm fellesareal, vintervedlikehold.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 450

## Sameiet

### **Sameienavn**

Valhall Sameie

### **Organisasjonsnummer**

912654796

### **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Årsregnskapet for Valhall Sameie (2024) som viser et overskudd på kr 28 452.

Budsjettert årsregnskap for 2025 viser et forventet negativt resultat på - 31 400, hvor største grunnen er vedlikehold av vei. Regnskapet for 2024 viser disponible midler på 266 805,- i 2024.

Sameiet kartlegger pt. mulighet for å bedre drenering av overvann på lekeplass, det kan komme krav fra sameiet om økt utlegg fra alle sameiere i størrelsesorden 5-15.000 per enhet i 2026. Det planlegges også noe oppgraderinger på lekeplass, dette planlegges dekket av midler hos sameiet.

### **Styregodkjenning**

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Jostein Østerbøe Gustavsen

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 40, bruksnummer 1598, seksjonsnummer 27 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:

4601/40/1598/27:

29.05.2019 - Dokumentnr: 609431 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1849

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2019 - Dokumentnr: 609431 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1849

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2020 - Dokumentnr: 2231569 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1722

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Diverse påtegning

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE ORG.NR: 964 338 531  
Bestemmelse om solidarisk ansvar

16.03.2020 - Dokumentnr: 2231569 - Bestemmelse om vannrett  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1722  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.2022 - Dokumentnr: 1123559 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:94  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:693  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune  
Org.nr: 964 338 531  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 299109 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg  
Rettighetshaver: Bkk AS  
Org.nr: 976 944 801  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1998 - Dokumentnr: 32668 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 27  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 3/100

08.11.2000 - Dokumentnr: 31596 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel  
Endret seksjon:  
Snr: 27  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 3/106

01.01.2020 - Dokumentnr: 1349688 - Omnummerering ved kommuneending  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:40 Bnr:1598 Snr:27

03.11.1970 - Dokumentnr: 308463 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:94

Overført fra: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1598

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 05.08.1999. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes: Uteareal må opparbeides. Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Deler av soverommet i andre etasje er markert som "bod" i opprinnelige tegninger, mindre påbygg på kjøkkenet ut mot altan, altanen er utvidet rundt hele huset og vindu på originale WC-rommet er fjernet.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Endringer på tegninger som ikke er søknadspliktige tiltak:

- Deler av kjøkkenet er bygget større innvendig (primær rom til primær rom).
- Originale WC-rommet er flyttet inn i det som tidligere var stue/spisestue.
- Originale WC-rommet og liten gang er nå deler av soverommet og kjøkkenet i andre etasje.
- Kjellerstuen i underetasjen er originalt soverom, vegg er delvis fjernet. Her kan en enkelt sette opp ny vegg/dør.

Til info: Utformingen og tegninger av nabo (vegg i vegg) er nærmest identisk til dagens bruk. Megler mistenker at utbygger "glemte" å sende inn endring på tegninger. Dette

kan dessverre ikke bekreftes. Tegninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

05.08.1999.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Kommunal vei frem til byggefeltet, resterende er privat vei på sameiets tomt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Reguleringsplaner (På grunnen)

PlanID: 9585000

Reguleringsformål: Boliger

Dekningsgrad: 72,3 %

Reguleringsformål: Felles grøntareal

Dekningsgrad: 9,6 %

Reguleringsformål: Felles avkjørsel

Dekningsgrad: 8,8 %

Reguleringsformål: Felles gangareal

Dekningsgrad: 3,4 %

Reguleringsformål: Offentlig trafikkområde

Dekningsgrad: 1,8 %

Reguleringsformål: Gang-/sykkelvei

Dekningsgrad: 0,4 %

PlanID: 9580000

Reguleringsformål: Frittliggende småhusbebyggelse

Dekningsgrad: 1,7 %

Reguleringsformål: Boliger

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m<sup>2</sup>)

PlanID: 17340000

Reguleringsformål: Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Dekningsgrad: 0,9 %

Reguleringsformål: Kjøreveg

Dekningsgrad: 0,5 %

Reguleringsformål: Gangveg / gangareal / gågate

Dekningsgrad: 0,2 %

Reguleringsformål: Friområde

Dekningsgrad: < 0,1 % (1,0 m<sup>2</sup>)

PlanID: 70300000

Reguleringsformål: Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

Dekningsgrad: 0,3 %

Reguleringsformål: Gangveg / gangareal / gågate

Dekningsgrad: 0,1 %

Reguleringsformål: Gatetun / gågate

Dekningsgrad: < 0,1 % (4,3 m<sup>2</sup>)

Reguleringsformål: Annen veggrunn, teknisk anlegg

Dekningsgrad: < 0,1 % (2,5 m<sup>2</sup>)

Reguleringsformål: Annen veggrunn, grøntareal

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,2 m<sup>2</sup>)

PlanID: 62000000

Reguleringsformål: Samferdselsanlegg (endring reguleringsplan E39/Rv580 Rådal–Sørås)

Dekningsgrad: < 0,1 % (78,6 m<sup>2</sup>)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID: 62000000

Reguleringsformål: Samferdselsanlegg/teknisk infrastruktur

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,2 m<sup>2</sup>)

Kommuneplan

PlanID: 65270000 – Kommuneplanens arealdel 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Arealstatus: Framtidig

Arealformål: Bebyggelse og anlegg – Ytre fortettingssone (Y)

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealstatus: Nåværende

Arealformål: Grønnstruktur

Dekningsgrad: < 0,1 % (1,1 m<sup>2</sup>)

Hensynssoner (Kommuneplan)

Gul støysone

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H220\_3 – Veistøy, gul sone

Dekningsgrad: 7,8 %

Rød støysone

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H210\_3 – Veistøy, rød sone

Dekningsgrad: 10,5 %

Kommunedelplan(er)

PlanID: 15700000

Plannavn: FANA. KDP Ny-Paradis, Hop, Nesttun, Nesttun Vest

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 15.01.2001

Dekningsgrad: 0,4 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID: 15700000

Arealstatus: Framtidig

Arealformål: Boligområder (110)

Dekningsgrad: 0,4 %

Arealstatus: Nåværende

Arealformål: Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (600)

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,9 m<sup>2</sup>)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID: 15700000

Restriksjonstype: Krav om reguleringsplan (111)

Dekningsgrad: 5,2 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 71740000

Plantype: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planstatus: 1

Saksnr: 202417461

PlanID: 71510000

Plantype: Detaljregulering

Plannavn: FANA. GNR 40 BNR 94 OG 693, NORDGARDSVEGEN

Planstatus: 2

Saksnr: 202317945

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom: 40/989

Bygningsnr: 139470133-1

Tiltak: Tilbygg – tomannsbolig, vertikaldelt

Status: Rammetillatelse

Dato: 01.12.2025

Saksnr: 202517244

Meglers kommentar: Gjelder Sleipners veg 36, påbygg. IG er gitt.

Eiendom: 40/86

Bygningsnr: 20761229-1  
Tiltak: Tilbygg – enebolig  
Status: Igangsettingstillatelse  
Dato: 24.06.2019  
Saksnr: 201910271  
Meglernes kommentar: Fra 2019 - ingen aktivitet på saken siden 2019.

Eiendom: 40/1889  
Bygningsnr: 301460611  
Tiltak: Enebolig  
Status: Igangsettingstillatelse  
Dato: 02.07.2025  
Saksnr: 202417699  
Meglernes kommentar: Gjelder eiendom et stykke unna, for oppføring av enebolig med garasje.

Eiendom: 40/1889  
Bygningsnr: 301460604  
Tiltak: Garasje/uthus/anneks til bolig  
Status: Igangsettingstillatelse  
Dato: 02.07.2025  
Saksnr: 202417699  
Meglernes kommentar: Gjelder oppføring av garasje på bolig et stykke unna.

Eiendom: 40/1879  
Bygningsnr: 301353541  
Tiltak: Garasje/uthus/anneks til bolig  
Status: Igangsettingstillatelse  
Dato: 07.06.2024  
Saksnr: 202411987  
Meglernes kommentar: Gjelder oppføring av garasje på bolig et stykke unna.

Eiendom: 40/1885  
Bygningsnr: 301141493  
Tiltak: Enebolig  
Status: Rammetillatelse  
Dato: 05.12.2022  
Saksnr: 202227611  
Meglernes kommentar: Gjelder oppføring av enebolig på Sleipners veg 45 og 43.  
Rammetillatelse er gitt.

Eiendom: 40/1884  
Bygningsnr: 301141466  
Tiltak: Enebolig

Status: Rammetillatelse

Dato: 05.12.2022

Saksnr: 202227611

Meglernes kommentar: Gjelder oppføring av enebolig på Sleipners veg 45 og 43.

Rammetillatelse er gitt.

Eiendom: 40/1732

Bygningsnr: 300700027

Tiltak: Garasje/uthus/anneks til bolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 04.01.2022

Saksnr: 201811644

Meglernes kommentar: Ingen aktivitet på saken siden 2022.

Andre opplysninger

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av trafikkstøy over grenseverdier, både etter statlige retningslinjer og kommuneplanens bestemmelser. Dette kan utløse krav om utredning i forbindelse med plan- og byggesak, samt eventuelle krav om avbøtende tiltak.

### **Adgang til utleie**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

**Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

**Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## 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, tilstandsrapport 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 ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. 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. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs 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.

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 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.

### **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](http://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 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 500 Kommunale opplysninger

26 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 151 160

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

**Ansvarlig megler bistås av**

Morten Christoffer Tøsdal

Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder

morten.tosdal@aktiv.no

Tlf: 982 20 602

August Jacobsen

Partner / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

august.jacobsen@aktiv.no

Tlf: 922 07 980

**Oppdragstaker**

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157

Laguneveien 7, 5239 Rådal

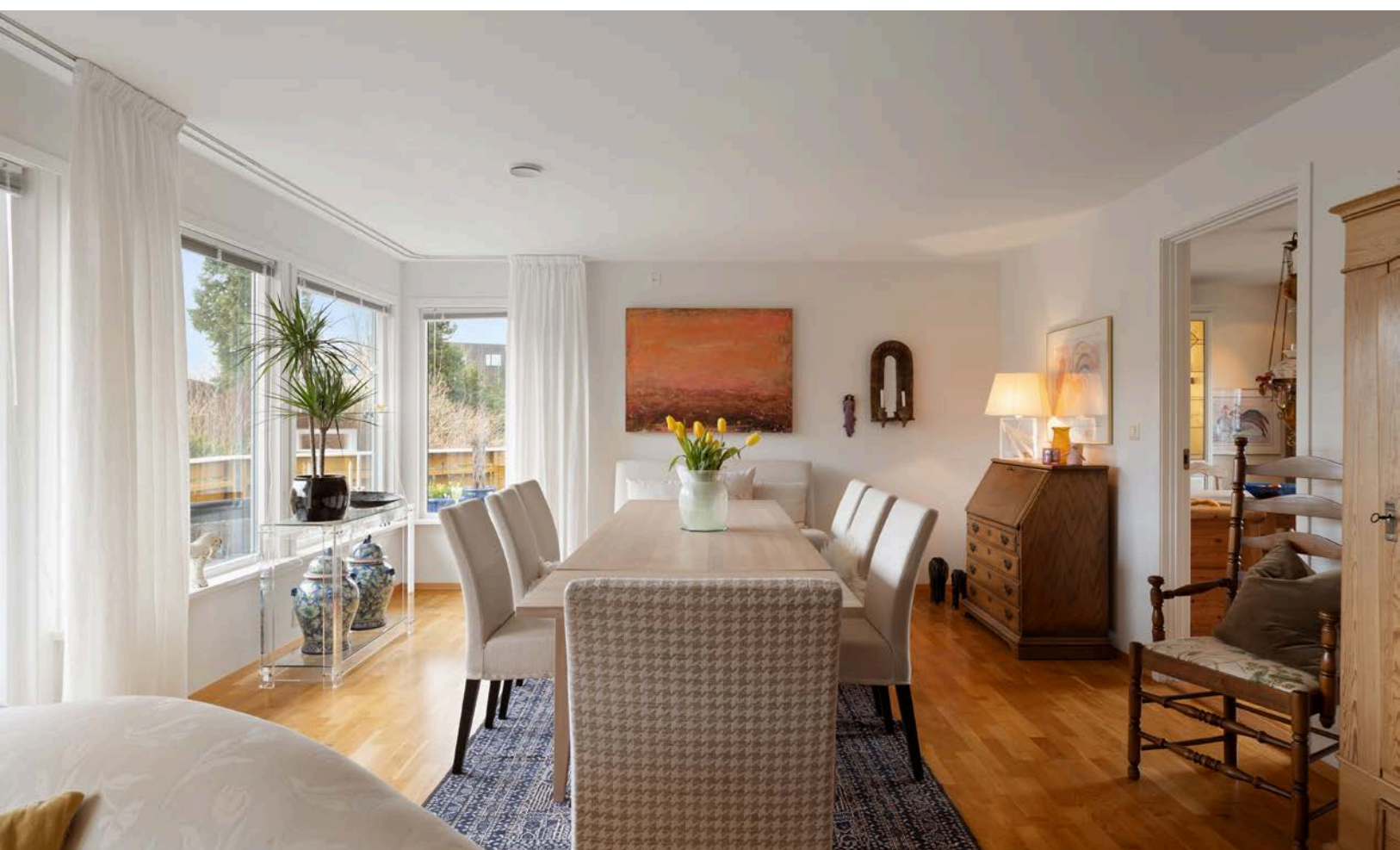
**Salgsoppgavedato**

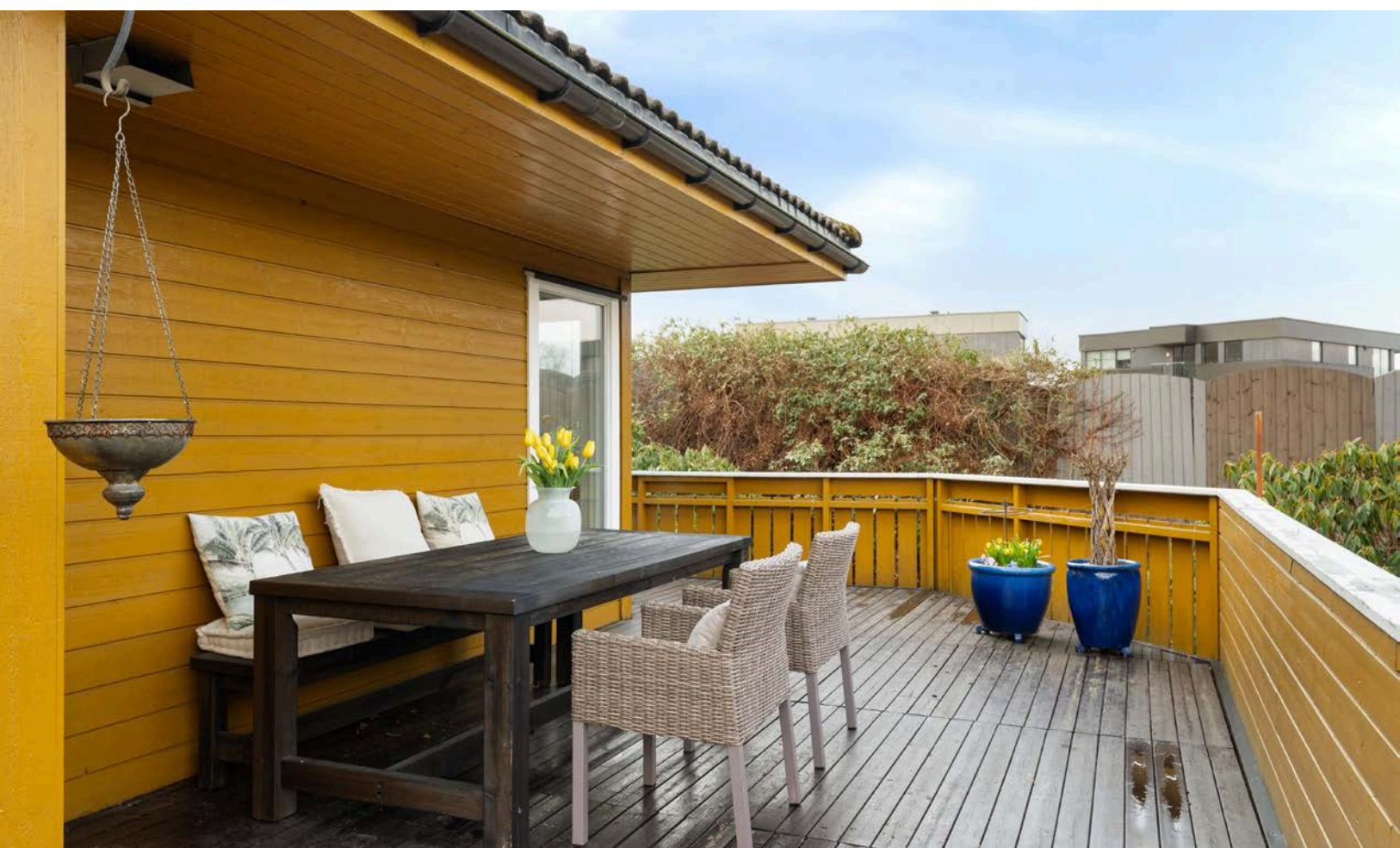
26.03.2026



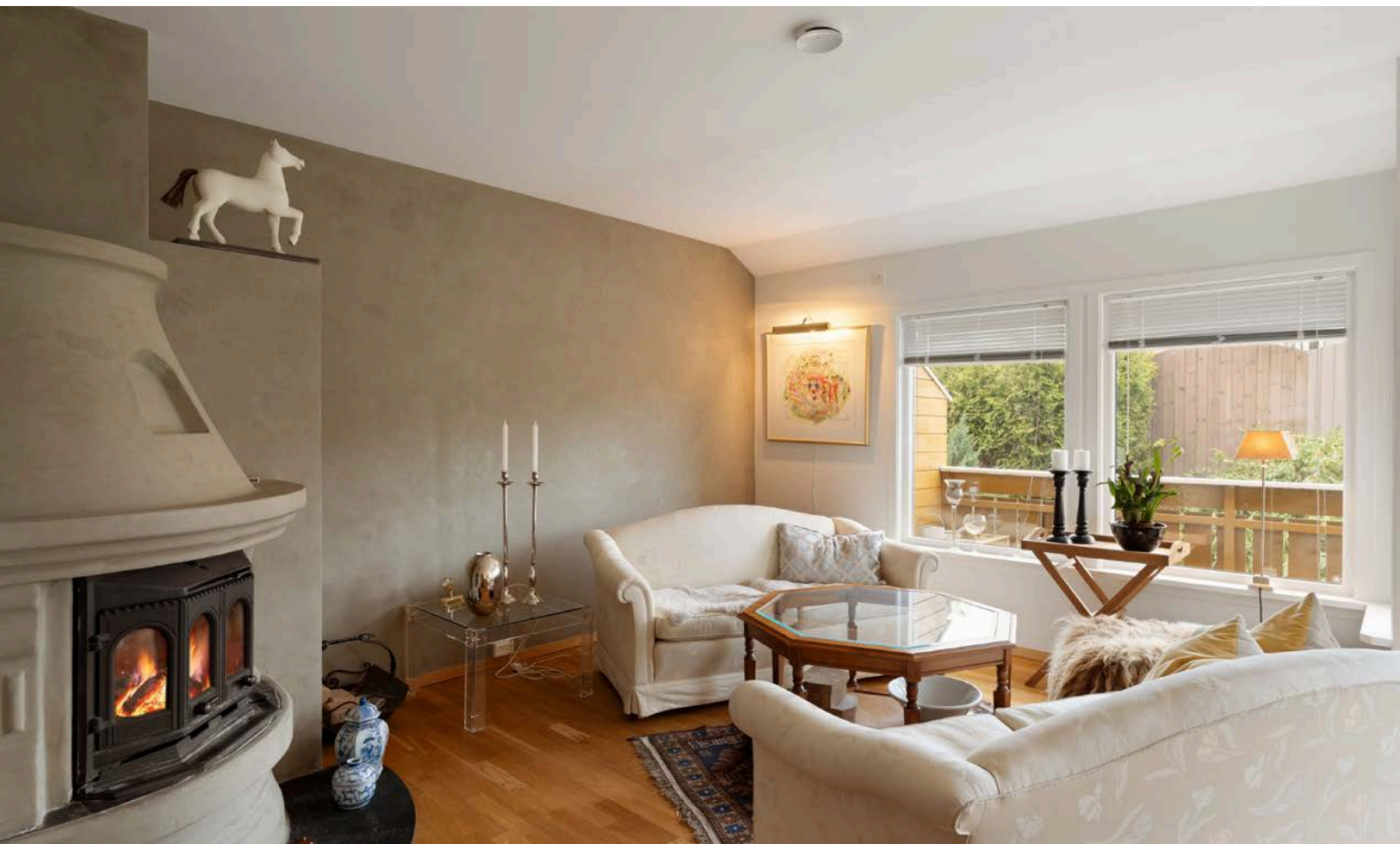






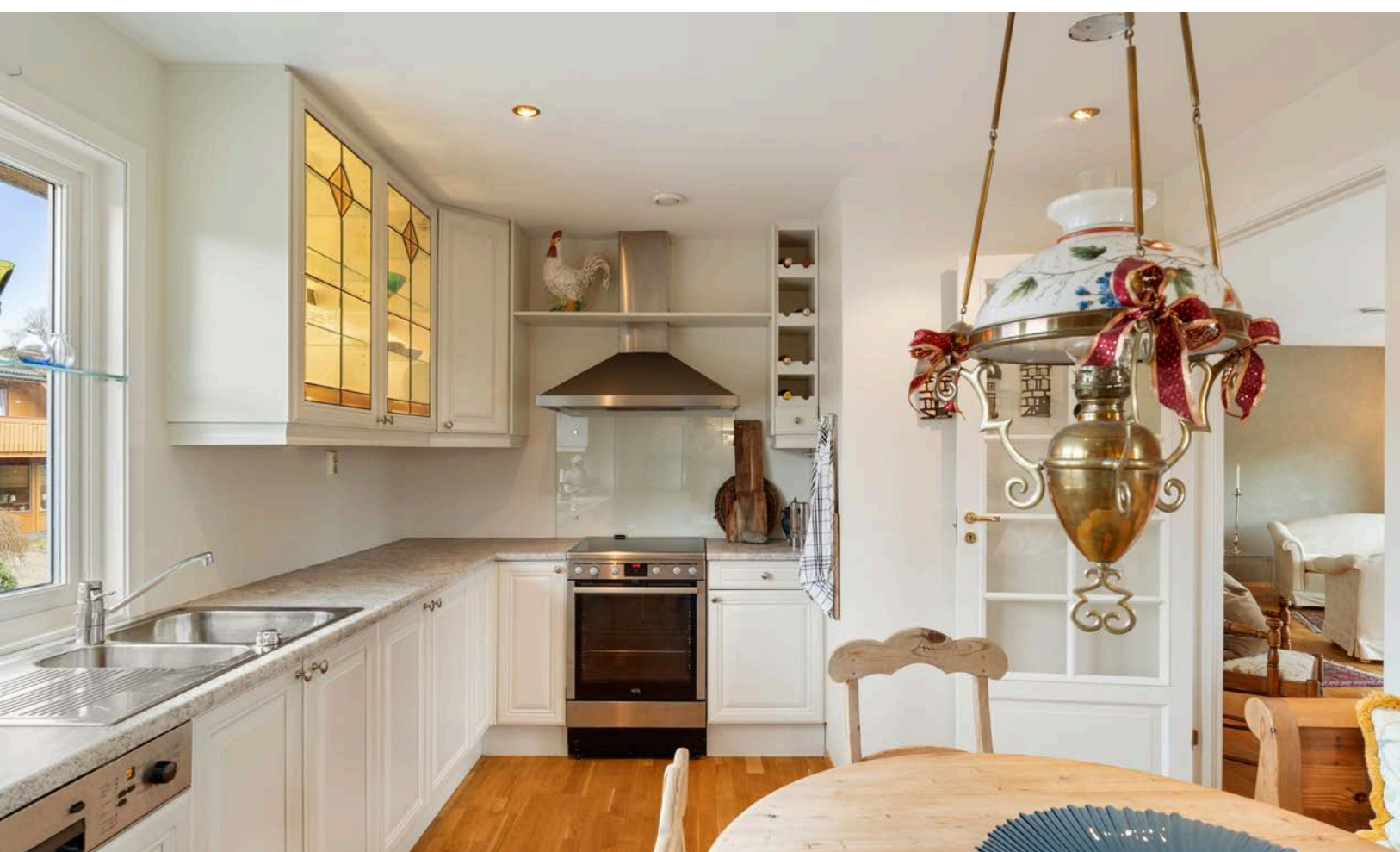






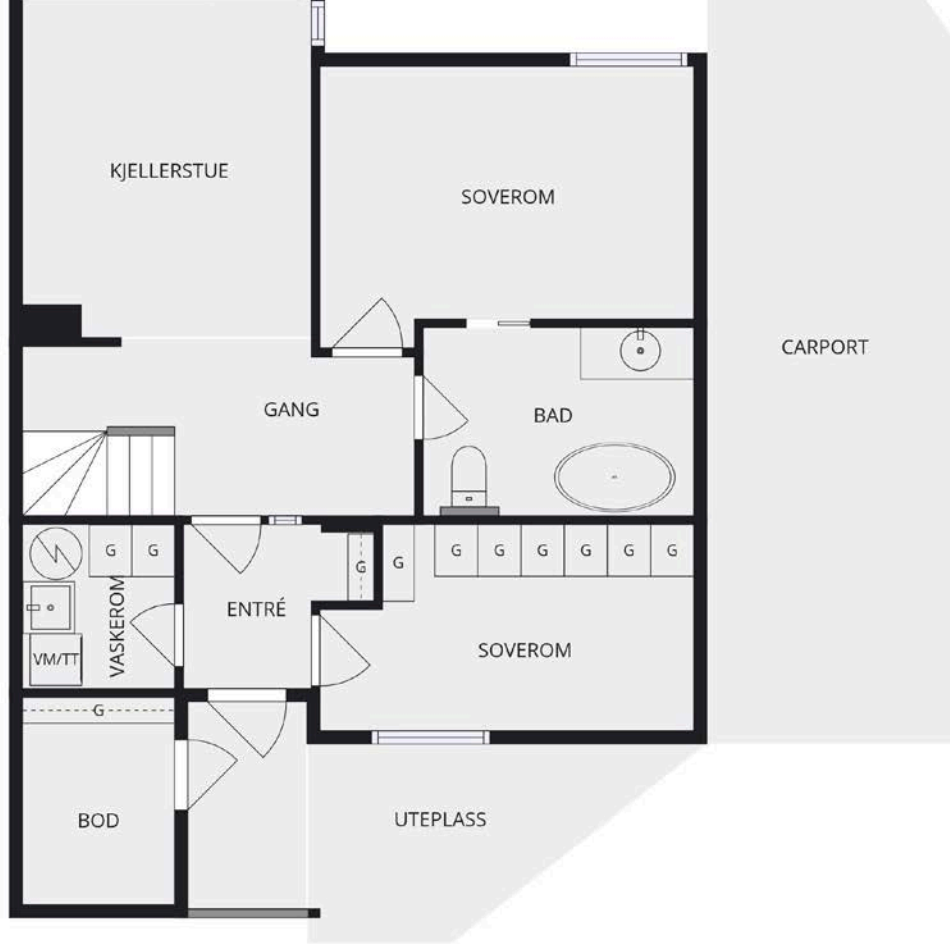


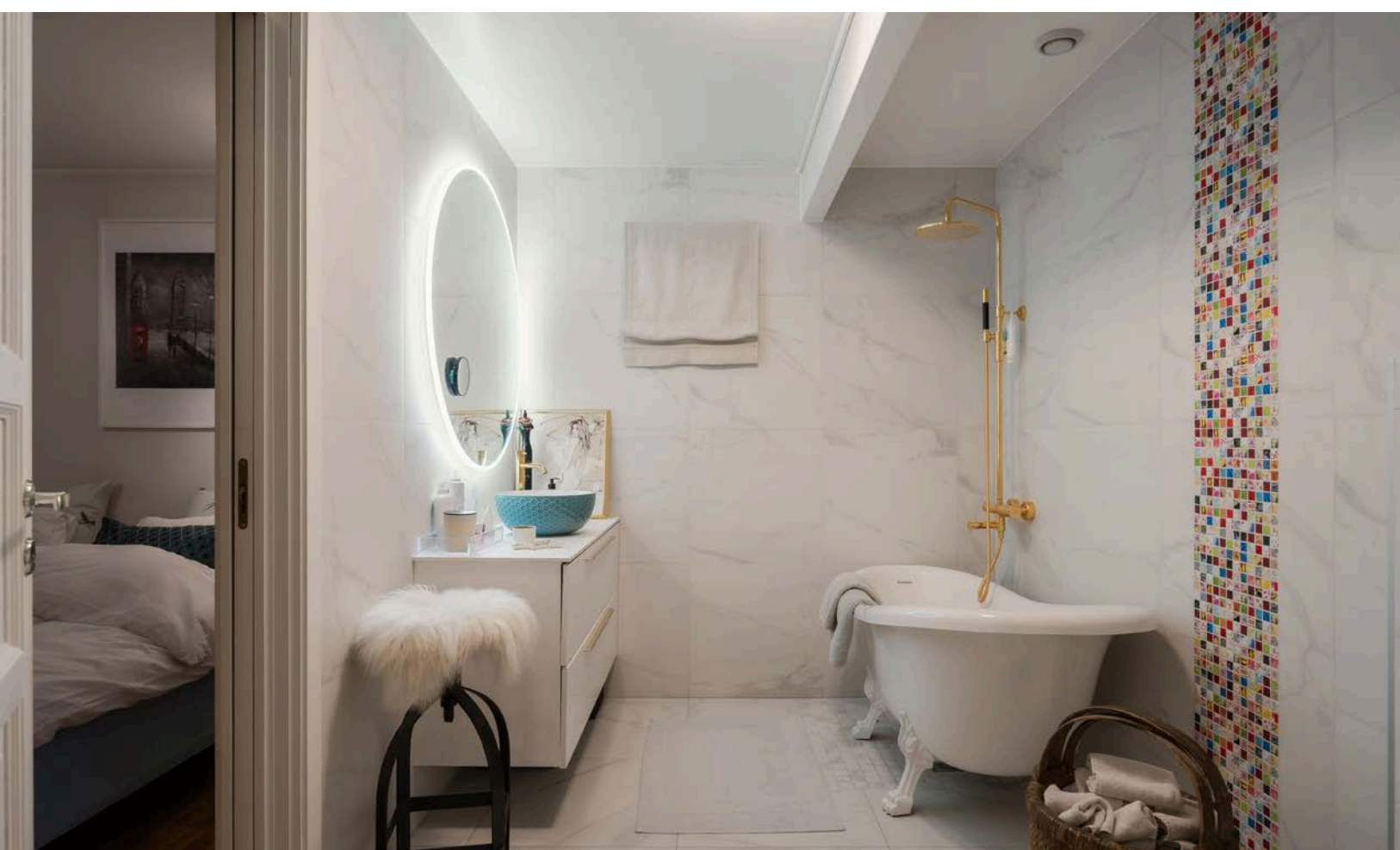












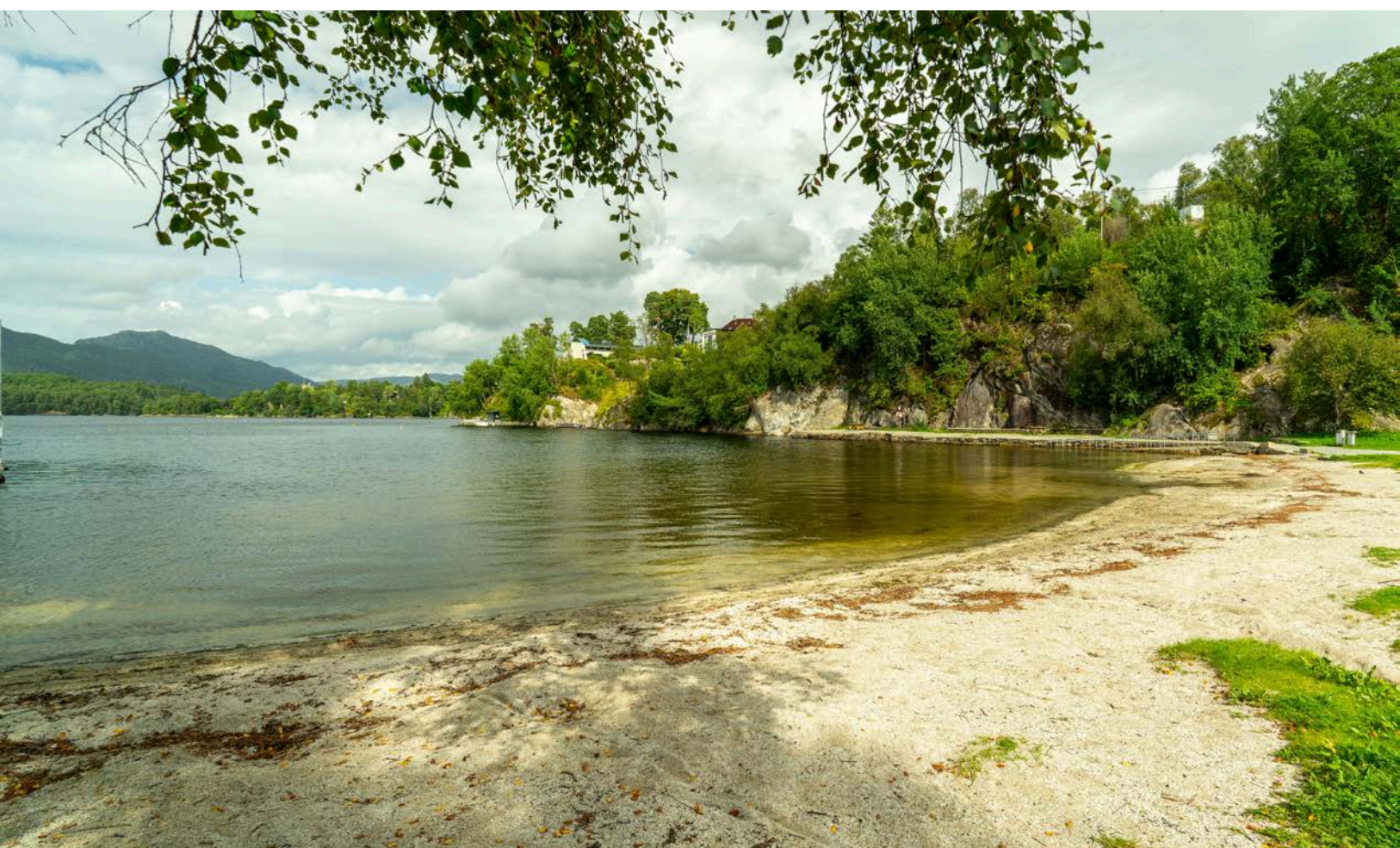












# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Sleipners veg 98 , 5221 NESTTUN

 BERGEN kommune

 gnr. 40, bnr. 1598, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m<sup>2</sup> BRA-i: 128 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 21285-1207

Eiendomsverdi ref nr: GU1691

Autorisert foretak: TBDU AS



  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn



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

# Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

*Daniel Ulvatn*

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Tomannsbolig - Byggeår: 1999

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikttet fra takfot og med drone.

Takrenner og nedløp i plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Altan med tilkomst fra stue, oppmålt til - ca 37m<sup>2</sup>

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Gulv mot grunn i betong, Etasjeskille er av trebjelkelag. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, dør med glass fra entre til gang og til kjøkken.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 6.7m<sup>2</sup>

Badet er renoveret i 2021.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2cm .

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og badekar.

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørbblad og terskel.

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Vaskerom - 3.2m<sup>2</sup>

Vaskerom med overflater fra byggeår.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørbblad og terskel.

Hulltaking er ikke foretatt, det er søkt i overflater inne på vaskerommet uten avvik i målinger.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, lakkert i 2026. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, øvrige hvitevarer er frittstående.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det må påberegnes service eller utskifting av anlegget på sikt grunnet alder.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler i 1 etasje - entre, gang/stue og bad.

### VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmansens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til

installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Bygningen har betonggrunnmur.

Opparbeidet tomt med terrengfall fra bygningskropp.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1999. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1999. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

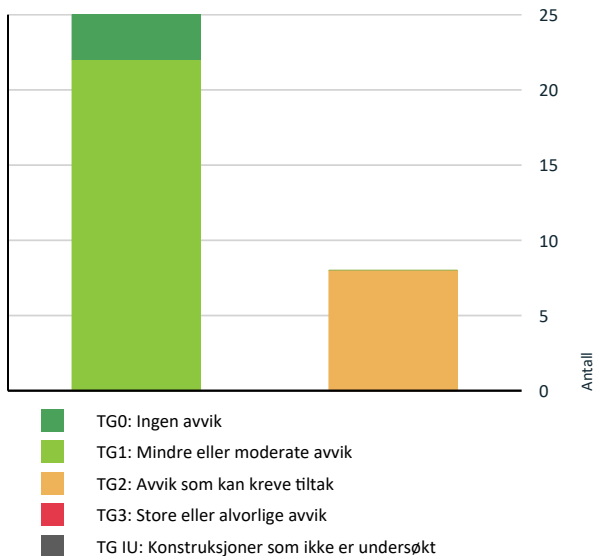
[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - 3.2m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - 3.2m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1999

**Kommentar**  
Kilde: Eieinomsverdi

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot og med drone.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen muresperre i nedre kant av konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres musebørste.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påberegnes normalt vedlikehold



### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Altan med tilkomst fra stue, oppmålt til - ca 37m2

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Gulv mot grunn i betong, Etasjeskille er av trebjelkelag. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.



## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, dør med glass fra entre til gang og til kjøkken.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

1. ETASJE > BAD - 6.7M2

### Generell

#### Beskrivelse

Badet er renoverert i 2021.

Årstall: 2021      Kilde: Kontaktperson



1. ETASJE > BAD - 6.7M2

### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2021      Kilde: Kontaktperson

1. ETASJE > BAD - 6.7M2

### 1 TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2cm .

1. ETASJE > BAD - 6.7M2

### 1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021      Kilde: Kontaktperson



1. ETASJE > BAD - 6.7M2

### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2021      Kilde: Kontaktperson

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD - 6.7M2

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

## 1. ETASJE > BAD - 6.7M2

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

## 1. ETASJE > VASKEROM - 3.2M2

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom med overflater fra byggeår.

## 1. ETASJE > VASKEROM - 3.2M2

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

## 1. ETASJE > VASKEROM - 3.2M2

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

mer enn halvparten av forventet brukstid passert på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

Forventet levetid. Flislagte overflater har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

## 1. ETASJE > VASKEROM - 3.2M2

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.



## 1. ETASJE > VASKEROM - 3.2M2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM - 3.2M2

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

## 1. ETASJE > VASKEROM - 3.2M2

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, det er søkt i overflater inne på vaskerommet uten avvik i målinger.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN - 14.8M2

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, lakkert i 2026. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, øvrige hvitevarer er frittstående.

# Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN - 14.8M2

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

teknisk forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50år.

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Det må påberegnes service eller utskiftning av anlegget på sikt grunnet alder.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler i 1 etasje - entre, gang/stue og bad.

### VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1999 Byggeår**

# Tilstandsrapport

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Opparbeidet tomt med terrengfall fra bygningskropp.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1999. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1999. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

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

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

# Tilstandsrapport



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

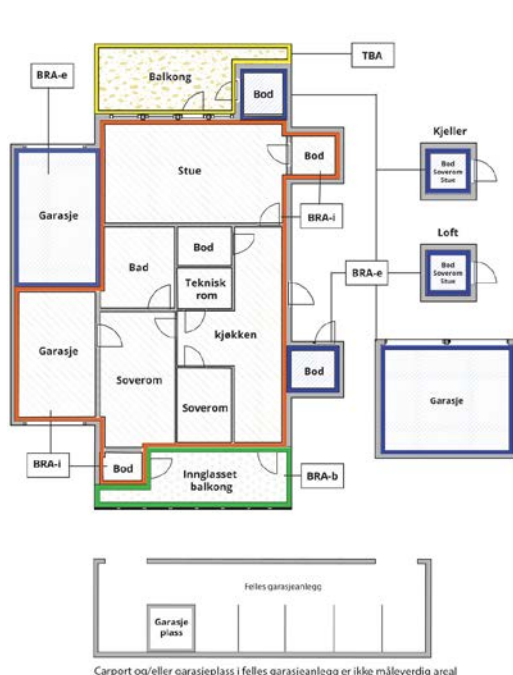
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	62	4		66	
2.Etasje	66			66	37
<b>SUM</b>	<b>128</b>	<b>4</b>			<b>37</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>132</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré - 3m <sup>2</sup> , stue m/trapp - 22.2m <sup>2</sup> , bad - 6.7m <sup>2</sup> , vaskerom - 3.2m <sup>2</sup> , soverom - 9.4m <sup>2</sup> , soverom - 13.2m <sup>2</sup>	Bod - 4.2m <sup>2</sup>	
2.Etasje	Stue - 38.3m <sup>2</sup> , kjøkken - 14.8m <sup>2</sup> , gang - 1.2m <sup>2</sup> , trapperom - 2.1m <sup>2</sup> , bod - 8.2m <sup>2</sup>		

### Kommentar

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Bad er renovert i 2021

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Daniel Ulvatn Kjartan Inge Aadland Stornes	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	40	1598		27	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

**Adresse**  
Sleipners veg 98

**Hjemmelshaver**  
Stornes Inger Lillian Aadland

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Sleipners veg 98 ligger i et etablert boligområde på Nesttun i Bergen. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og har et rolig preg med interne gater og gangforbindelser.

Det er kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage i nærområdet, samt til Nesttun sentrum med et bredt utvalg av handel, servicetilbud og kollektivtransport. Nesttun terminal gir gode forbindelser med bybane og buss til Bergen sentrum, Lagunen og Flesland.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	25.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# 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

Kjartan Inge Aadland Stornes

---

## Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sleipners Veg 98

5221 Nesttun

4601-40/1598/0/27



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** QFlex Bygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Flising bad Nytt Wc Lever av rørlegger Ny kraner og dusj av rørlegger Ny innredning

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det er lagt nye membran på gulv og vegg. Mansjetter på sluk og alle rør.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. 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**

---

## Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig 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 - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# VEDTEKTER FOR VALHALL SAMEIE

Vedtekter for: Valhall Sameie

Sist endret: 11.06.2013

---

## §1 Navn

Sameiets navn er Valhall Sameie. Sameiet består av eiendommen Gnr. 40 Bnr 1598 i Fana, Bergen kommune som er delt opp i 30 boligseksjoner. En sameier er den/de personer som har hjemmel til det enkelte seksjonsnummer. Hver seksjon har en (1) stemme.

## §2 Formål

Sameiets formål er å fremme sameiernes felles interesser, samt å stå for forvaltning, drift og vedlikehold av sameiets eiendom. Dette iht. Gjeldende lover, bestemmelser gitt i medhold av lov, vedtekter, samt vedtak på sameiermøter.

## Bruksrett

Hver sameier har en eksklusiv bruksrett til hver sin seksjon, samt rett til å bruke fellesarealet på vanlig måte sammen med de øvrige sameierne og etter de regler sameiermøtet fastsetter.

## Anvendelse

Den enkelte sameier kan bare anvende sin bruksenhet til beboelse.

## Overdragelse

Ved overdragelse skal selger gi kontaktinformasjon om nye eiere til styret.

## Vedlikehold

Den enkelte sameier sørger selv for vedlikehold av sin seksjon. Styret kan forlange at mangler ved den enkelte seksjon som representerer fare for eller er til sjenanse for de øvrige beboere blir rettet opp i. Blir slike krav ikke etterkommet, kan styret foreta de nødvendige tiltak for den enkelte sameiers regning.

## §3 Sameiermøtet

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstarordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Hver av sameierne har stemmerett i sameiermøtet med en (1) stemme for hver boligseksjon.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles til med 3 til 20 dagers varsel.

Årsberetning og regnskap sendes senest 1 uke før ordinært sameiermøte til alle sameiere med kjent adresse.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsregnskap og budsjett
4. Valg av styreleder og andre styremedlemmer
5. Innkomne saker innen den frist som er fastsatt i innkallingen

Sameiermøtet kan ikke treffe vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

Beslutninger i sameiermøtet treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

#### **§4 Sameiets styre**

Sameiet skal ha 5 personer i styret.

Styret velges av sameiermøtet og styreleder velges separat. Medlemmer i styret må være sameier i Valhall sameie. Styremedlemmer velges for 2 år, styreleder for 1 år. Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer av styret er tilstede.

#### **§5 Styrets beslutningsmyndighet**

Sameiets medlemmer har med 2/3 flertall besluttet av styret på vegne av sameiets medlemmer kan gi sitt samtykke til/godkjenne saker som kommer inn under Lov om eierseksjoner § 30. Dette betyr at styret kan gi samtykke til/godkjenne søknader som kommer inn under denne lovparagraf uten å kalle inn til ekstraordinært sameiermøte. Sameiets medlemmer skal snarest informeres om styrets beslutning/vedtak. Ved innsigelser fra 2 eller flere medlemmer i sameiet innen en fastsatt frist, skal det kalles inn til ekstraordinært sameiermøte der det må foreligge 2/3 flertall blant de fremmøtte før styrets beslutning/vedtak kan anses gyldig.

#### **§6 Organisering og drift**

Når det gjelder organisering og drift av sameiet forøvrig, vises det til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

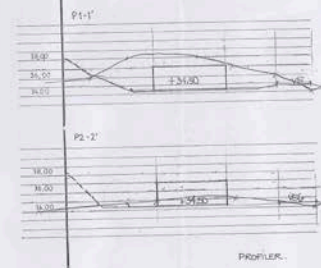
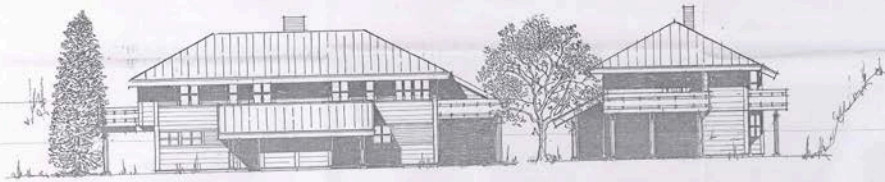
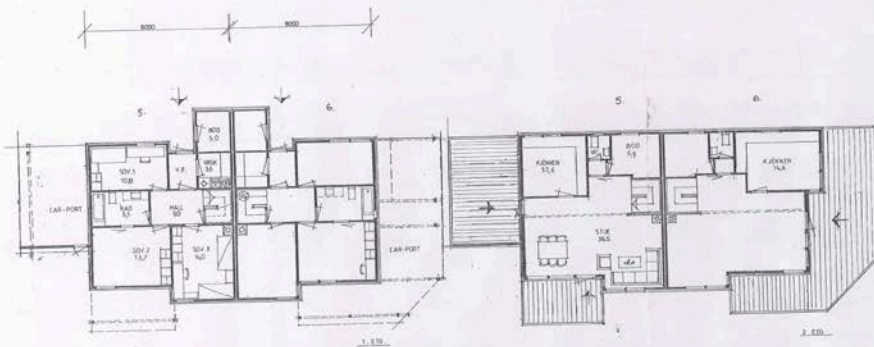
#### **§7 Fellesutgifter**

Sameiets fellesutgifter deles likt på hver eierseksjon.

**Forholdet til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31:**

Bestemmelsene i disse vedtektene går foran Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 i den utstrekning loven kan fravikes. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner når forholdet ikke er regulert i vedtektene.

TEDES97- 976201



NO BEVIKJÖN DAT 2004

PROSJEKT / NR:  
BYGGEPLASS  
**SKJÖLD.**  
Felt B-12

Byggtch A.S.

OSV. 142,  
300. NESTUN  
Tlf. NR. 55 10 100

TEGN.  
Ark. Laila Hope  
G. NR. 40 B. NR. 94 PARTSELL **F5-6**

TEKST:  
1. EBN  
2. EBN  
FASADER  
PROFILER  
MÅL:  
1:100  
1:200

TEGN. NR. 972-F56-1 ANT.



BYGGTECH A/S  
OSVEGEN 142  
5227 NESTTUN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref. 9726201/1 THFO	Emnekode -	Dato 5. august 1999
------------	----------------	-------------------------------	---------------	------------------------

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Gnr 40	Bnr 94	Festenummer	Seksjonsnummer
Tiltakets adresse	SKJOLD		
Tiltakets art	Nybygg		
Tiltakshaver	NYDAL BYGG A/S		

Attesten gjelder hus 6.

Søknad om byggetillatelse mottatt:16.12.97.  
Byggetillatelse gitt:14.7.98.

Arbeid som gjenstår :Utetieraler opparbeides.

Det taes forbehold om å komme tilbake med nye krav etter byggeforskriftene før ferdigattest gies.

Ovennevnte arbeid må være utført innen 1.12.99. slik at ferdigattest kan gis.

*Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.*

BYGGESAKSAVDELINGEN  
for Byggesakssjefen

*T. Førde*  
Førde Thorbjørn



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 40/1598/0/0  
Utlistet 20. mars 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
259330704	Grunneiendom	0	Ja	16 760,8 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">9585000</a>	32	FANA. GNR 40 BNR 94 MFL., SKJOLD FELT B 12	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.05.1998	<a href="#">199703294</a>	96,3 %
<a href="#">9580000</a>	30	FANA. DEL AV GNR 40, SKJOLD	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.06.1996	<a href="#">200005267</a>	1,7 %
<a href="#">17340000</a>	35	FANA. GNR 40 BNR 55 MFL., SKJOLDNES BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.06.2012	<a href="#">200005069</a>	1,5 %
<a href="#">70300000</a>	35	Fana. Gnr. 40, Bnr. 1007 mfl., Nordgardsvegen	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.04.2025	<a href="#">202220615</a>	0,5 %
<a href="#">62000000</a>	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.09.2012	<a href="#">201912940</a>	< 0,1 % (78,6 m <sup>2</sup> )

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">9585000</a>	110 - Boliger	72,3 %
<a href="#">9585000</a>	780 - Felles grøntareal	9,6 %
<a href="#">9585000</a>	710 - Felles avkjørsel	8,8 %
<a href="#">9585000</a>	720 - Felles gangareal	3,4 %
<a href="#">9585000</a>	300 - Offentlig trafikkområde	1,8 %
<a href="#">9580000</a>	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	1,7 %
<a href="#">17340000</a>	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse	0,9 %
<a href="#">17340000</a>	2011 - Kjøreveg	0,5 %
<a href="#">9585000</a>	320 - Gang-/sykkelvei	0,4 %
<a href="#">70300000</a>	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse	0,3 %
<a href="#">17340000</a>	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	0,2 %
<a href="#">70300000</a>	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	0,1 %
<a href="#">9580000</a>	110 - Boliger	< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )
<a href="#">70300000</a>	2014 - Gatetun/gågate	< 0,1 % (4,3 m <sup>2</sup> )
<a href="#">70300000</a>	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	< 0,1 % (2,5 m <sup>2</sup> )
<a href="#">17340000</a>	3040 - Friområde	< 0,1 % (1,0 m <sup>2</sup> )
<a href="#">70300000</a>	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	< 0,1 % (0,2 m <sup>2</sup> )

## Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">62000000</a>	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.09.2012	<a href="#">201912940</a>	< 0,1 % (0,2 m <sup>2</sup> )

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
<a href="#">9580008</a>	31	FANA. GNR 40 BNR 1614	199938975	11.05.2000
<a href="#">9580006</a>	31	FANA. GNR 40 BNR 94, SKJOLD	199801441	23.09.1998

OB! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (1,1 m <sup>2</sup> )

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	7,8 %

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	10,5 %

## Temakart blågrønne strukturer

## Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">15700000</a>	FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.2001	0,4 %

## Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15700000	2 - Framtidig	110 - Boligområder	0,4 %
15700000	1 - Nåværende	600 - Viktige ledd i kommunikasjonssystemet	< 0,1 % (0,9 m²)

## Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15700000	111 - Krav om reguleringsplan	5,2 %

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>
<a href="#">71510000</a>	35	FANA. GNR 40 BNR 94 OG 693, NORDGARDSVEGEN	2	<a href="#">202317945</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
40/989	139470133-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	01.12.2025	<a href="#">202517244</a>
40/86	20761229-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettningstillatelse	24.06.2019	<a href="#">201910271</a>
40/1889	301460611	-	Enebolig	Igangsettningstillatelse	02.07.2025	<a href="#">202417699</a>
40/1889	301460604	-	Garasjeutthuss anneks til bolig	Igangsettningstillatelse	02.07.2025	<a href="#">202417699</a>
40/1879	301353541	-	Garasjeutthuss anneks til bolig	Igangsettningstillatelse	07.06.2024	<a href="#">202411987</a>
40/1885	301141493	-	Enebolig	Rammetillatelse	05.12.2022	<a href="#">202227611</a>
40/1884	301141466	-	Enebolig	Rammetillatelse	05.12.2022	<a href="#">202227611</a>
40/1732	300700027	-	Garasjeutthuss anneks til bolig	Igangsettningstillatelse	04.01.2022	<a href="#">201811644</a>

## 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 20. mars 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.



# Reguleringsplan på grunnen - oversikt




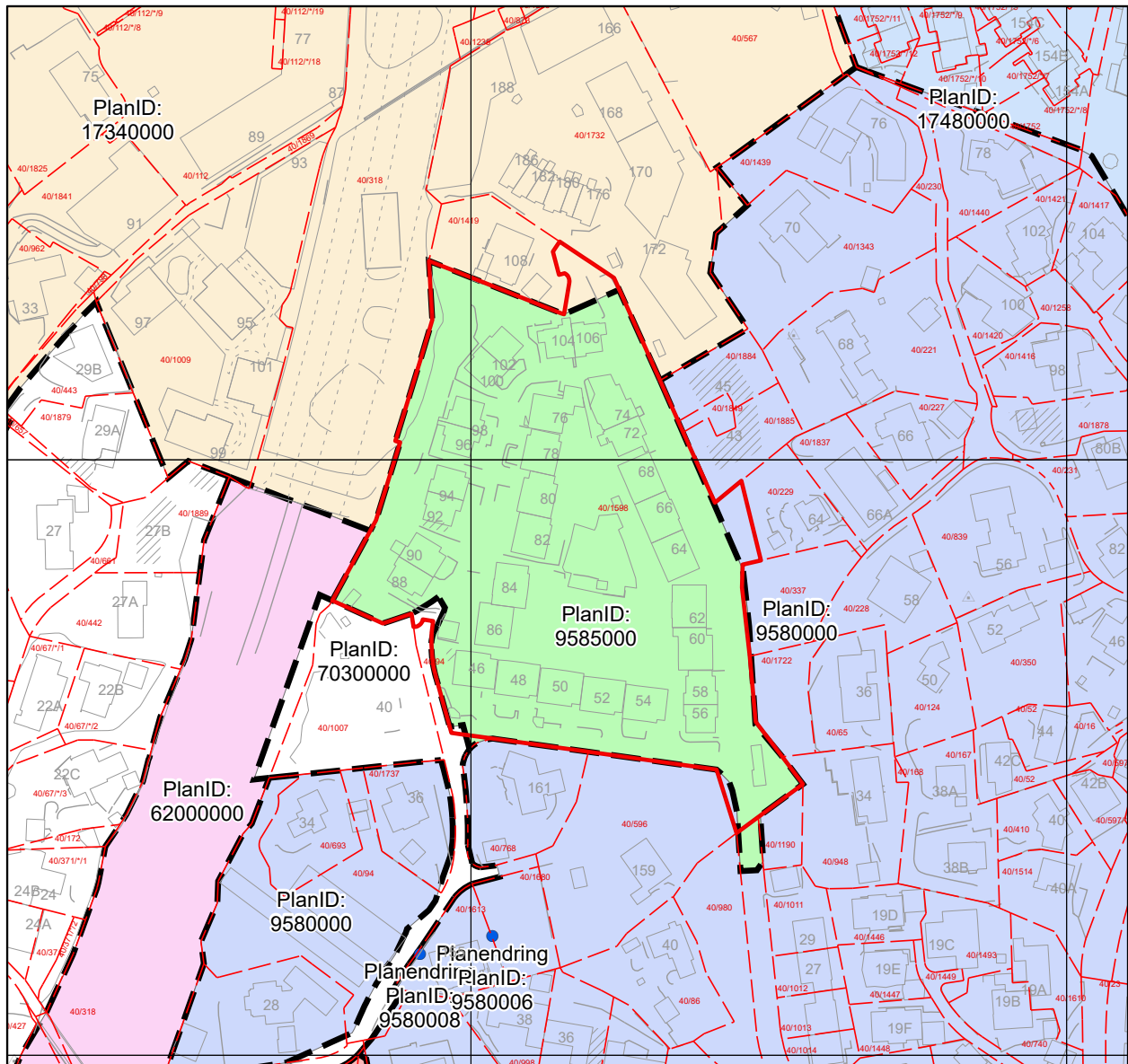
BERGEN  
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/1598  
Dato: 20.03.2026 Adresse: Sleipners veg 98 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:  
PlanID(er): 9585000, 17340000, 9580000, 62000000, 70300000

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





# Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2 000

Gnr/Bnr/Fnr: 40/1598

Dato: 20.03.2026

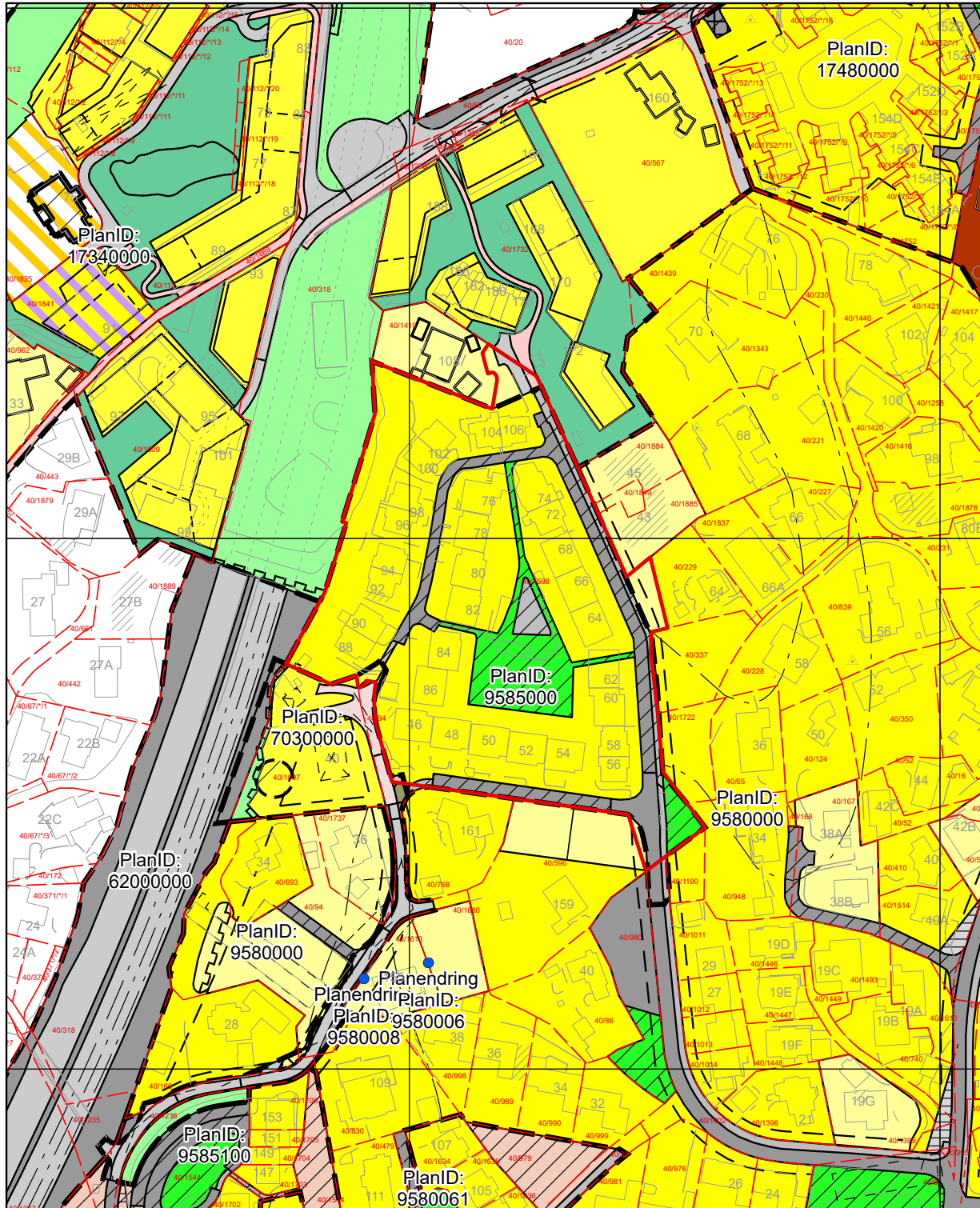
Adresse: Sleipners veg 98 m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE

PlanID(er): 9585000, 17340000, 9580000, 62000000, 70300000

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

Eiendomsflate



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

## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

	Planendring		Kjørevei
<b>Juridisklinje</b>			Annen veggrunn
	1203 - Regulert tomtegrense		Gang- / sykkelveg
	1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares		Gangveg
	1211 - Byggegrense		Parkeringsplass
	1213 - Planlagt bebyggelse		Anlegg for lek
	1214 - Bebyggelse som inngår i planen		Friluftsområde (på land)
	1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet		Felles avkjørsel
	1221 - Regulert senterlinje		Felles gangareal
	1222 - Frisiktlinje		Felles parkeringsplass
	1227 - Regulert støyskjerm		Felles lekeareal for barn
	1259 - Måle- og avstandslinje		Felles grøntareal
<b>Regulert høydelinje</b>			Annet fellesareal for flere eiendommer
	Regulert høydelinje	<b>Arealformål PBL §12-5</b>	
<b>Midlertidig bygg og anlegg grense</b>		Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)	
	Midlertidig bygg og anlegg grense		1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
<b>Begrensningsgrense gammel lov</b>			1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
	Reguleringsplan restriksjonsgrense		1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
	Reguleringsplan rekkefølgegrense		1690 - Annet uteoppholdsareal
<b>Hensynssonegrense</b>			1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Reguleringsplan hensynssonegrense		1804 - Bolig, kontor
<b>Begrensningsområde gammel lov</b>		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)	
	640 - Frisiktsone		2010 - Veg
	992 - Midlertidig trafikkområde		2011 - Kjøreveg
<b>Hensynssoner PBL §12-6</b>			2014 - Gatetun
	Angitthensynsone		2016 - Gangveg, -areal, gågate
	Sikringsone		2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
<b>Plangrense</b>			2019 - Annen veggrunn, grøntareal
	Reguleringsplanomriss	<b>Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)</b>	
<b>Formålsgrense</b>			3020 - Naturområde - grønnstruktur
	Reguleringsplan formålsgrense		3031 - Turvei
<b>Reguleringsformål §25 eldre PBL</b>			3040 - Friområde
	Områder for boliger m/tilhørende anlegg		3060 - Vegetasjonsskjerm
	Frittliggende småhusbebyggelse		
	Konsentrert småhusbebyggelse		
	Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)		
	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER		



# Reguleringsplan under grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk 1:2 000

Gnr/Bnr/Fnr: 40/1598

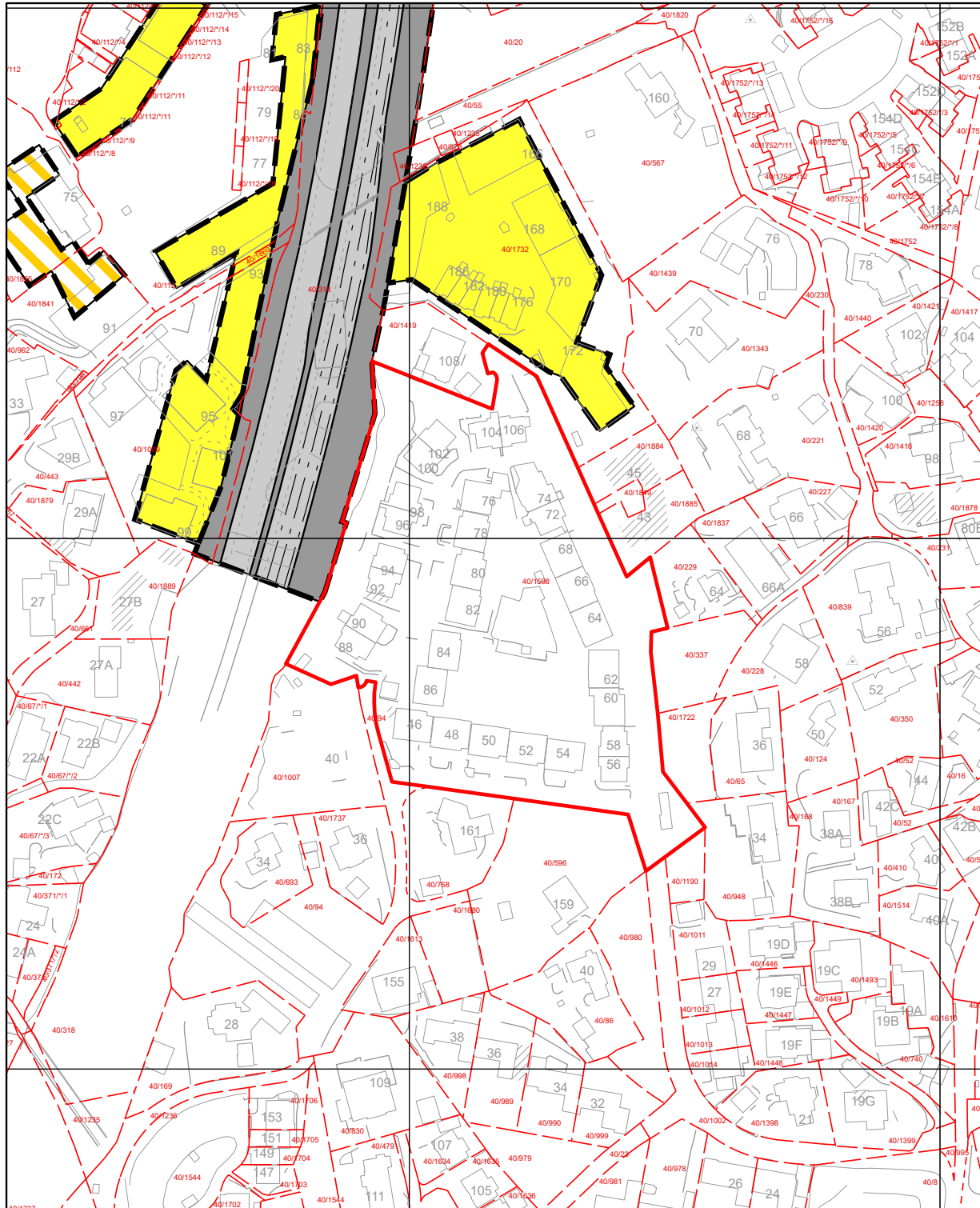
Dato: 20.03.2026

Adresse: Sleipners veg 98 m.fl.

**BERGEN  
KOMMUNE**

PlanID(er): 62000000

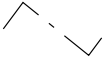

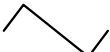
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601> Eiendomsflate



# Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen


## Juridisklinje


### RPJURLINJE

-  1221 - Regulert senterlinje
-  Reguleringsplanomriss
-  Reguleringsplan formålsgrense


### Arealformål PBL §12-5

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

 1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.

 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

 2011 - Kjøreveg

 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:2 000

Gnr/Bnr/Fnr: 40/1598

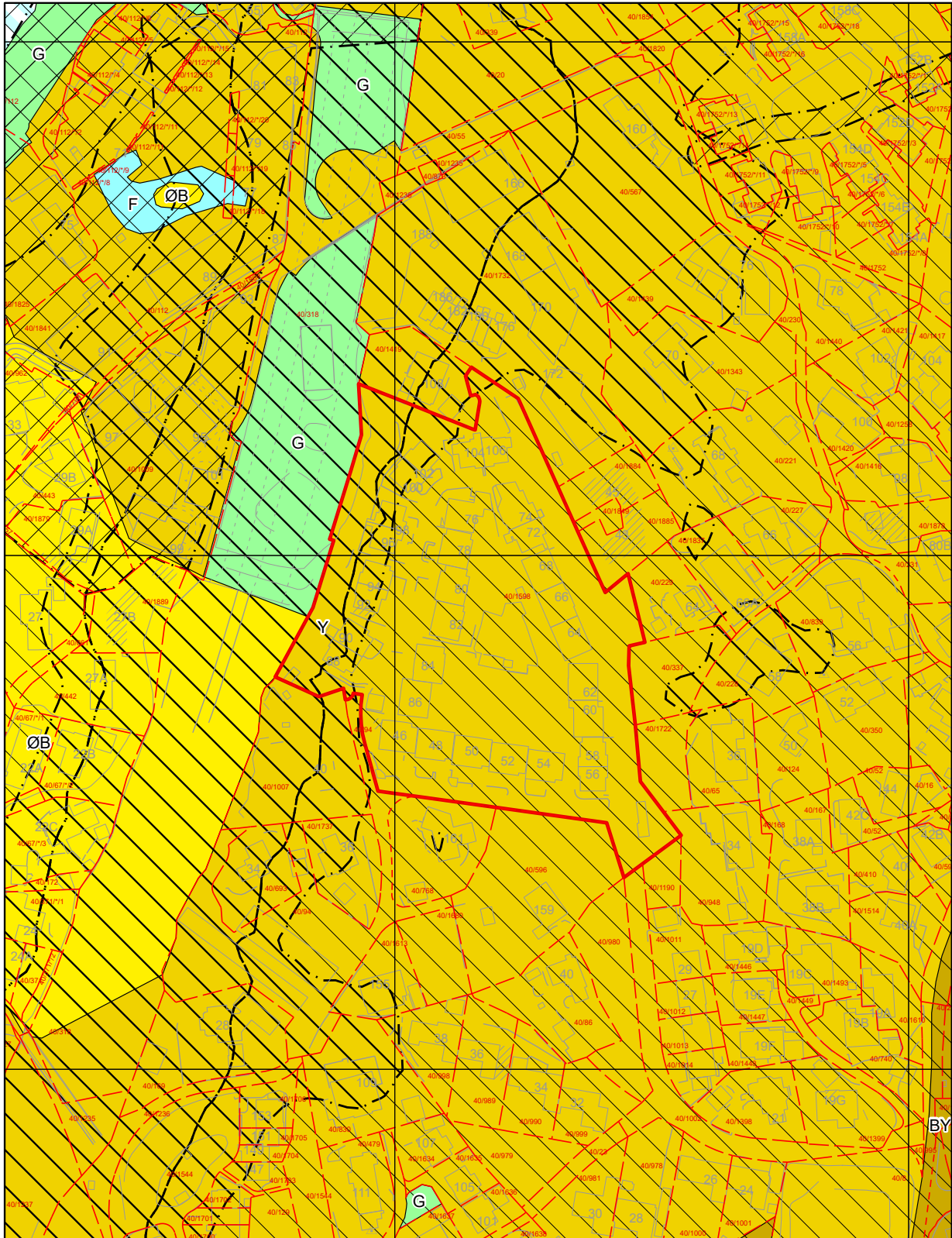
Dato: 20.03.2026

Adresse: Sleipners veg 98 m.fl.








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






 Eiendomsflate



## Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angitthensyn kulturmiljø
-  Angitthensyn landskap
-  Infrastruktursone
-  Støysone gul
-  Støysone rød

### KPA2018 Arealformål

-  Byfortettingssone
-  Ytre fortettingssone
-  Øvrig byggesone
-  Grønnstruktur
-  Friluftsområder
-  Kombinerte formål i sjø og vassdrag



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15700000

Målestokk: 1:2 000

Dato: 20.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 40/1598

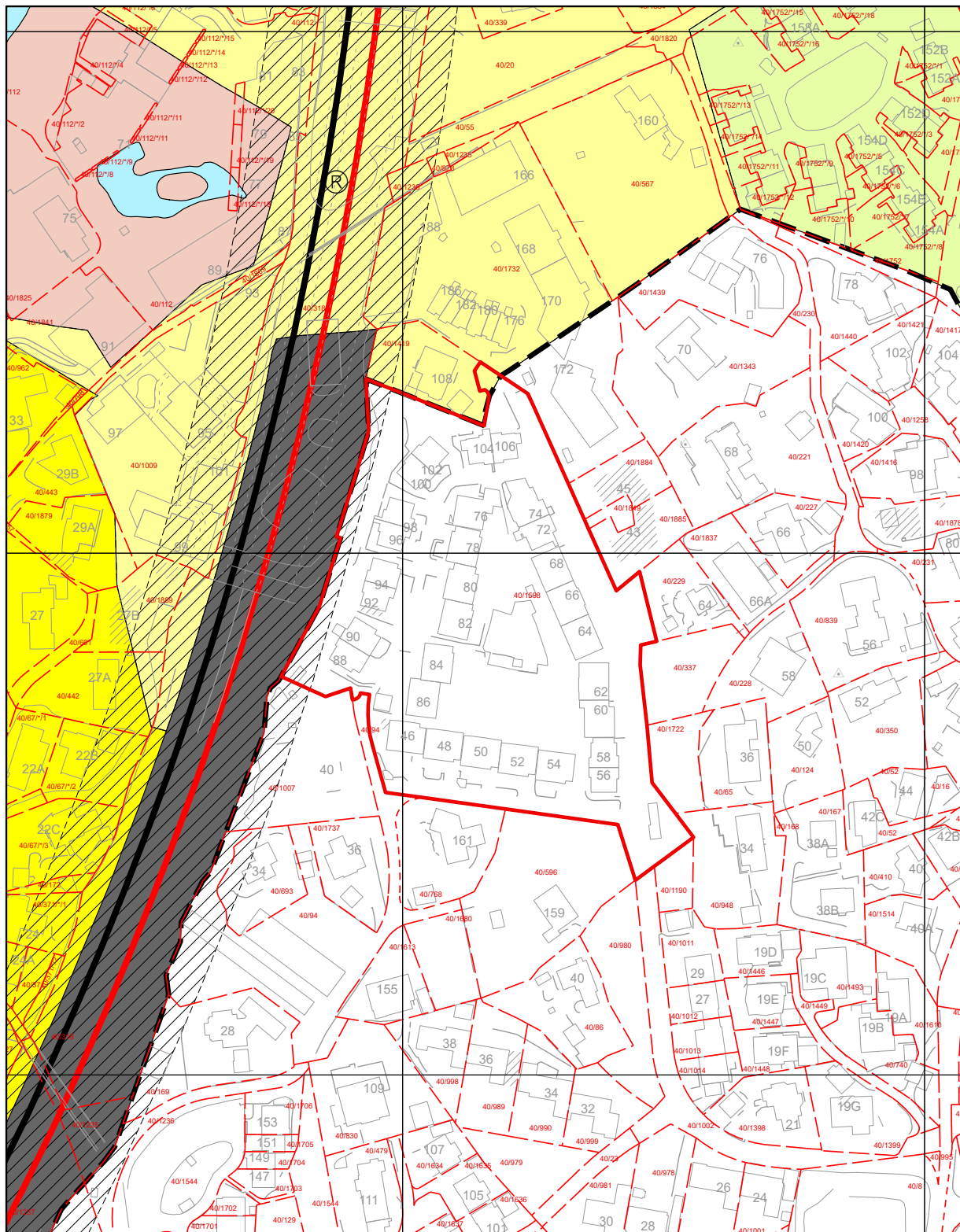
Adresse: Sleipners veg 98 m.fl.

N









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







Eiendomsflate



## Tegnforklaring for kommunedelplan

-  Kommunedelplangrense
-  Fjernveg, fremtidig
-  Fjernveg
-  Grense for restriksjonsområde
-  Arealformålgrense
-  Andre restriksjoner

### KDP Arealbruk-PBL1985

-  Boligområde (N)
-  Boligområde (F)
-  Annet byggeområde (F)
-  LNF-område (N)
-  Vannareal for alment friluftsliv (N)
-  Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (N)



BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

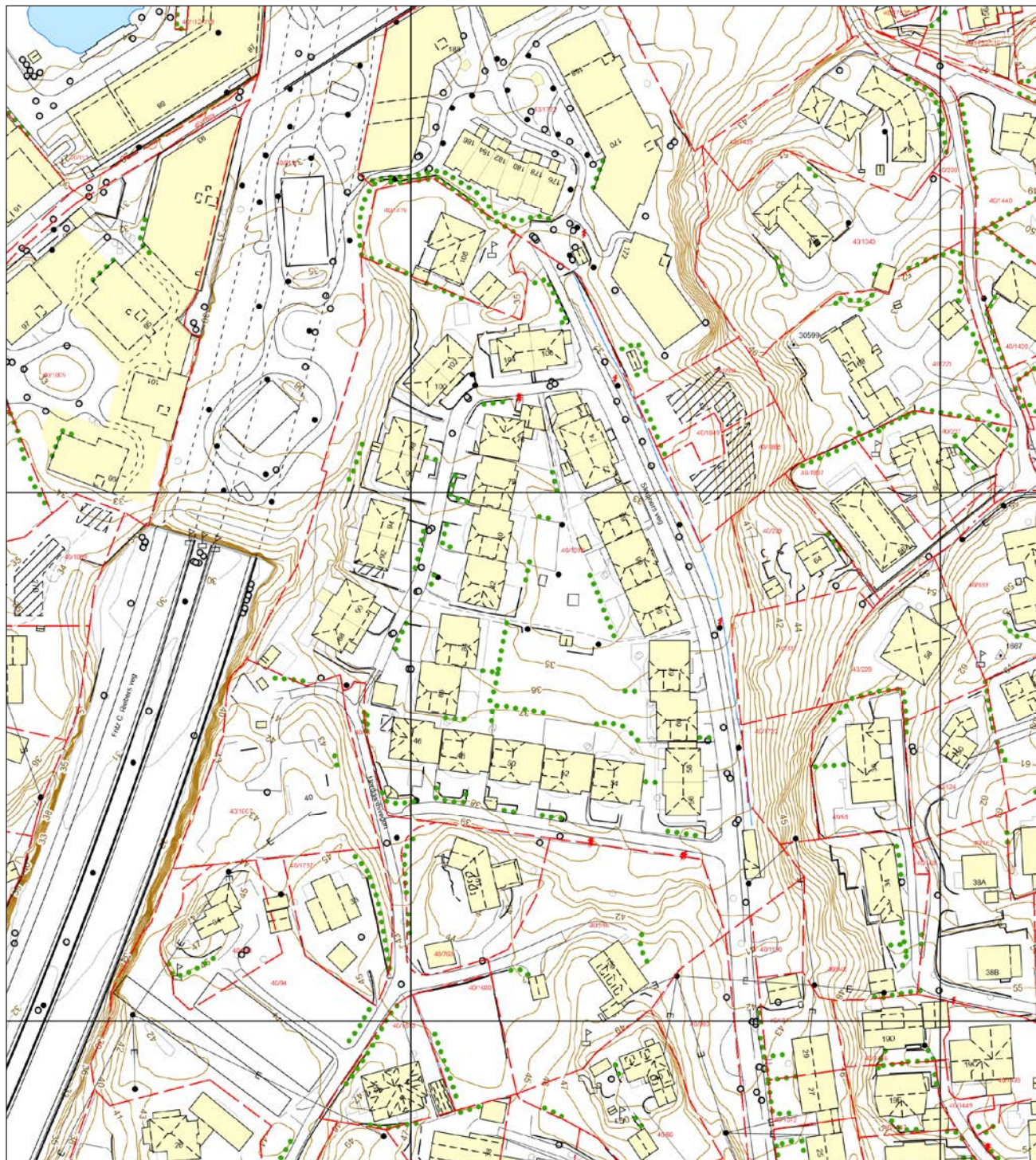
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1500

Dato: 20.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/1598/0/27

Adresse: Sleipners veg 98, 5221 NESTTUN



- |                          |                          |                    |            |
|--------------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| 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        |            |

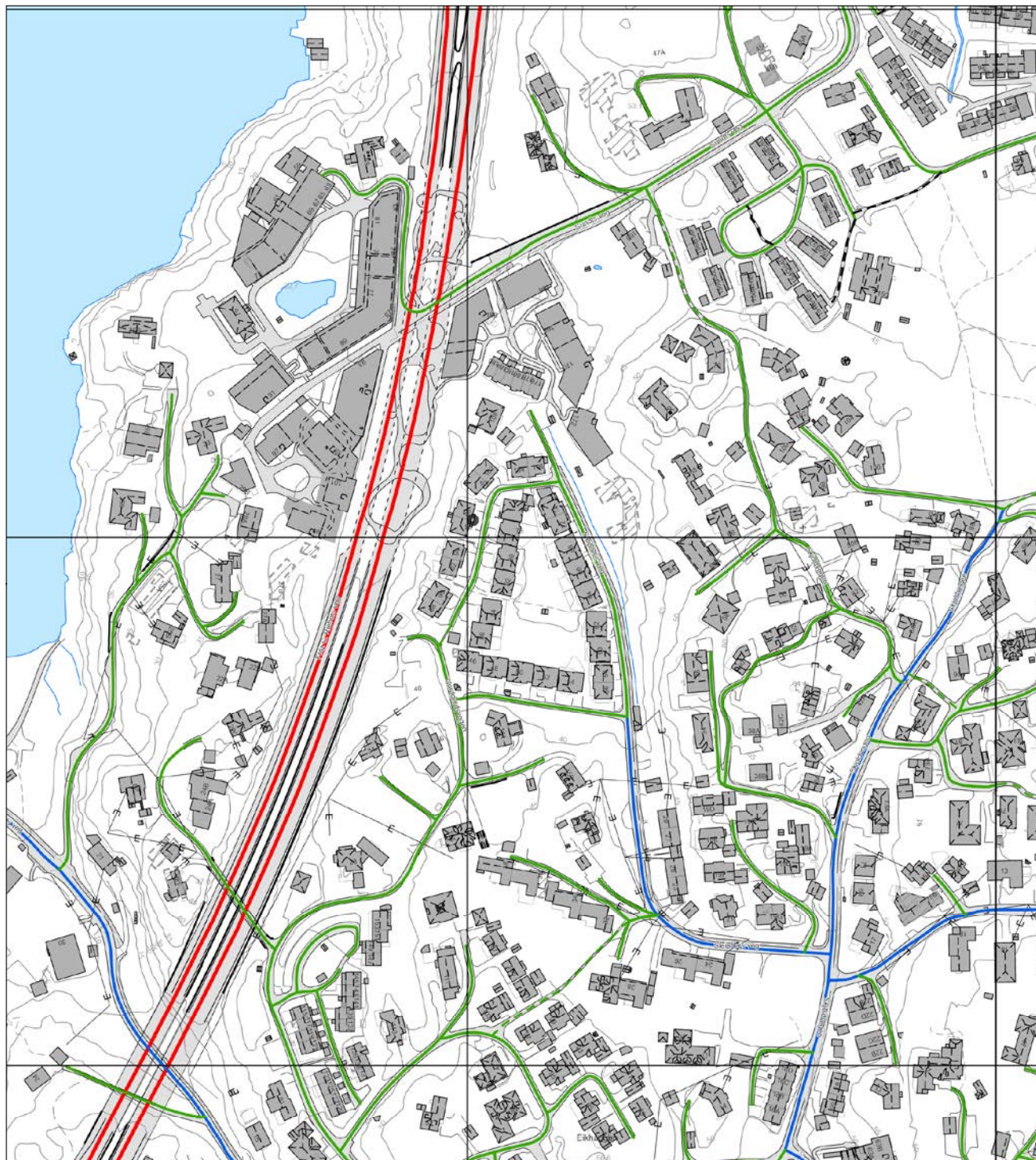


BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 20.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/1598/0/27  
Adresse: Sleipners veg 98, 5221 NESTTUN



- |                   |                      |                            |                            |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| 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        |

# Nabolagsprofil

Sleipners veg 98 - Nabolaget Skjold/Hopsåsen - vurdert av 184 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Mårdalen Linje 1	13 min 1.1 km
Skiparvik snuplass Linje 75	14 min 1.2 km
Bergen Flesland	15 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 12.2 km

## Skoler

Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 141 elever, 18 klasser	13 min 1.2 km
Skjold skole (1-7 kl.) 322 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Midtun skole (1-7 kl.) 398 elever, 34 klasser	23 min 2 km
Rå skole (8-10 kl.) 402 elever, 28 klasser	8 min 2.6 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	10 min 3.2 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	9 min 3.5 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	12 min 5.1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

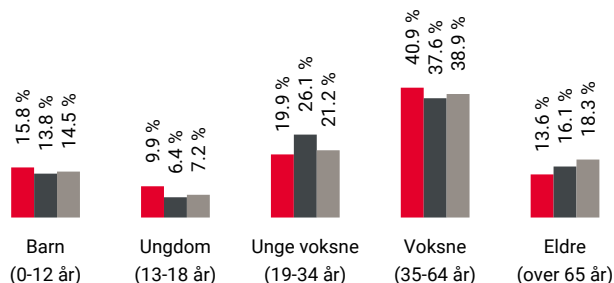
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjold/Hopsåsen	3 497	1 464
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Skjold barnehage (0-5 år) 64 barn	7 min 0.6 km
Ramstad barnehage (1-5 år) 85 barn	11 min 1 km
Skjoldtun barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min 1.1 km

## Dagligvare

Rema 1000 Skjold Søndagsåpent	14 min 1.1 km
Spær Skjoldtun	16 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Bybane



### Støynivået

Lite støynivå 87/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



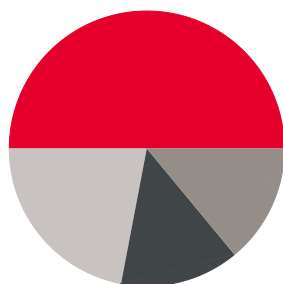
### Gateparkering

Lett 84/100

## Sport

- Skjoldveien barnehjem nærmiljøanle... 6 min   
Ballspill 0.5 km
- Nesttun idrettsplass 12 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.9 km
- EVO Nordås 19 min
- SATS Nesttun 20 min

## Boligmasse



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

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

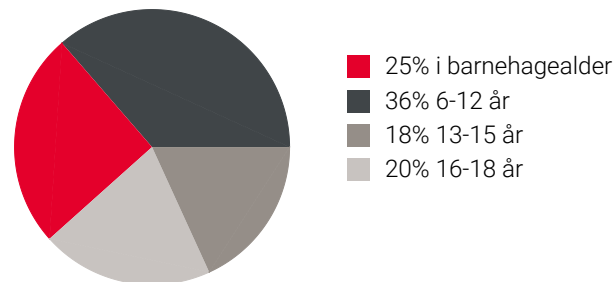
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- Kilden Senter 19 min
- Boots apotek Kilden 19 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

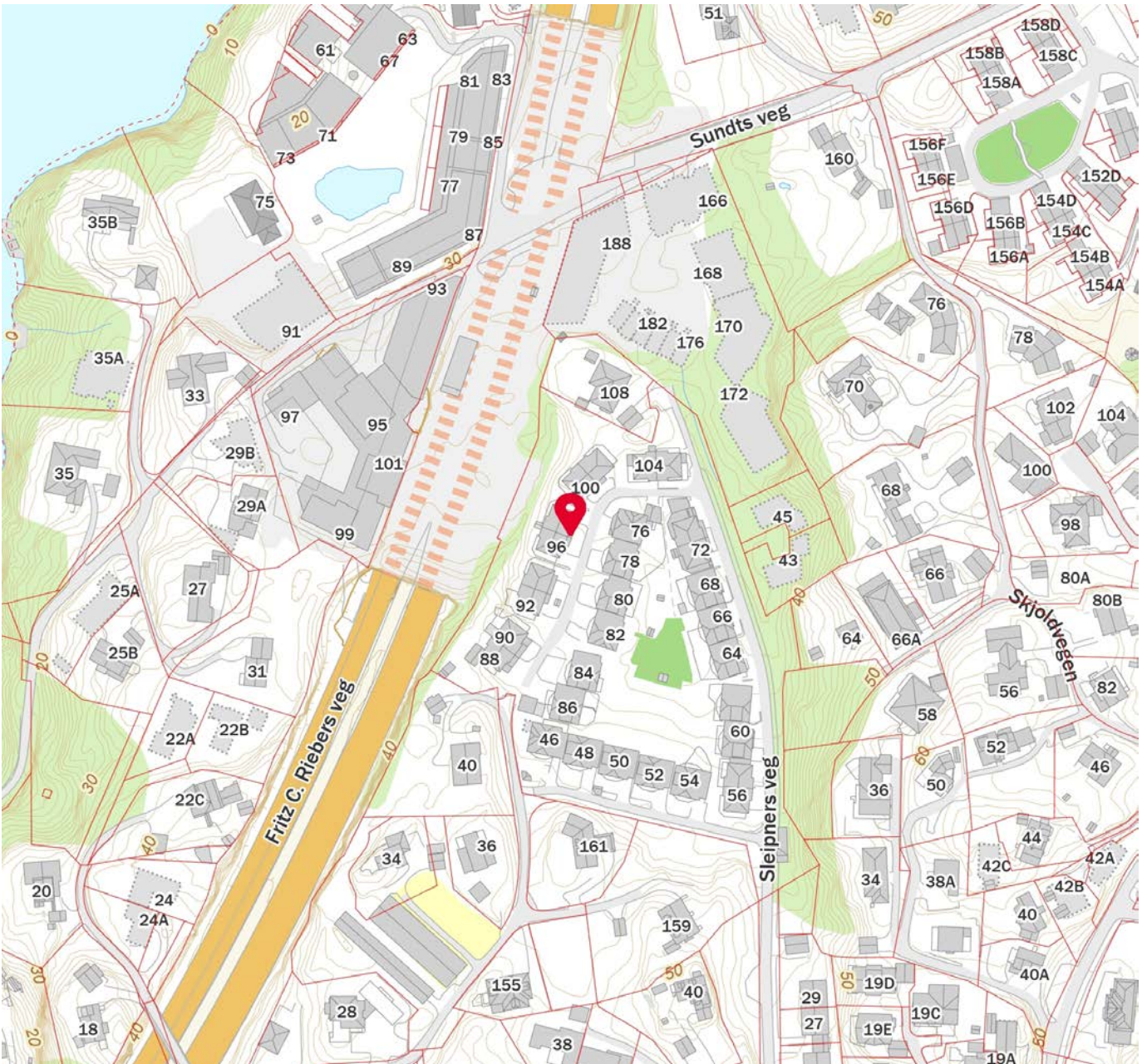
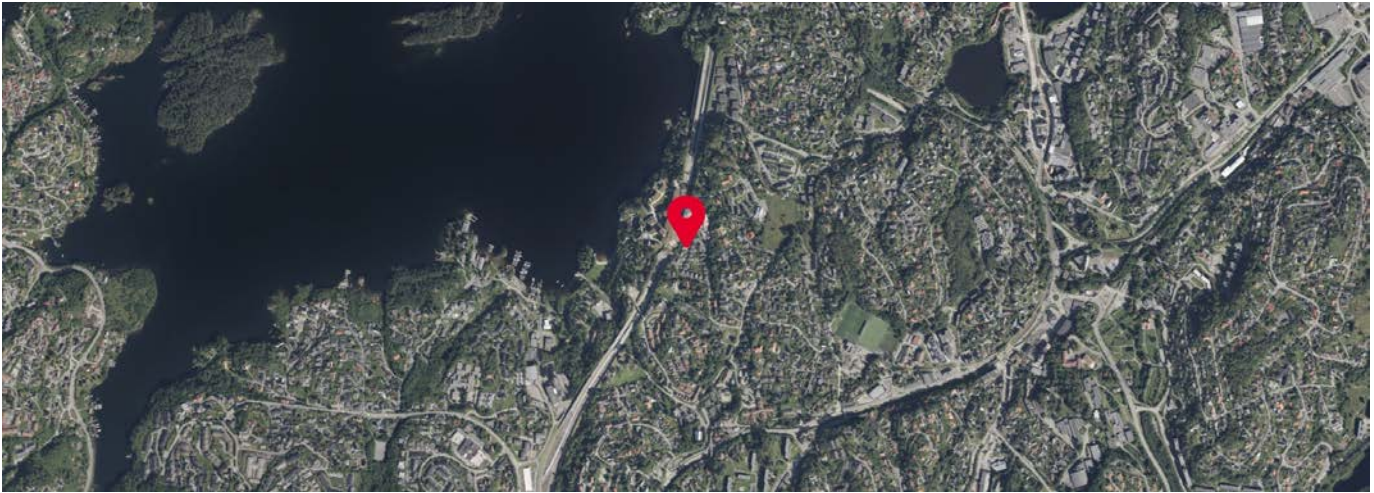
- Skjold/Hopsåsen
- Bergen
- Norge


## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktsignering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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 brukt bolig. 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](http://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:** Sleipners veg 98  
5221 NESTTUN**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 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