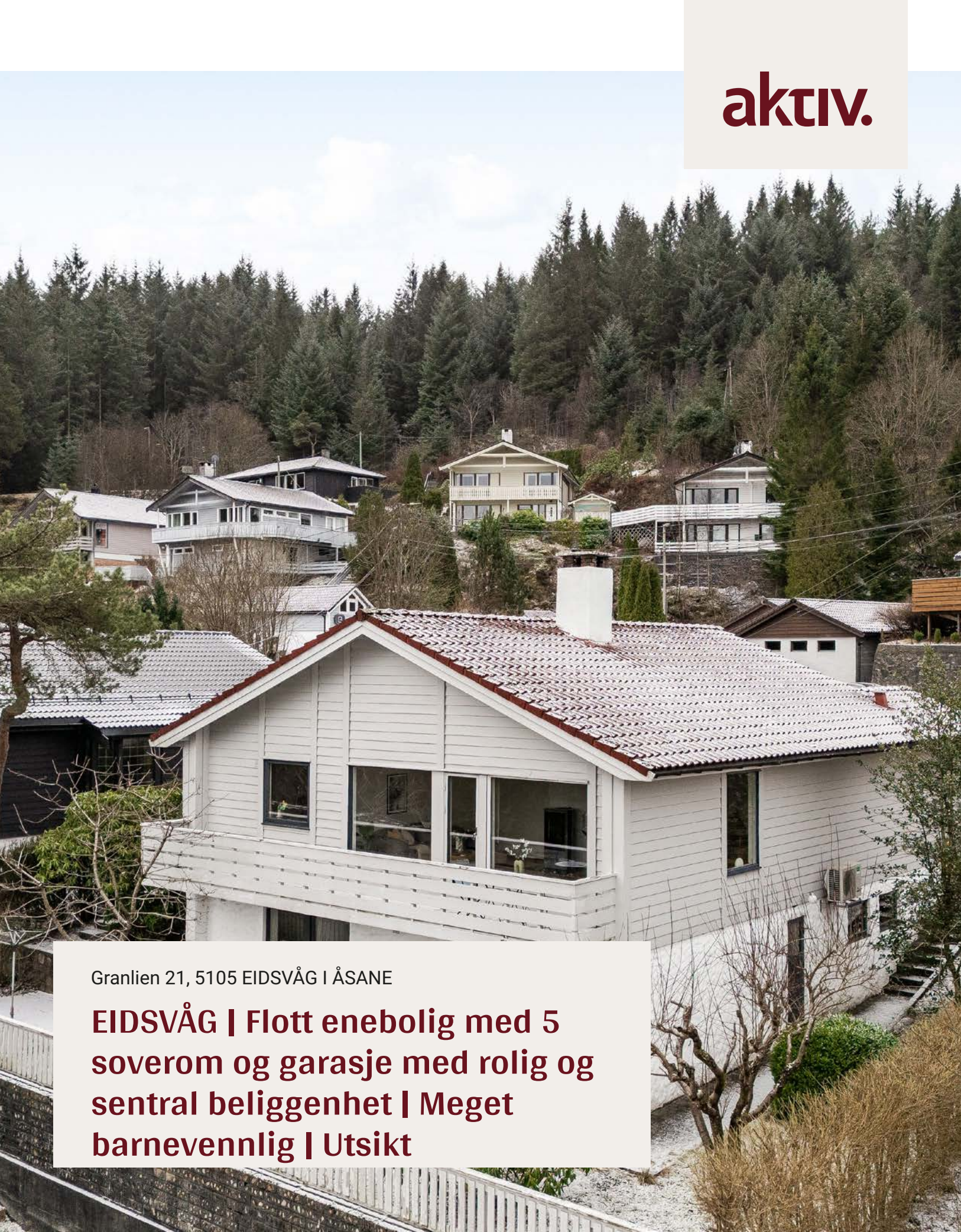




aktiv.

Granlien 21, 5105 EIDSVÅG I ÅSANE

**EIDSVÅG | Flott enebolig med 5
soverom og garasje med rolig og
sentral beliggenhet | Meget
barnevennlig | Utsikt**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 138 640,-
Total ink omk.: Kr 5 628 640,-
Årlig festeavgift: Kr 15 988,-
Selger: Øyvind Steindal
Kjersti Steindal
Bjarte Steindal
Silje Steindal Brattaule
Frode Steindal

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 202/226 kvm
Tomtstr.: 546.7 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 216, bnr. 967
Oppdragsnr.: 1506260019

Velkommen til visning!

Aktiv Eiendomsmegling v/Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Granlien 21! En flott enebolig med sentral og barnevennlig beliggenhet med plass til hele familien. Her bor man i et veletablert og rolig område med kort avstand til alt man skulle trenge.

Kort oppsummert:

- Innholdsrik familiebolig
- 5 soverom og 2 bad
- Pent opparbeidet hage
- Garasje plass
- Sentralt og attraktivt område med nærhet til det meste, bl.a. barnehager, skoler, matbutikk og kjøpesenter.

Velkommen til visning - Husk påmelding



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	80
Nabolagsprofil	104
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 202 kvm

BRA - e: 24 kvm

BRA totalt: 226 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 96 kvm Entré - 4.5m2, gang/trapp - 14.3m2, bod - 5.3m2, kjellerstue - 12.8m2, bod - 4.5m2, bod - 9.9m2, bod - 3m2, soverom - 10.1m2, soverom 10.9m2, soverom - 13.9m2

BRA-e: 6 kvm Utvendig bod - 6.2m2

1. etasje

BRA-i: 106 kvm Entré - 3.9m2, hall - 11.2m2, stue - 39.2m2, bad - 3.8m2, bad - 2.6m2, soverom - 9.1m2, soverom - 12m2, kjøkken - 12.3m2, vaskerom - 7.8m2

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 kvm Garasje

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

546.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet. Tomten er pent opparbeidet med plen, hekk og diverse beplantning.

Transport av festekontrakt krever ikke godkjenning fra bortfester.

Årlig festeavgift

Kr 15 988

Festetid

Avtalt utløp av festekontrakten: 2075

Regulering av festeavgift

Neste avtalt regulering er i 2036.

Avtalte vilkår for regulering: Tomteverdi, men engangsløft er foretatt. KPI-regulering fremover iht. gjeldende lovgivning.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er ikke avtalt en særskilt innløsningssum, men grunneier er positiv til innløsning når som helst.

Festekontrakt datert

04.03.1976.

Bortfesters transportgebyr

Kr 4 000

Beliggenhet

Granlien ligger i Eidsvåg og er et svært attraktivt og barnevennlig nabolag. Fra boligen er det kort vei til barnehage og skole, kollektivtransport og matbutikk. Området byr også på flotte turområder, med stien til Sandviksfjellet rett ved boligen. På de varme dagene kan man enkelt spasere ned til Tømmervågen for et forfriskende bad.

For den tur og friluftinteresserte kan det være verdt å merke seg et nydelig og variert turterreng i umiddelbar nærhet. Turen starter ved inngangsdøren hvor man allerede befinner seg ved "foten" av Eidsvågfjellet. Fra Eidsvågfjellet kan man ta turen videre til Sandviksfjellet, Rundemannen og Fløien. Andre alternativer i nærområdet er Fagerdalsfjellet, Jordalen, Odden badeplass, Helleneset badeplass, Biskophavn, Vollane friluftsområde og badestranden i Tømmervågen.

Eiendommen har for øvrig en sentral og sentrumsnær beliggenhet med kort kjøretid via motorvei til sentrum eller nordover i retning mot Åsane.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Fra Bergen sentrum kjører man mot Åsane gjennom Eidsvågtunnelen. Ta til høyre rett etter tunnelen og kjør utover mot Eidsvågneset. Et stykke utover tar man opp til venstre i Granlien. Kjør forbi skolen og fortsett videre opp. Huset er hvitt og ligger på venstre side.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Kidsa Eidsvåg: 0,9 km.

Ervik barnehage: 1,5 km.

Eidsvågnesets barnehage: 2,2 km.

Skoler:

Eidvåg skole: 0,5 km.

Åstveit skole: 4,6 km.

Rothaugen skole: 6,3 km.

Blokkhaugen skole: 6,4 km.

Tertnes videregående skole: 4,3 km.

Åsane videregående skole: 6 km.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp finner du i Hagebyen, ca. 700 meter fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Nedløp og beslag: Nedløp og beslag i plast.

Veggkonstruksjon: Veggene i 1. etasje har bindingsverkskonstruksjon, lecamur i kjeller fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende og stående bordkledning, murpuss på vegger i kjeller.

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

Takkonstruksjonen er kontrollert på kaldt loft, noe begrenset lufting i raft, isolasjon ligger opptil sutak enkelte steder.

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

Vinduer er hovedsakelig fra byggeår, vinduer i stue mot balkong er datert 1987.

Dører: Bygningen har malte ytterdører.

Balkongdør: Bygningen har malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 11.2m².

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv mot grunn i betong, etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kontrollert med laser.

Det er avvik på "kjellerstue", øvrige gulv er innenfor tillate måleavvik.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe og vedovn.

Rom under terreng: Yttervegger i rom under terreng er synlige murer. Det er målt i

overflater på mur uten utslagsgivende verdier.

Tomteforhold: Byggegrunn: Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1976.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er gjennomført rørinspeksjon på utvendige avløp av Bergen kommune i 2023 uten avvik.

GARASJE

Garasje i rekke.

Yttervegg i mur/betong, taket er tekket med betongtakstein.

Vippeport i tre.

Det er innlagt strøm i garasjen, taklampe og stikkontakt.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har ikke kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Innhold

1. etasje: Entré - 3.9m², hall - 11.2m², stue - 39.2m², bad - 3.8m², bad - 2.6m², soverom - 9.1m², soverom - 12m², kjøkken - 12.3m², vaskerom - 7.8m²

Kjeller: Entré - 4.5m², gang/trapp - 14.3m², bod - 5.3m², kjellerstue - 12.8m², bod - 4.5m², bod - 9.9m², bod - 3m², soverom - 10.1m², soverom 10.9m², soverom - 13.9m²

Utvendig bod: 6.2m²

Garasje: 18m²

Standard

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

Vedlikehold: Eiendommen bærer preg av normalt vedlikehold, men en del hovedkomponenter er fra opprinnelig byggeår (1976), blant annet vinduer og tak. Disse har passert eller nærmer seg forventet levetid, og tiltak må forventes på sikt.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking:

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

Konsekvens/tiltak: Tiltak må påberegnes grunnet alder.

Nedløp og beslag:

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

Konsekvens/tiltak: Tiltak må påberegnes grunnet alder.

Veggkonstruksjon:

TG2 grunnet alder og mindre avvik i overflater.

Konsekvens/tiltak: Normalt vedlikehold må påberegnes.

Vinduer:

TG2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak: Tiltak må påberegnes.

Dører:

TG2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak: Tiltak må påberegnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Værslitte overflater.

Konsekvens/tiltak: Behandling/utskiftning av bord og rekkverk må påberegnes.

Overflater:

Det er ingen større skader eller avvik på overflater.

Konsekvens/tiltak: Overflater av eldre dato, modernisering må påberegnes.

1.Etasje - Bad - 3.8m2 - Overflater vegger og himling:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. TG2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

1.Etasje - Bad - 3.8m2 - Overflater Gulv:

TG2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak: Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

1.Etasje - Bad - 3.8m2 - Sluk, membran og tettesjikt:

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

Konsekvens/tiltak: Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk

uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

1.Etasje - Bad - 3.8m2 - Sanitærutstyr og innredning:

TG2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak: Innredning har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

1.Etasje - Bad - 3.8m2 - Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.Etasje - Bad - 2.6m2 - Overflater vegger og himling:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1.Etasje - Bad - 2.6m2 - 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. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

1.Etasje - Bad - 2.6m2 - Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Vannledninger:

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

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Teknisk forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50 år.

Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige 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.

Forhold som har fått TG3:

Balkongdør:

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak: Døren(e) står foran utskiftning.

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.

Parkering

Garasje. Ellers i offentlig vei etter gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

Diverse

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 strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

- Varmepumpe i stue fra 2020
- Boligen har elementpipe og vedovn.
- Varmekabler på begge bad
- Varmekabler i de 3 soverommene i kjelleren

Informasjon om strømforbruk

Det er ikke tegnet avtale om Norgespris på denne eiendommen.

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 490 000

Omkostninger kjøper

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250 (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))

138 640 (Omkostninger totalt)

155 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

158 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 628 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 645 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 648 340 (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 27 349 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 8 931 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten utgjør kr. 8931,- og faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 539 000 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Det er ikke utstedt skattekort for 2026, og dermed ikke formuesverdi. Selger har vært i dialog med Skatteetaten, og de har ikke noen formuesverdi på eiendommen for 2026.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100 % av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 216, bruksnummer 967 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:

4601/216/967:

04.03.1976 - Dokumentnr: 5076 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 555

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

MED FLERE BESTEMMELSER

BEST. OM OVERDRAGELSE

PRIORITETSBEST.

04.03.1976 - Dokumentnr: 5076 - Erklæring/avtale

Diverse rettigheter og plikter iflg. festekontrakt.

04.03.1976 - Dokumentnr: 5076 - Festekontrakt - vilkår

ÅRLIG AVGIFT NOK 555

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

MED FLERE BESTEMMELSER

BEST. OM OVERDRAGELSE

PRIORITETSBEST.

04.03.1976 - Dokumentnr: 905087 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:216 Bnr:24

01.01.2020 - Dokumentnr: 1641013 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:216 Bnr:967

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen datert 9.11.1976.

Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

- Montering av trapp foran inngangsdør og dør fra vaskerom.
- En del finplanering
- Det må skaffes en av feiervesenet godkjent adkomst til taket for feiing av røykpipe

- Behandling av levavegger i noen rom i kjeller samt montering av ventiler

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er ikke i samsvar med dagens bruk i kjeller

- Disponibelt rom og hobbyrom er gjort om til tre soverom.
- Bod er gjort om til entre og det er opprettet ny inngangsdør.
- "Gang" fra opprinlige tegninger i kjelleren er gjort noe mindre og det finnes ikke lenger en inngangsdør til dette rommet.
- Ene boden har fått to nye vinduer
- Det er opprettet et rom med varmtvannstank, kalt "vaskerom" på tegninger med vindu og dør fra bod. Det er ikke vask der, og ikke lagt rør i kjeller for toalett/vask.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.11.1976.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan:

- Eiendommen er regulert av PlanID 3610000 - "ÅSANE. DEL AV GNR 116 BNR 24 MFL.,EIDSVÅG, GRANLIAS FORELNGELSE".

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

- To mindre reguleringsendringer hvorav ene omfatter omforming av parkerings- og snuplass i nabolaget og andre utvidelse av planområdet "GRANLIAS FORELNGELSE".

Kommuneplan:

- Hele eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2018 med PlanID 65270000.
- Arealformålet i kommuneplanen er "Bebyggelse og anlegg" nærmere beskrevet "Øvrig byggesone"
- 94,2% av eiendommen ligger i gul sone for vei støy
- 5,8% av eiendommen ligger i rød sone for vei støy

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71740000, Kommuneplanens arealdel KPA 2027

- Ny kommuneplan under arbeid

PlanID: 65820000, ÅSANE/BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 3,EIDSVÅGTUNNELENTERTNESKRYSSET.

- Reguleringsplan for bybanen og sykkel på strekningen Bergen Sentrum - Åsane

PlanID: 50790000, ÅSANE/BERGENHUS. GNR 216,EIDSVÅG

- Eldre reguleringsplan til nord som omfatter Eidsvåg.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom, Byggningsnr, Endring, Bygningstype, Status, Dato, Saksnr

216/1057, 139708261-1, Tilbygg, Enebolig, Igangsettingstillatelse, 26.05.2021,

202104968

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris på kr. 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Digital annonsering

8 500 Kommunale opplysninger

26 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 En visning.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 123 780,-

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

Fredrik Tøsdal

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Tlf: 930 21 497

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157

Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

20.02.2026









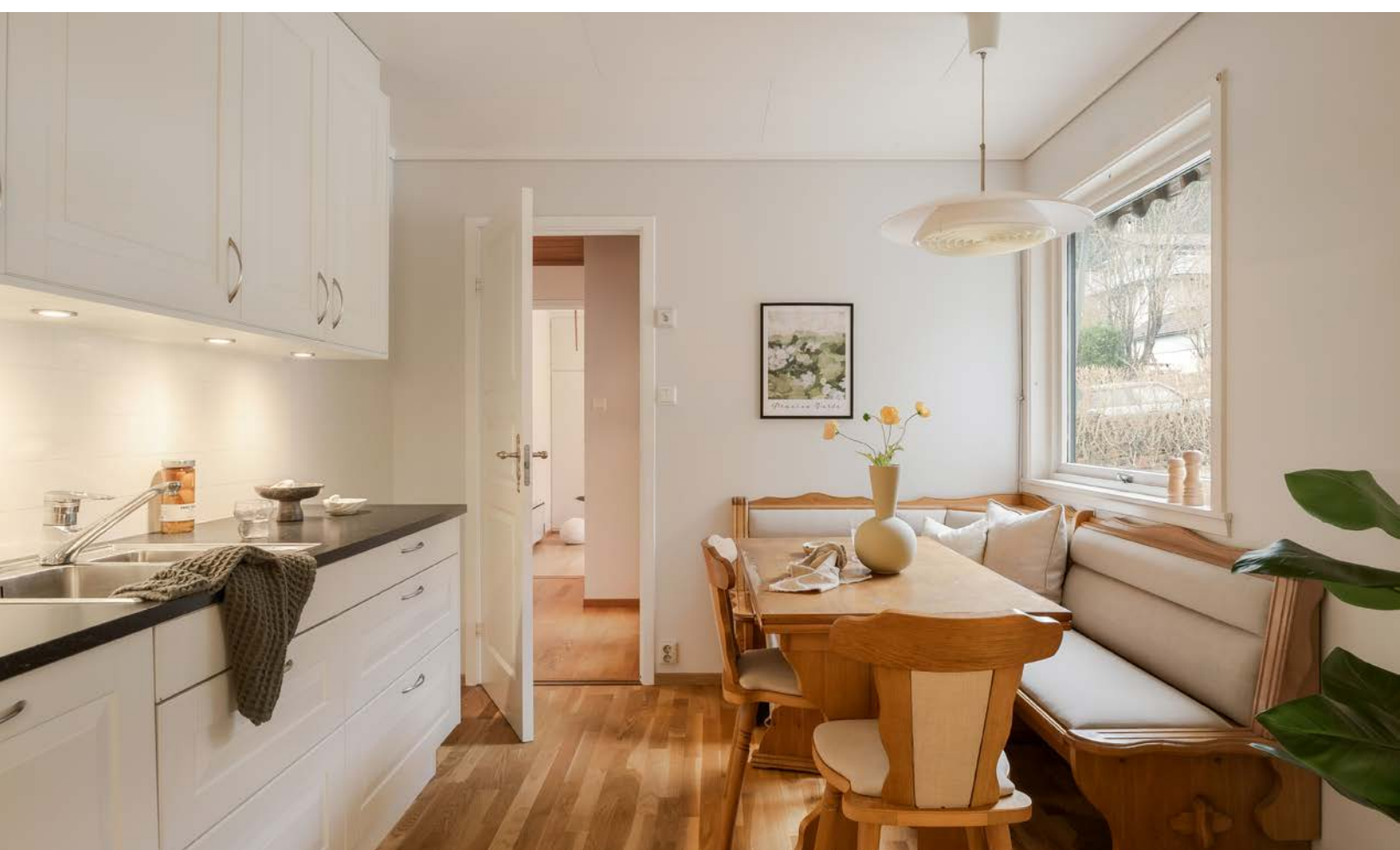






















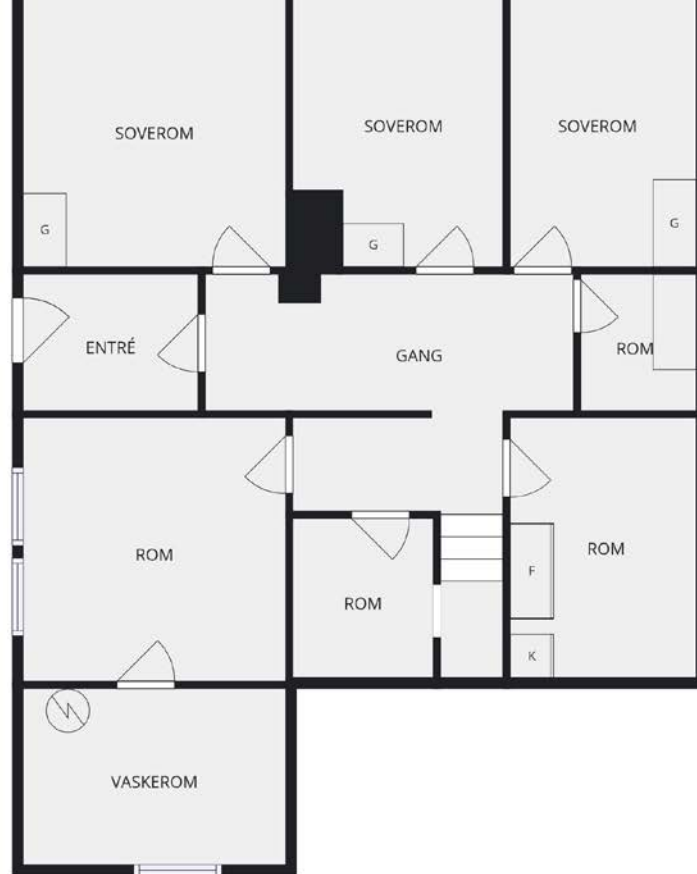
















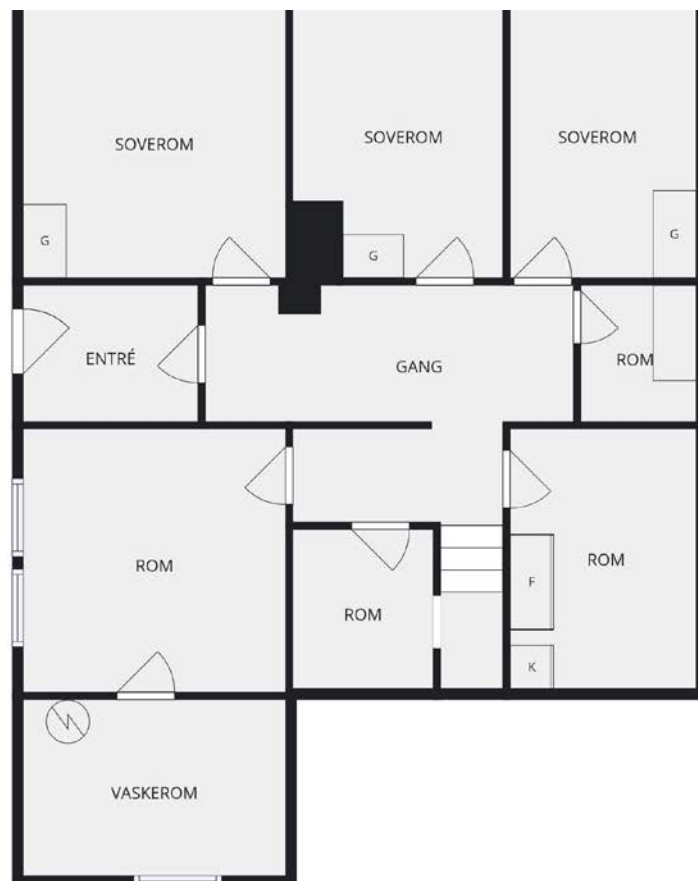






















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Granlien 21 , 5105 EIDSVÅG I ÅSANE



BERGEN kommune



gnr. 216, bnr. 967

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 21285-1108

Referansenummer: HD7657

Autorisert foretak: TBDU AS



Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

NITO

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

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Nedløp og beslag i plast.

Veggene i 1 etasje har bindingsverkskonstruksjon, Lecamur i kjeller fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende og stående bordkledning, murpuss på vegger i kjeller.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Takkonstruksjonen er kontrollert på kaldtloft, no begrenset lufting i raft, isolasjon ligger opptil sutak enkelte steder.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer er hovedsakelig fra byggeår, vinduer i stue mot balkong er datert 1987.

Bygningen har malte ytterdører.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 11.2m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har tapet, malte plater og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. 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, etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontrollert med laser.

Det er avvik på "kjellerstue" øvrige gulv er innenfor tillatte måleavvik. Boligen har elementpipe og vedovn.

Yttervegger i rom under terreng er synlige murer. Det er målt i overflater på mur uten utslagsgivende verdier.

Boligen har lakkert tretrapp. Trappen er noe bratt/smål i henhold til dagens krav til innvendig trapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i 1 etasje, finerdører i kjeller.

Glassdør fra entre i 1 etasje og kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 3.8m²

Bad antatt fra byggeår.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i veggen ble målt til 38%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 38 % ved en temperatur på 24.2 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Bad - 2.6m²

Badet er renover i ca 2014.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Gulvet er tilnærmet flatt, noe fall i dusjsone.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8cm .

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i veggen ble målt til 32%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 31,7 % ved en temperatur på 19,3 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Norema kjøkken innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler i vegger og vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmepumpe i stue

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens 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 sprengsteinsfylling.

Dreneringen er fra 1976.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1975. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private

Beskrivelse av eiendommen

stikkledning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvik i kjeller:

Disponibelt rom er omgjort til soverom

Hobbyrom er del omgjort til 2 soverom

1.Etasje stemmer dagens løsning med tegning i byggesak fra 1975

Det foreligger ferdigattest datert 1976.

Garasje

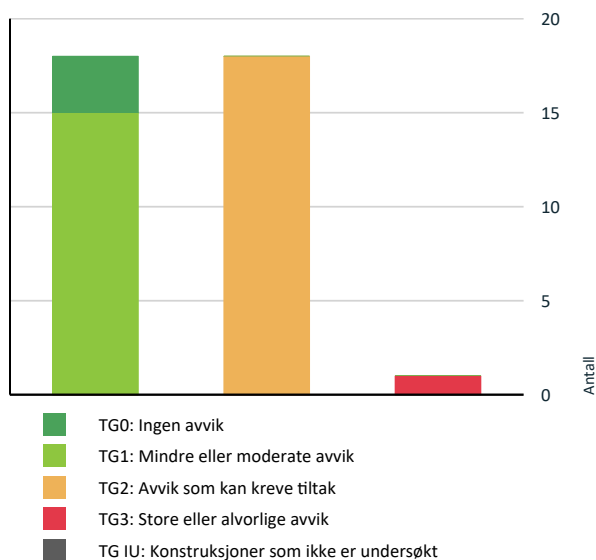
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt tegninger av garasje til kontroll/gjennomgang.

Ferdigattest datert 15.12.1988

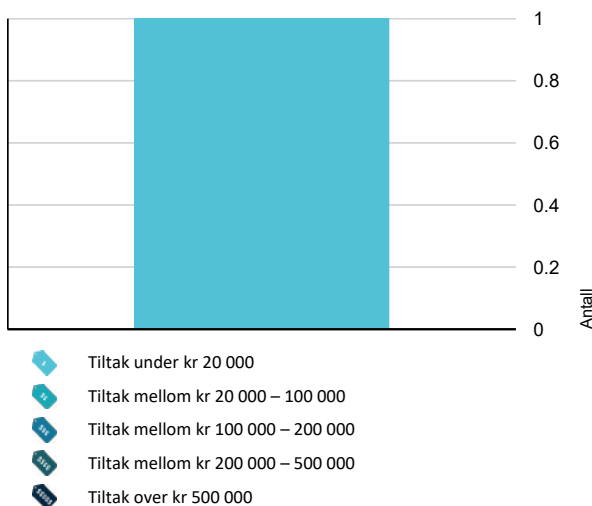
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.8m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.8m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.8m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.8m2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.8m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 2.6m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 2.6m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 2.6m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

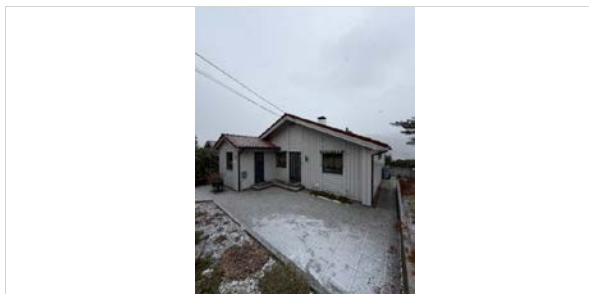
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Kilde: ferdigattest

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Eiendommen bærer preg av normalt vedlikehold, men en del hovedkomponenter er fra opprinnelig byggeår (1976), blant annet vinduer og tak. Disse har passert eller nærmer seg forventet levetid, og tiltak må forventes på sikt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må påberegnes grunnet alder.



Knekte hjørner på enkelt steiner

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må påberegnes grunnet alder.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene i 1 etasje har bindingsverkskonstruksjon, Lecamur i kjeller fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende og stående bordkledning, murpuss på vegger i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder og mindre avvik i overflater

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold må påberegnes.

Tilstandsrapport



Noe flassing og mindre sprekker i puss

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Takkonstruksjonen er kontrollert på kaldtloft, no begrenset lufting i raft, isolasjon ligger opptil sutak enkelte steder.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er hovedsakelig fra byggeår, vinduer i stue mot balkong er datert 1987.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påberegnes.



TG 2 Dører

Bygningen har malte ytterdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påberegnes.



Tilstandsrapport



TG 3 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1987 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 11.2m2.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
værslette overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behandling/utskiftning av bord og rekkverk må påberegnes.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har tapet, malte plater og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen større skader eller avvik på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater av eldre dato, modernisering må påberegnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong, etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontrollert med laser.

Det er avvik på "kjellerstue" øvrige gulv er innenfor tillate måleavvik.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt da yttervegger i rom under terreng er synlige murer. Det er målt i overflater på mur uten utslagsgivende verdier.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp. Trappen er noe bratt/smål i henhold til dagens krav til innvendig trapp.



TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører i 1 etasje, finerdører i kjeller. Glassdør fra entre i 1 etasje og kjeller.



Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD - 3.8M2

Generell

Bad fra byggeår.



1. ETASJE > BAD - 3.8M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

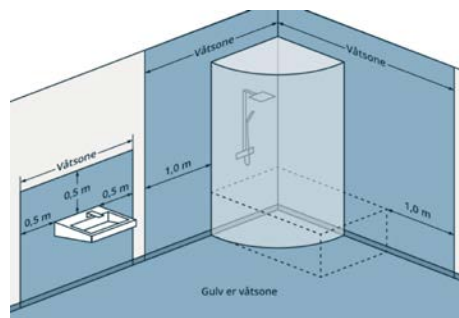
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

TG2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Tiltak:

Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.



1. ETASJE > BAD - 3.8M2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

1. ETASJE > BAD - 3.8M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD - 3.8M2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredning har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

1.ETASJE > BAD - 3.8M2

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

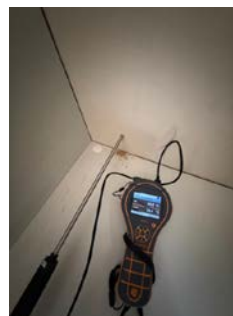
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETASJE > BAD - 3.8M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i vegg ble målt til 38%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 38 % ved en temperatur på 24.2 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



1.ETASJE > BAD - 2.6M2

Generell

Badet er renoverert i ca 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Kontaktperson



1.ETASJE > BAD - 2.6M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2014

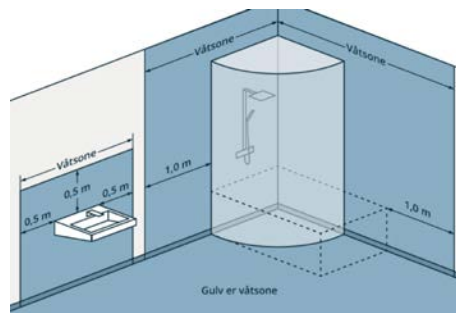
Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD - 2.6M2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Gulvet er tilnærmet flatt, noe fall i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8cm.

1. ETASJE > BAD - 2.6M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2014 Kilde: Kontaktperson

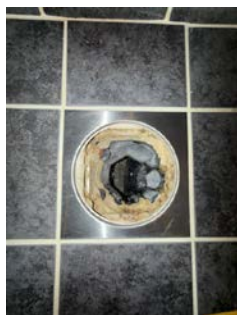
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



1. ETASJE > BAD - 2.6M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg.

Årstall: 2014 Kilde: Kontaktperson

1. ETASJE > BAD - 2.6M2

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

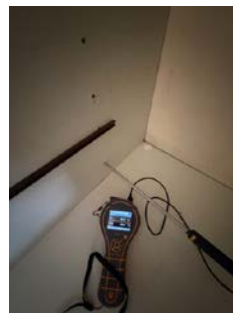
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD - 2.6M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. RH i veggen ble målt til 32%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 31,7 % ved en temperatur på 19,3 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørr. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN - 12.3M2

TG 1 Overflater og innredning

Norema kjøkken innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2014 Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN - 12.3M2

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 Kilde: Kontaktperson



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilert i vegger og vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe i stue

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt



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.

Tilstandsrapport

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens 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.
0 Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannspill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1976.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

! TG 0 Terrengforhold

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er gjennomført rørinspeksjon på utvendige avløp av Bergen kommune i 2023 uten avvik.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kum eller stakeluke må være tilgjengelig for inspeksjon Gnr/bnr 216/967, 216/968, 216/969 mfl. GRANLIEN 21 mfl.

Tilstandskontroll på private avløpsledninger

Bergen Vann i Bergen kommune har utført et omfattende arbeid på de kommunale avløpsrørene i deres område. I den anledning sjekker vi også tilstanden på de private avløpsrørene. Dette utføres med rørinnspeksjon der vi filmer rørene innvendig med kamera. For å kunne gjennomføre dette behøves tilgang på kum eller stakeluke på eiendommen. ViteK gjennomfører dette på vegne av Bergen kommune.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold 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

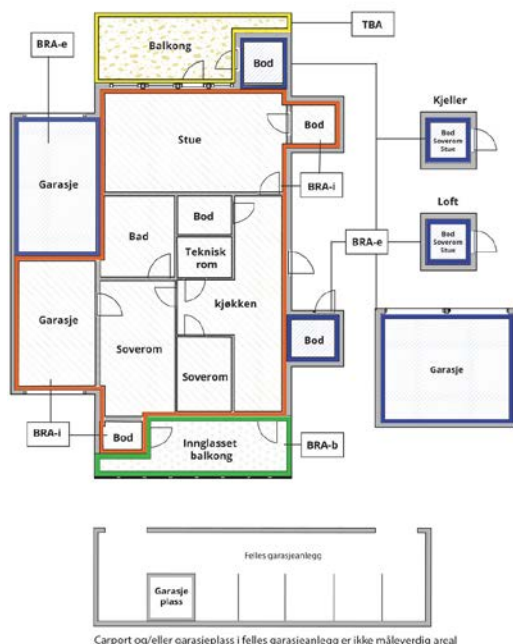
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	106			106	
Kjeller	96	6		102	
SUM	202	6			
SUM BRA	208				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré - 3.9m2, hall - 11.2m2, stue - 39.2m2, bad - 3.8m2, bad - 2.6m2, soverom - 9.1m2, soverom - 12m2, kjøkken - 12.3m2, vaskerom - 7.8m2		
Kjeller	Entré - 4.5m2, gang/trapp - 14.3m2, bod - 5.3m2, kjellerstue - 12.8m2, bod - 4.5m2, bod - 9.9m2, bod - 3m2, soverom - 10.1m2, soverom 10.9m2, soverom - 13.9m2	Utvendig bod - 6.2m2	

Kommentar

1.Etasje
Entré - 3.9m2
Hall - 11.2m2
Stue - 39.2m2
Bad - 3.8m2
Bad - 2.6m2
Soverom - 9.1m2
Soverom - 12m2
Kjøkken - 12.3m2
Vaskerom - 7.8m2

Kjeller
Entré - 4.5m2
Gang/trapp - 14.3m2
Bod - 5.3m2
Kjellerstue - 12.8m2
Bod - 4.5m2
Bod - 9.9m2
Bod - 3m2
Soverom - 10.1m2
Soverom 10.9m2
Soverom - 13.9m2
Utvendig bod - 6.3m2

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.Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Bruk i strid med byggeteknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Avvik i kjeller:
Disponibelt rom er omgjort til soverom
Hobbyrom er del omgjort til 2 soverom

1.Etasje stemmer dagens løsning med tegning i byggesak fra 1975

Det foreligger ferdigattest datert 1976.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert ny varmepumpe.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje - 18m2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke oversendt tegninger av garasje til kontroll/gjennomgang.
Ferdigattest datert 15.12.1988

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Frode Steindal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	216	967		0	546.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Granlien 21

Hjemmelshaver

Steindal Jorunn Marna, As Eidsvåg Fabrikker

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Granlien 21 ligger i et etablert boligområde i Eidsvåg i Åsane, i skråningen over Eidsvågneset med boligbebyggelse langs interne veier og begrenset gjennomgangstrafikk. Området har nærhet til både sjø og omkringliggende friområder. Det er kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage i nærområdet, samt til Åsane senterområde med et bredere tilbud av handel og tjenester. Gode bussforbindelser gir enkel adkomst til Bergen sentrum og øvrige bydeler via Eidsvågtunnelen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1988

Kommentar

Kilde: ferdigattest

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje i rekke.

Yttervegg i mur/betong, taket er tekket med betongtakstein.

Vippeport i tre. Det er innlagt strøm i garasjen, taklampe og stikkontakt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	
2	18.02.2026	
3	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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

Frode Steindal

Silje Steindal Brattaule

Kjersti Steindal

Øyvind Steindal

Boligen

Granlien 21

5105 Eidsvåg I Åsane

4601-216/967/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1506260019

1



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Ikke kjent med negative forhold.



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.

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 216/967/0/0
Utløst 04. februar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
261939641	Grunneiendom	0	Ja	546,2 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3610000	30	ÅSANE. DEL AV GNR 116 BNR 24 MFL., EIDSVÅG, GRANLIAS FORLENGELSE	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.10.1973	190001641	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3610001	31	ÅSANE. GNR 216 BNR 24, EIDSVÅG		13.01.1975
3610002	31	ÅSANE. GNR 216 BNR 24, EIDSVÅG		08.01.1976

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	94,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	5,8 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
65820000	34	ÅSANE/BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 3, EIDSVÅGTUNNELEN-TERTNESKRYSET	3	202220563
50790000	30	ÅSANE/BERGENHUS. GNR 216, EIDSVÅG	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
216/1057	139708261-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	26.05.2021	202104968

Andre opplysninger

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 04. februar 2026



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



N

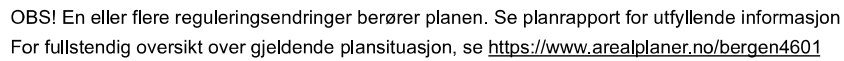
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 216/967/0/0
Dato: 04.02.2026 Adresse: Granlien 21

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
3610000, 50790000, 65820000





Arealplan-ID: 3610000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 216/967/0/0
Dato: 04.02.2026 Adresse: Granlien 21



Tegnforklaring.

- Eneboliger (godkjendte)
- Eneboliger
- Vertikaldelte to-mannsboliger
- Off vei
- Felles adkomst, kjørbar
- Felles adkomst, gangbar
- Garasje
- Biloppstillingsplass } felles
- Lekeplass

- Planens begrensningslinje
- Boligområde
- Byggegrense



GR. NR. 116 BR. NR. 24 EIDSVÅG I ÅSANE

Granliås forlengelse



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

Reguleringsavdelingen

Olav Nesse, sgr

Mål 1:1000

Arkiv nr Tegn. nr.

Rev.

RS

Dato 28.9.72

Ditt bekræftes av planen og i samsvare med bygningrådets vedtak av 6.11.72



BERGEN
KOMMUNE

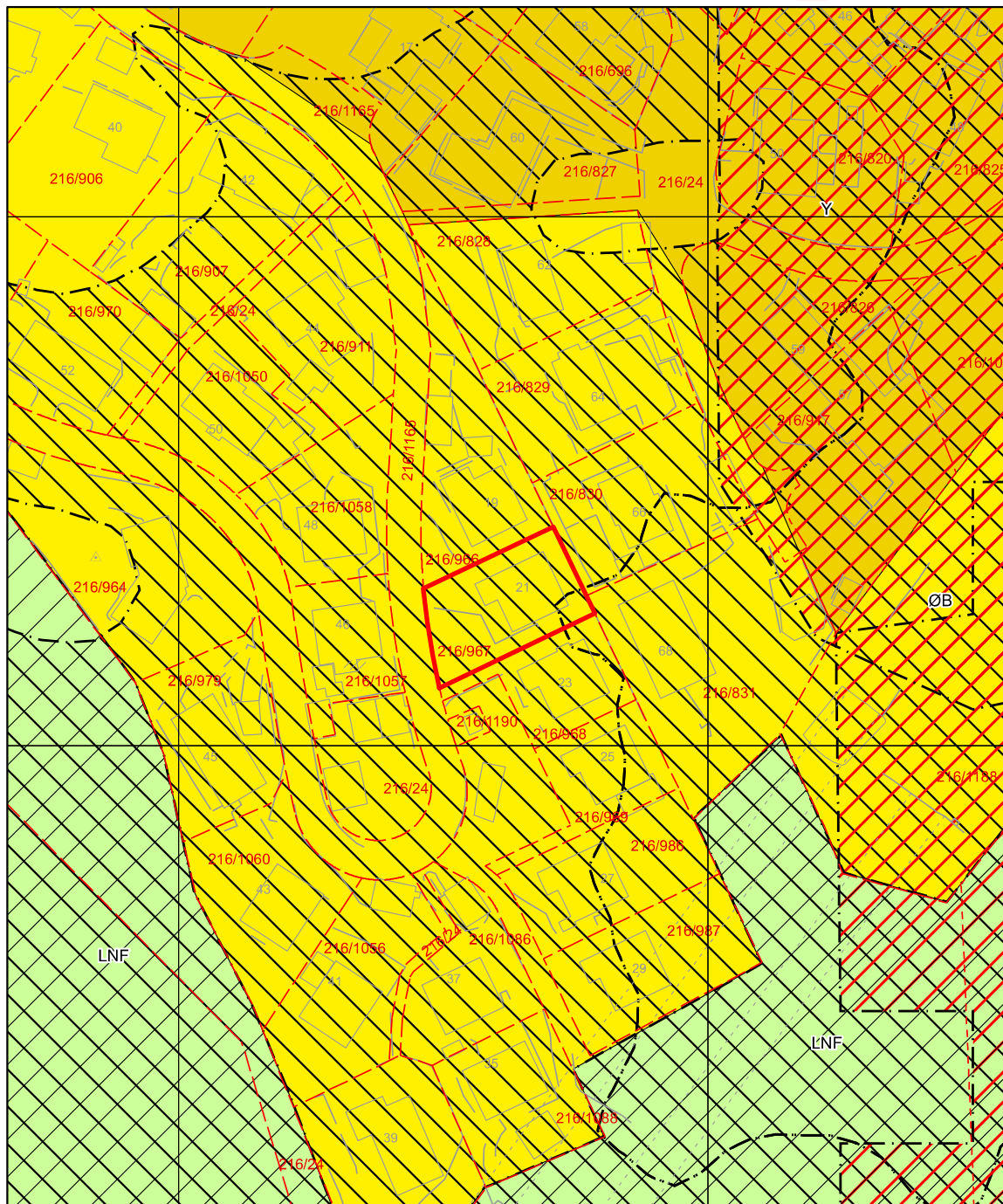
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 216/967/0/0
Dato: 04.02.2026 Adresse: Granlien 21



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense



Angitthensyn friluftsliv



Faresone



Støysone gul



Støysone rød

KPA2018 Arealformål



Ytre fortettingssone



Øvrig byggesone



LNF

90



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

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

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

Eiendomsnummer	00216-0967-0000-000
Eiendommens adresse	Granlien 21
Eier	Jorunn Marna Steindals dødsbo , v/ Frode Steindal Måses, 5035 BERGEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	3435007KR	0.0026	8 931,00	2 232,75
Abonnementsgebyr vann	197m2	7.71	1 518,87	374,51
Stipulert mengde vann	256m3	11.44	2 928,64	722,13
Abonnementsgebyr avløp	197m2	10.62	2 092,14	515,87
Stipulert mengde avløp	256m3	15.64	4 003,84	987,24
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	300.00	300,00	75,00
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	3890.68	3 890,68	972,67
Total ekskl. mva			23 665,17	5 880,17
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

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





BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

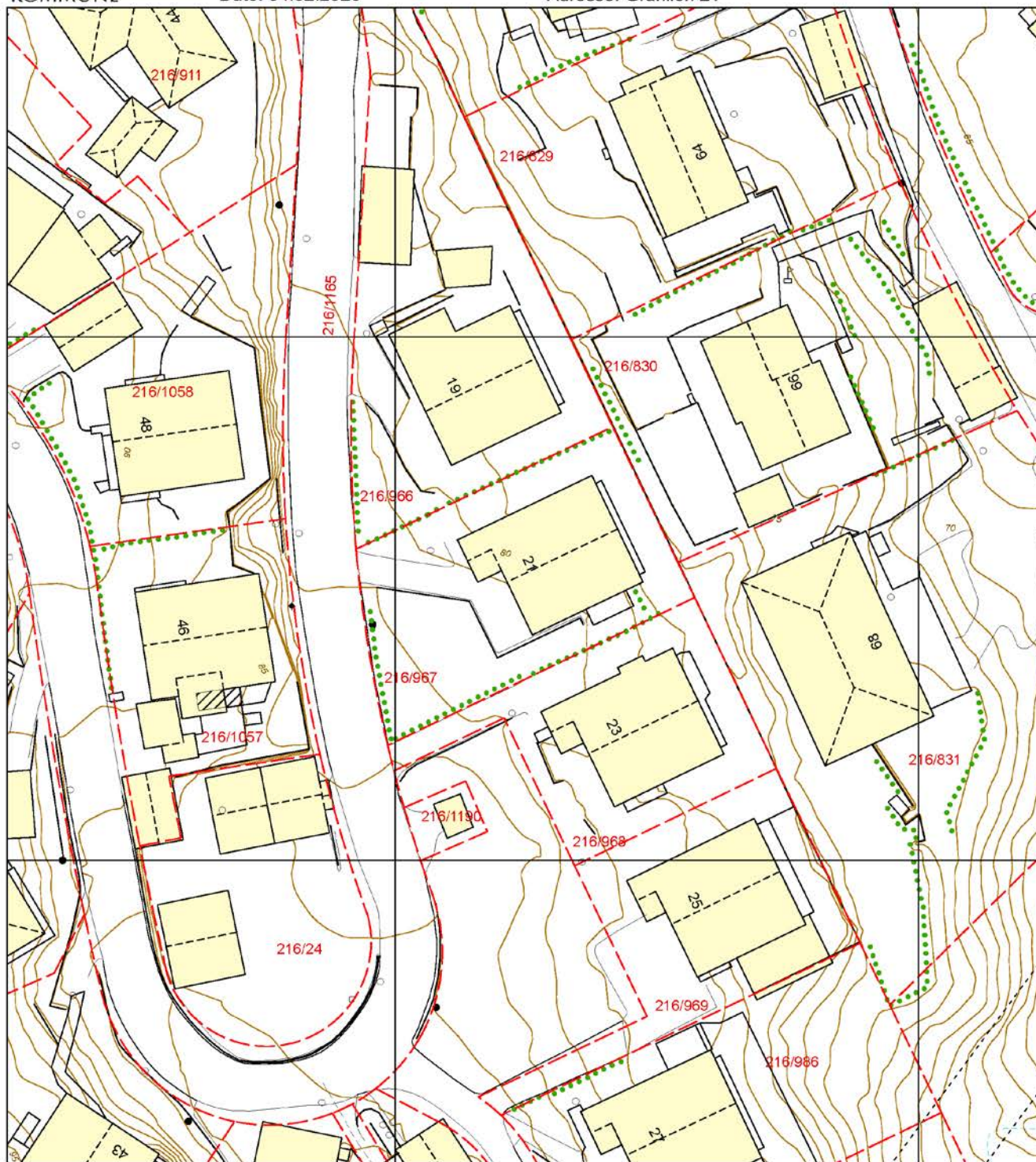
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 04.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 216/967/0/0

Adresse: Granlien 21



Bygning	Høydekote	Kraftledning	Innmålt tre	Kum
Byggemeldt bygning	Eiendomsgrense	Hekk	Flaggstang	Sluk
Fredet Bygg	Eiendomsgrense - usikker	Gangveg og sti	Mast	Toppunkt
Byggemeldt anlegg	Gjerde	Traktorveg	Hydrant	Fastmerker



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

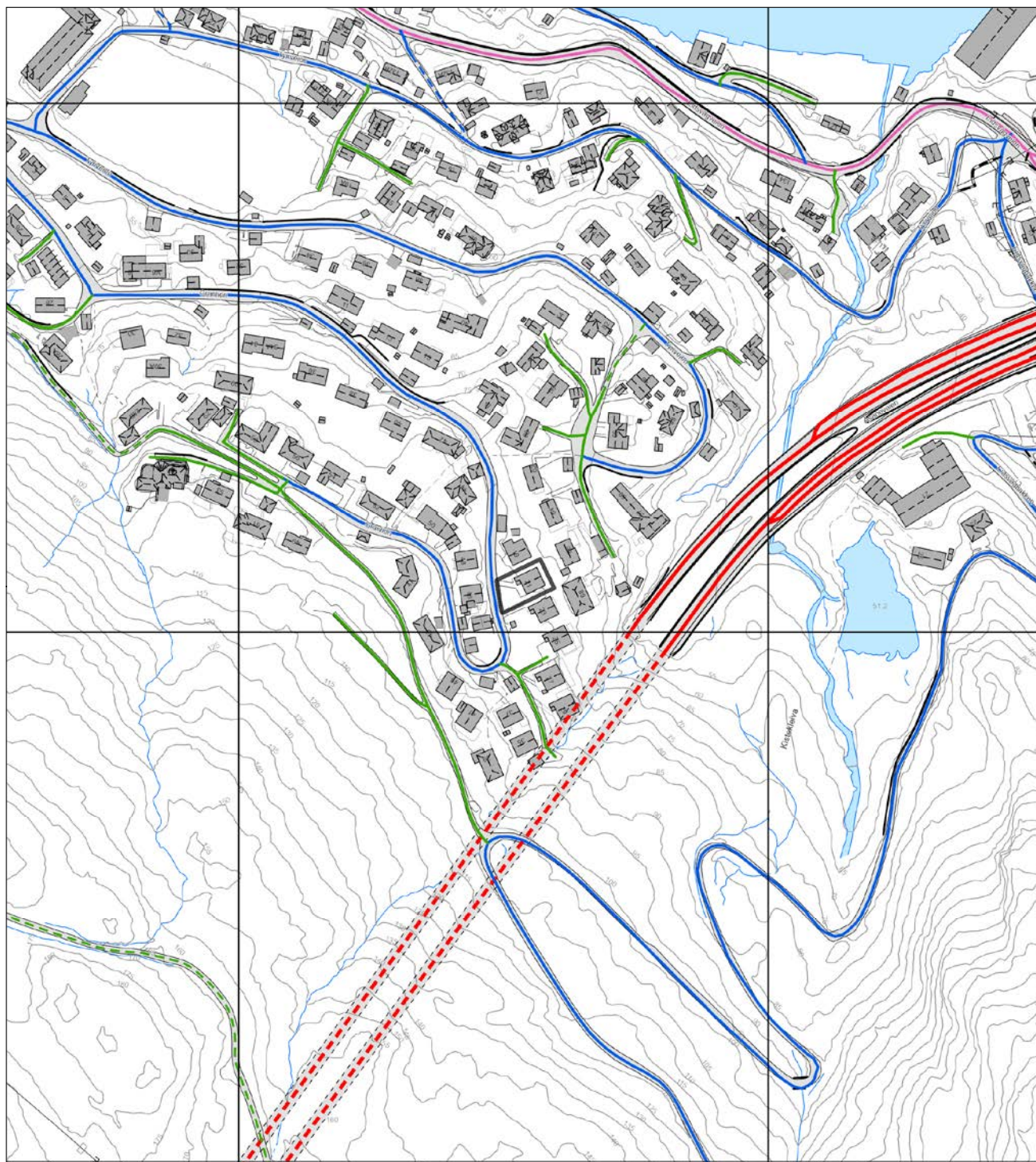
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 04.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 216/967/0/0

Adresse: Granlien 21, 5105 EIDSVÅG I ÅSANE



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

Herr Bjarne Steindal,
Granlia 21,
5080 EIDSVÅG

MH/GS
Arkiv 503.1

9.11.1976

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

ÅSANE, GNR. 116, BNR.(24) Eidsvåg. Tomt nr. 11.

Eier/byggherre: Bjarne Steindal, Eidsvåg.

Gjenstående arbeid:

- Utvendig: Montering av trapp foran inngangsdør og dør fra
vaskerom.
Endel finplanering.
Det må skaffes en av feiervesenet godkjent adkomst til
taket for feiling av røykpipe.
- Innvendig: Behandling av Lecavegger i noen rom i kjeller samt
montering av ventiler.

Nevnte arbeider må være utført innen 1. april 1977.

BYGGESAKSAVDELINGEN

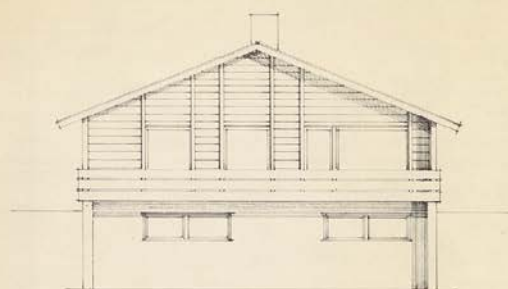

F. C. Lund
overingeniør



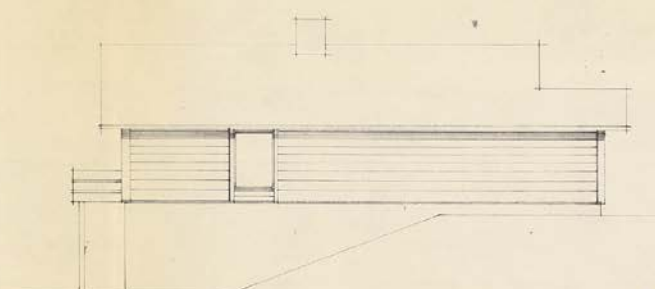
M. Hindenes
byggningskontrollør

Kopi:

Helserådet avd. Eidsvåg
Feiervesenet " "



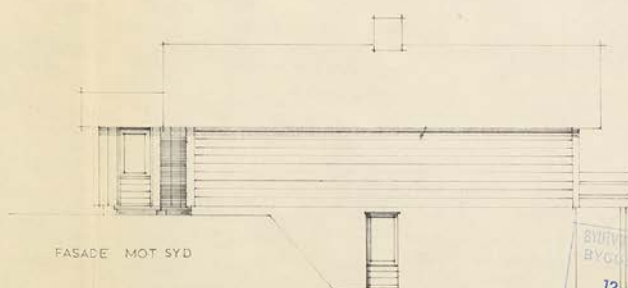
FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



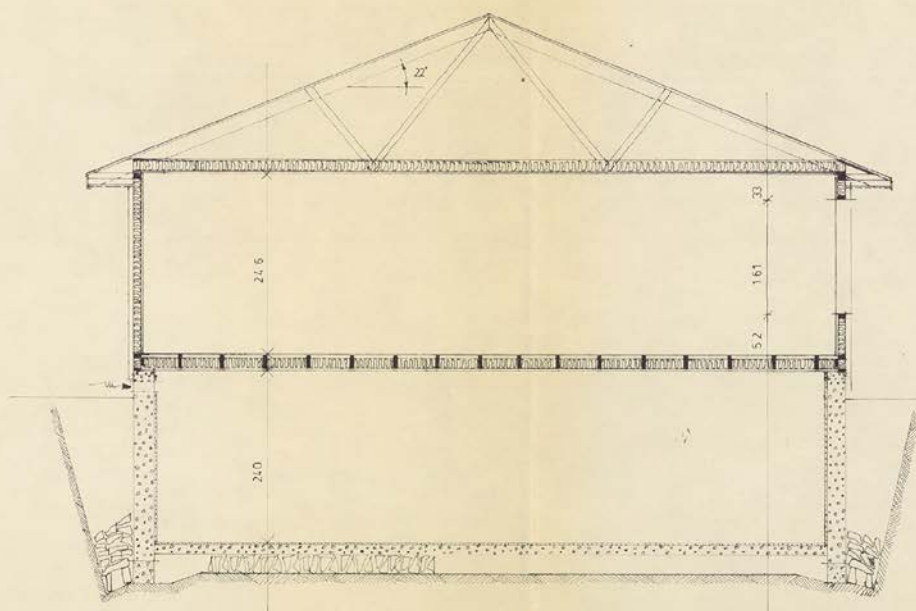
FASADE MOT SYD

GODKJENT
 på vilkår, se skriv av 29 OKT. 1975
 BERGEN KOMMUNE
 Byutviklingsseksjonen
 BYGGESAKSAVDELINGEN

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
 BYGGESAKS-ABD.
 12. 03.
 Arkiv. 503.1

Prosjekt: REV. 21+	Tegning nr.: 21-04	Målestokk: 1:100
Tegning ved: FASADER	Bergen, den 10/3-75	
Byggherre: HJARNI STEINDAL	Oppdrag nr.: 249/74	
Byggeshet: GRAN 1A	TOMT 11	
Bortaler: G. nr. R. nr.	Reket den:	
Leverandør: ARNOLF JAHNSEN A/S	AF	

HIBA
 OLAV KYRRESGT. 38-5000 BERGEN
 TELEFON 05-21 35 30



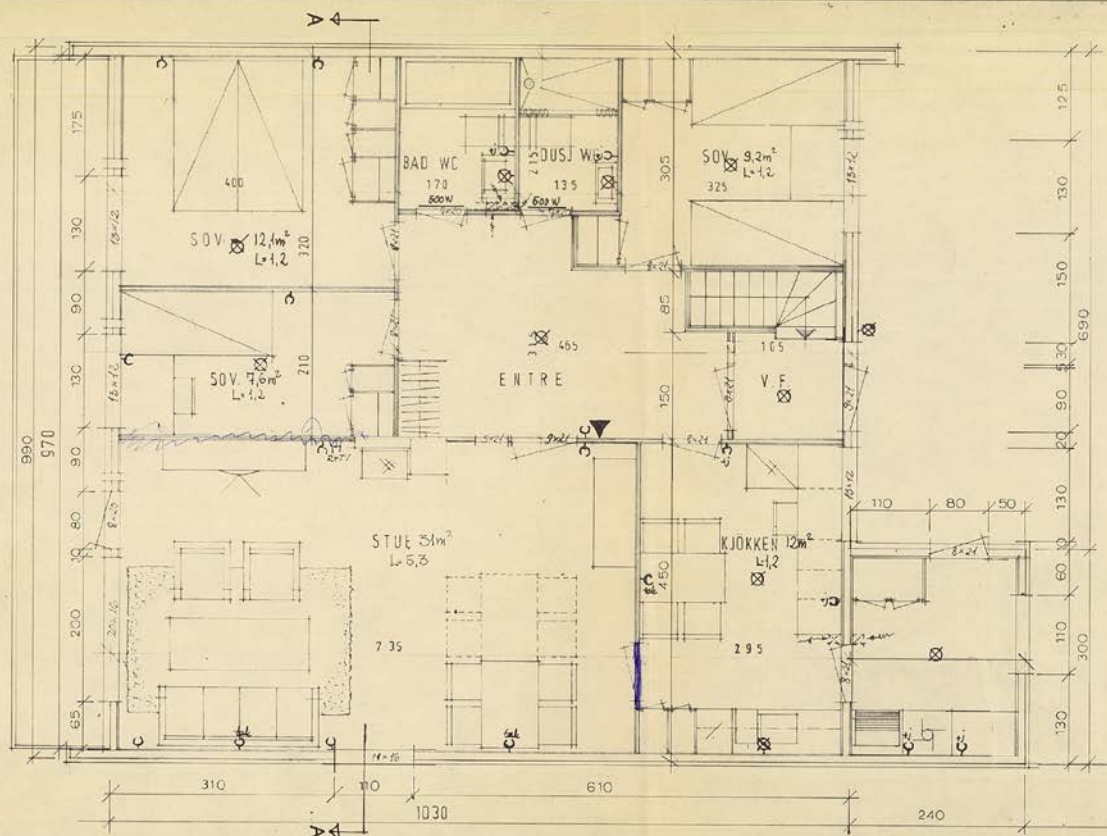
SNITT A-A

GODKJENT
 på vilkår, se skriv av 29 OKT. 1975
 BERGEN KOMMUNE
 Byutviklingsseksjonen
 BYGGESAKSAVDELINGEN

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
 BYGGESAKSÅVDEL.
 12. 03. 75
 Arkiv 503.1

Prosjekt:	REV 21s	Tegning nr.:	21-03	Målestokk:	1:50
Tegning red.:	SNITT	Bergen, den:	1.0/3-75		
Byggherre:	BJARNE STEINDAL	Oppdrag nr.:	240/74		
Byggeskild:	GRANI 1A	Omst. & m.:	TOMT 11		
Bygghverv:		Byggetid:			
Levremøder:	ADOLF JAHNSEN A/S	AF			

HIBA
 OLAV KYRRESØT 38-5000 BERGEN
 TELEFON 05-21 35 30



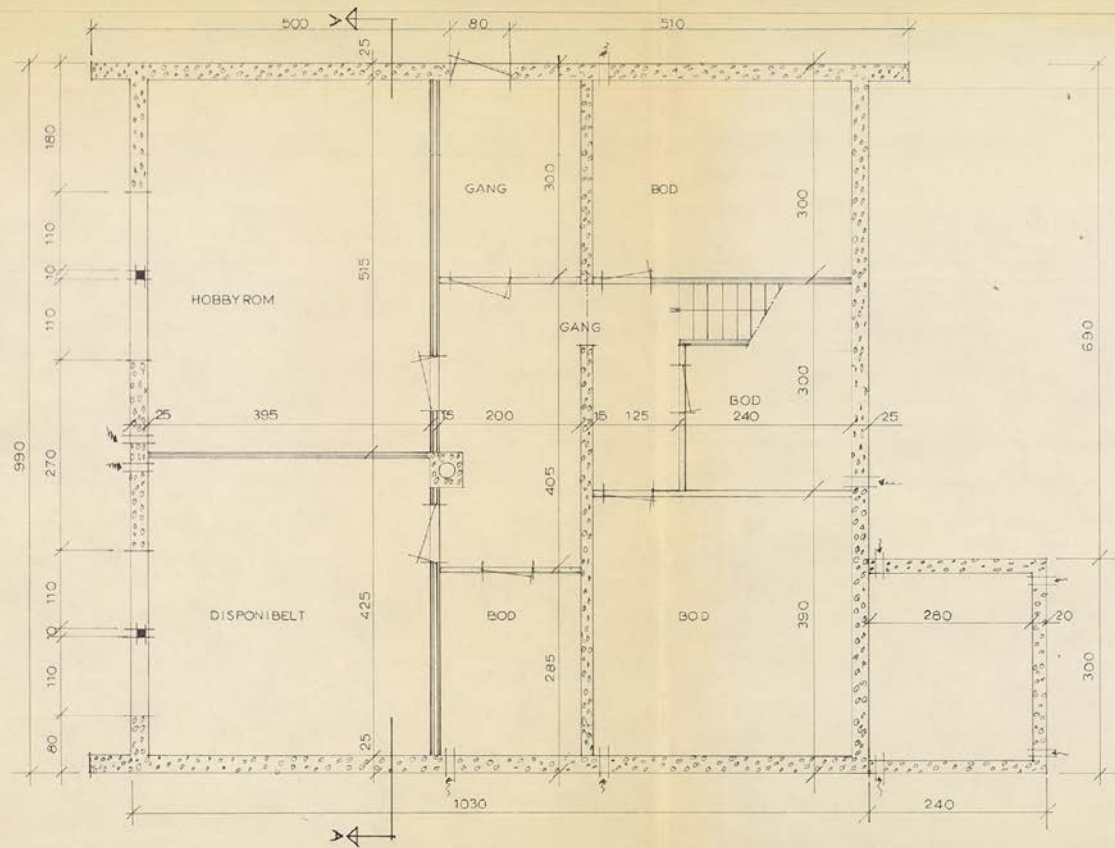
GODKJENT

på villkår, se skriv av 2 9 OKT. 1975
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

Prosjekt:	REV. 21+	Tegning nr.:	21-01	Målestokk:	1:50
Tegning ved:	ETASJERPLANET	Bergen den:	10/3-75		
Eggsherre:	BJARNE STEINDAL	Oppdrag nr.:	240/74		
Byggested:	GRANLIA	G.nr.:		B.nr.:	TOMT 11
Betalser:		Betalt den:			
Leverandør:	ADOLF JAHNSEN A/S	AF		OLAV KYRRESGT.38-5000 BERGEN	TELEFON 05-21 35 30

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAMD.
12. 03.
AVIV 5...

21+



GODKJENT
 på vilkår, se skriv av 2 9 OKT. 1975
 BERGEN KOMMUNE
 Byutviklingsseksjonen
 BYGGESAKSAVDELINGEN

BYUTVIKLINGSEKSJONEN
 BYGGESAKSAVD.
 12. 03. 75
 Arkiv BOD.1

Prosjekt:	REV. 21+	Tegning nr.:	21-02	Målestokk:	1:50
Tegning ved:	KJELLERPLANET	Bergen, den:	10/11/75		
Byggherre:	BJARNE STEINDAL	Oppdrag nr.:	290/74		
Byggered:	GRANITA	Q. nr.:	8 m.	TOMT 11	
Entelegg:		Spør den:			
Leverandør:	ADOLF JAHNSEN A/S	AF			

HIBA
 OLAV KYRRESGT. 38-5000 BERGEN
 TELEFON 05-21 35 30

FESTEKONTRAKT

Mellom undertegnede A/S Eidsvåg Fabrikker som eier av gnr. 116, bnr. 24.
Eidsvåg i Åsane, heretter kalt grunneieren,

og Bjarne Steindal

heretter kalt festeren, er avsluttet følgende kontrakt:

Grunneieren bortfester for et tidsrom av 99 — niogtjue — år en parsell
....540...m² av nevnte eiendom til festeren. Parsellen er utskilt ved skyld-
delings- og kartforretning.....og har fått
br.navn Granlia..... og bnr. 967..... med skylden....øre.

Dagb. nr.
født 28.05.38 -
05076 - 4.3.76
Bergen byskriverembete

Festeren får også andel i fellesarealer som er beregnet til ca. 200...m². Dette
areal er medtatt i beregningen av parsellens verdi, men vil bli utskilt samlet senere.

Festeavgiften skal betales ukrevet etterskuddsvis hvert år før kalenderårets
utgang og beregnes på grunnlag av eiendommens verdi. Grunnlaget er fastsatt
til kr. 11.100,7..., og blir å beregne fra konformingsdato hvis interesser
bestemmes 1. januar 1976.

Ovenfor anførte grunnlag kan reguleres hvert 10. år i overensstemmelse med kon-
sumprisindeksen. Hvis ikke partene blir enige om regulering av grunnverdien, blir
verdien å fastslå ved voldgift overensstemmende med lov av 13/8 1915 nr. 6 kap. 32.
Det tas bare hensyn til tomtens salgsverdi uten påhefte av festet, og det taces ikke
hensyn til festerens påkostninger. Den årlige festeavgift beregnes med en prosentsats
av den overfor nevnte eiendoms verdi. Prosentsatsen skal være 1 % over Norges
Banks til enhver tid gjeldende diskonto, dersom det ikke ved lov er fastsatt lavere
avgift. For tiden er festeavgiften kr. 555,7... pr. år.

For riktig betaling av festeavgiften har grunneieren 1. prioritets pant i festeretten
samt all på parsellen nåværende og fremtidig bebyggelse, hva enten denne tilhører
festeren eller andre, samt i tilfelle brann det samme i assurancesummene. Denne
1. prioritets rett er dog begrenset til forfallede avgift for et år foruten retten til
fremtidig avgift.

Hvis festeavgiften er forfalt, men ikke betalt, og grunneieren i rekommandert brev
har oppfordret festeren til å betale de forfallede avgifter innen 1 måned og meddelt
at kontrakten ellers vil bli hevet, kan han, hvis festeren ikke betaler avgiftene med
påløpne renter og omkostninger innen utløpet av nevnte frist, når som helst heve
nåværende kontrakt.

Vil grunneieren benytte seg av hevingsretten, skal han i rekommandert brev
erklære kontrakten for hevet. Festeren har da plikt til å ryddiggjøre og fravike
parsellen innen 9 — ni — måneder etter at erklæringen om heving er kommet frem.
Nedlagte vann-, kloakk- og andre ledninger skal bli liggende og tilfalle grunneieren.

Hevingsretten bortfaller hvis de forfallede avgifter med renter og omkostninger
betales for heving er erklært.

Hvis avtale med leverandør eller entreprenør om oppførelse av bygg på parsellen
ikke er inngått innen 2 år fra kontraktens dato, har grunneieren rett til å heve
kontrakten og disponere parsellen for annet formål eller til annen fester. Festeren
har rett til å overdra sin festerett til parsellen når denne er helt eller delvis bebygget.
Ubebygget parsell eller del av parsell kan ikke overdrages til andre uten godkjenning
fra grunneieren. Ved overdragelse av festeretten inntreder den nye fester i den eldres
rettigheter og plikter overfor grunneieren.

Ved festetidens kontraktmessige utløp har festeren rett til å få fornyet kontrakten
på nye 99 år. Herunder får foranstående bestemmelser om fastsettelse av feste-
avgiften og denne kontrakts øvrige bestemmelser tilsvarende anvendelse.

Ønsker ikke festeren å fornye festet, plikter han innen utløpet av festetiden
uten utgift for grunneieren å fjerne all bebyggelse fra tomten og ryddiggjøre denne.
Dog skal nedlagte vann-, kloakk- og andre ledninger bli liggende, idet disse i så fall
tilfaller grunneieren.

Festeren betaler i festetiden alle på grunnen hvilende skatter, avgifter og eventuell verdistigningsskatt, samt bærer alle utgifter som henhører til bruken av tomten, som vedlikehold av vei-, kloakkanlegg og lignende. Eventuelle refusjonskrav vedkommende offentlige veier i strøket, skal også betales av festeren.

Skulle det festede areal forminskes ved avståelse til utvidelse av vei eller andre offentlige formål, nedsettes avgiften forholdsvis. Erstatningen for den avståtte grunn tilfaller grunneieren.

Mot tilstøtende av grunneieren bortfestede eller solgte parseller, har festeren halv gjerdeplikt, mot vei eller hovedbølet hel gjerdeplikt. Det tillates kun åpne gjerder minst 0,8 meter og mest 1,50 meter høyt, med mindre annerledes omforenes med nabo og tillates av grunneieren.

Med hensyn til tomtens bebyggelse og benyttelse gjelder følgende bestemmelser:

1. På parsellen må ikke uten grunneierens samtykke oppføres annet enn villa-bygning. Der må uten grunneierens tillatelse ikke bygges nærmere nobogrens enn 5 m. Grunneieren forbeholder seg å godkjenne fasadetegningene for samtlige bygg.
2. Uten tillatelse fra grunneieren må der ikke drives noe som helst utsalg fra eiendommen (butikk, kafé, restaurant osv.) og heller ikke industriell bedrift eller håndverksdrift. Eiendommen må heller ikke uten grunneierens samtykke nyttes til sykehus, gamlehjem, barnehjem, åndsvakehjem e. lign.
3. Festeren leder bort kloakkvann overensstemmende med helseforskriftene, og vedkommende myndigheters bestemmelse.
4. Festeren får om mulig rett til å ta vann til husbruk fra grunneierens hovedvannledning til de for vannverket til enhver tid gjeldende betingelser. Festeren må selv bekoste og anlegge sin biledning på anvist sted, og varsle grunneieren når tilkobling ønskes.
5. Det tillates ikke å holde pelsdyr, gris eller andre husdyr som kan forstyrre eller sjenere naboer uten samtykke fra disse og grunneieren. Hund og katt regnes ikke for å kunne sjenere nabo.
6. Vedrørende parsellens bebyggelse og benyttelse gjelder ellers bygningslovens bestemmelser.

Festeren må finne seg i at der av grunneieren eller med hans tillatelse nedlegges vann-, kloakk- og andre ledninger til eller fra andre parseller gjennom den festede parsell mot at terrenget etterpå bringes tilbake i tidligere stand.

Festeren har rett til å pantsette sin rett ifølge denne festekontrakt tilknyttet den på grunnen stående bebyggelse.

Alle utgifter vedrørende feste av eiendommen, såsom kartforretning og tinglysing betales av festeren. Alle tvister som måtte oppstå i anledning av nærværende festekontrakt hører under forliksråd og herredsrett (byrett).

Ved kontraktens undertegnelse betaler festeren kr. 200,-...

Festeren får for øvrig følgende rettigheter og påtar seg følgende forpliktelser:

Rett til om mulig å ta vann til husbruk fra grunneierens vannverk, til de for vannverket til enhver tid gjeldende betingelser.

Festeren får ingen andre rettigheter enn de i denne kontrakt nevnte hverken i innmark eller utmark.

Eidsvåg i Åsane, 2. mars 1976.

A.s Eidsvåg Fabrikker

Per Urdahl s. Hans Urdahl s. Bjarne Steindal s.

Vi bekrefter herved at både grunneieren og festeren har undertegnet kontrakten i vårt nærvær og at de er over 21 år.

- | | |
|---|---|
| 1. Alf S. Rivenes s.
1943
Trollia 38,
5082 Eidsvågneset. | 2. Anker Blindheim s.
1920
Myrav. 6,
5080 Eidsvåg i Åsane. |
|---|---|

Eidsvåg Fabrikker AS

Mottaker Adresse

Mottaker Postnr Mottaker Poststed

Vår referanse:
1506260019

Vår saksbehandler:
Kornel Szymanski

Telefon:
486 38 139

Vår dato:
18.02.2026

**Salg av Granlien 21, 5105 Eidsvåg I Åsane,
gnr. 216, bnr. 967 (Ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Eier: Øyvind Steindal**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/fstekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 15 988 kroner

Forfallsdato: 31.12.20XX

Neste avtalte regulering: 2036

Tomteverdi, men engangsløft er foretatt. KPI-regulering fremover iht. gjeldende lovgivning.

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): _____

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2026

Avtalt utløp av festekontrakten: 2075

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?

☐ Ja ☒ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?

☐ Ja ☐ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt?

☒ Ja ☐ Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne _____ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? Grunneier er positiv til innløsning når som helst.

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?

☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☒ Ja ☐ Nei

4 000 kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:

☐ Ja ☒ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: 9521.16.42638 (merkes "Bnr. 967/103793/LST")

Bortfesteres underskrift 

Telefonnummer +47 479 85 000

E-post lst@harris.no

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

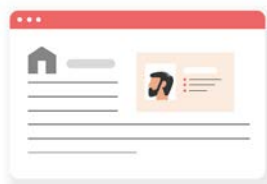
Kornel Szymanski
Trainee/medhjelper
kornel.szymanski@aktiv.no



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: EPD1257
Matrikkel: 4601-216/967/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Jorunn Marna Steindal



Adresse:
Granlien 21, 5105
EIDSVÅG I ÅSANE

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 1 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Torbjørn_Samsvarserklæring_127494.pdf	A/S Pettersson & Gjellesvik's Elektriske Installasjonsforretning.	Elektriker	2024-09-23

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Nabolagsprofil

Granlien 21 - Nabolaget Eidsvåg - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Fabrikkvegen Linje 19, 31	11 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 10 km
Bergen Flesland	26 min

Skoler

Eidsvåg skole (1-7 kl.) 219 elever, 17 klasser	5 min 0.5 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	6 min 4.6 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	9 min 6.3 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	9 min 6.4 km
Tertnes videregående skole 370 elever	6 min 4.3 km
Åsane videregående skole 1100 elever	9 min 6 km

Ladepunkt for el-bil

Eidsvåg Fabrikker	17 min
Uno-X Eidsvåg	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

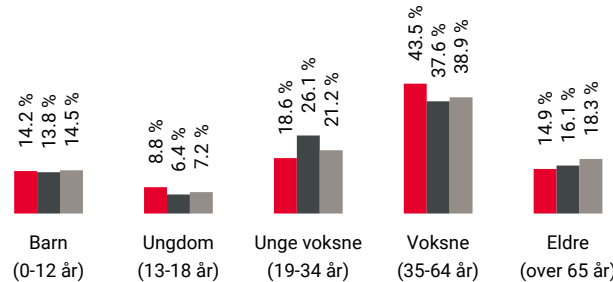
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eidsvåg	853	393
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Eidsvåg (1-5 år) 30 barn	10 min 0.9 km
Ervik barnehage (0-5 år) 66 barn	20 min 1.5 km
Eidsvågnesets barnehage (1-5 år) 40 barn	4 min 2.2 km

Dagligvare

Coop Extra Eidsvåg Bergen Post i butikk	15 min 1 km
Rema 1000 Eidsvåg PostNord	19 min 1.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

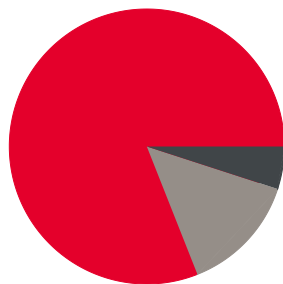
⚽ Eidsvåg skole 6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.6 km

⚽ Eidsvåg menighet sandvolleyballbane 17 min 🚶
Sandvolleyball 1.2 km

🚴 MOVA Eidsvåg 15 min 🚶

🚴 Mudo Åsane 5 min 🚗

Boligmasse



81% enebolig
5% blokk
14% annet

«En" liten bygd" sentralt i Bergen med fantastiske naboer :)»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Åsane Storsenter

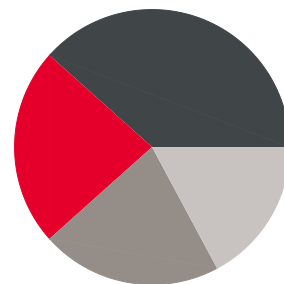
7 min 🚗



Eidsvåg Apotek

15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
38% 6-12 år
21% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



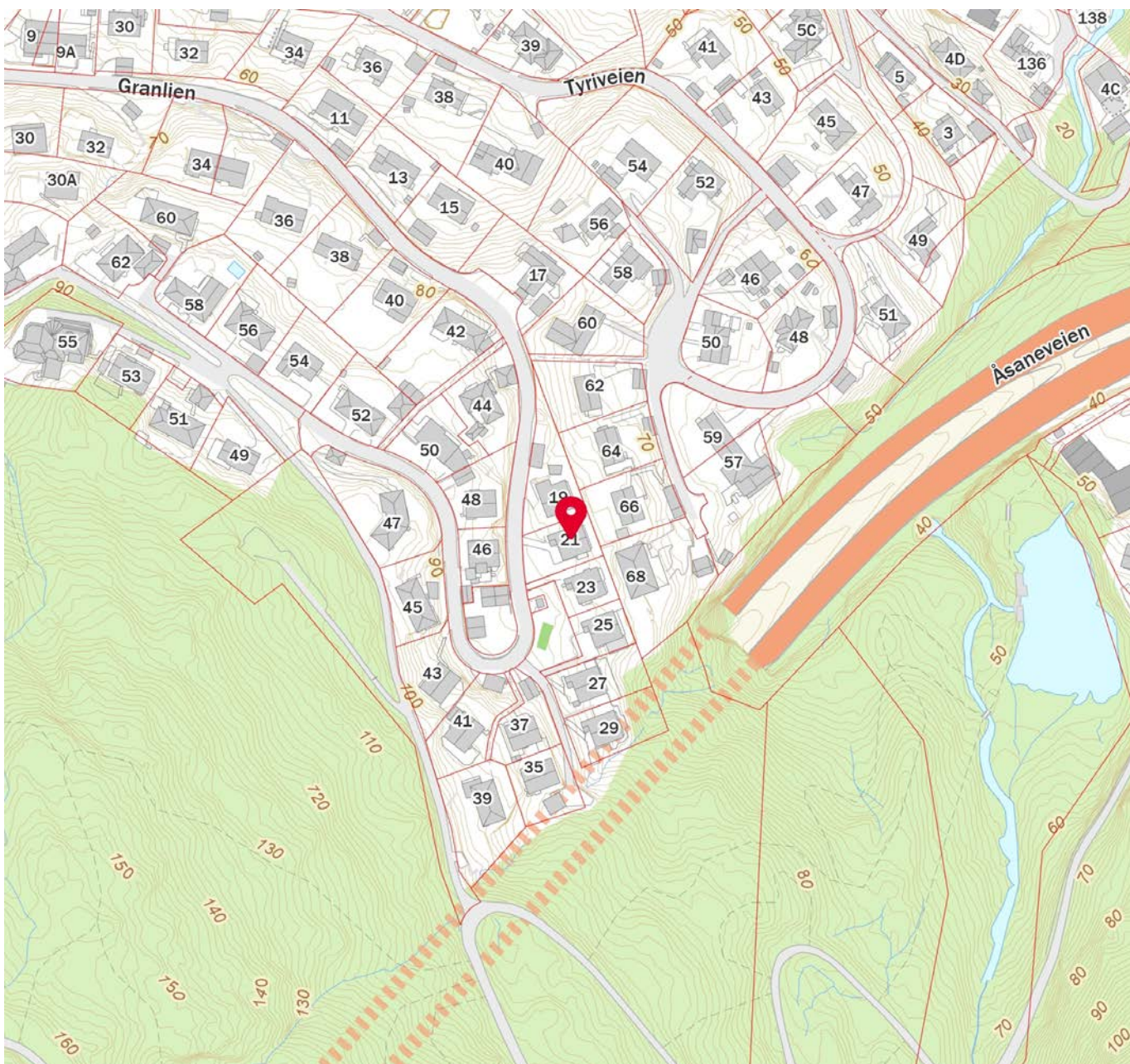
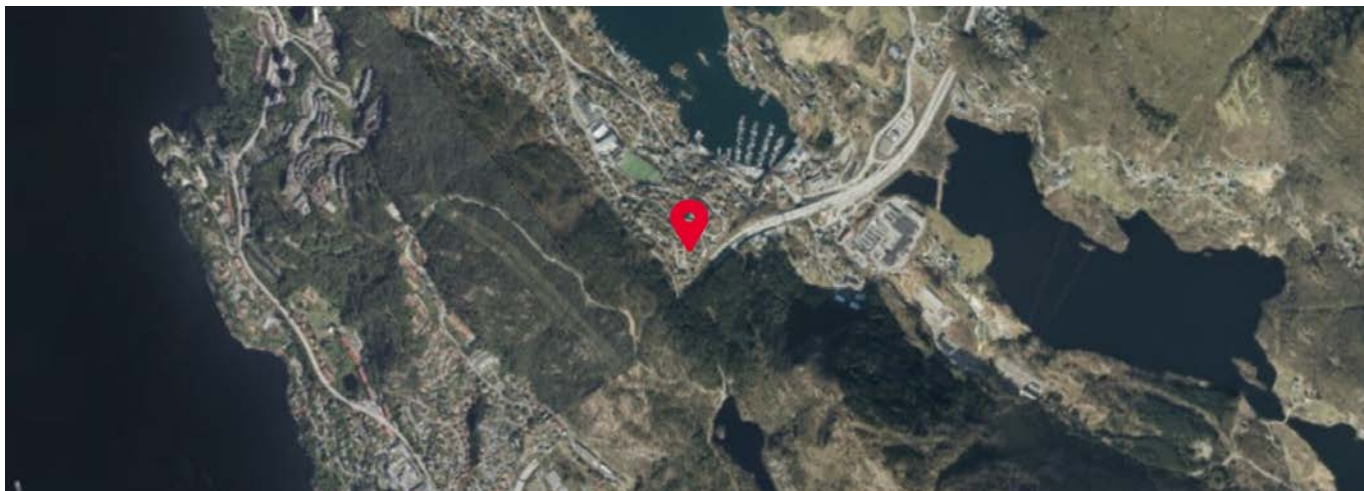
0%

46%

Eidsvåg
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	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 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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: Granlien 21
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Telefon: 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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