

aktiv.



Nordeidstølen 33A, 5251 SØREIDGREND

Lækker enebolig med moderne standard, 3 soverom, flott terrasse m/utestue og attraktiv beliggenhet | Ingen TG2 eller TG3



Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder

Morten Christoffer Tøsdal

Mobil 982 20 602

E-post morten.tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 850 000,-
Omkostn.: Kr 147 640,-
Total ink omk.: Kr 5 997 640,-
Selger: Roger Langhelle
Hege Gausdal Nordeide

Langhelle

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 87/93 kvm
Tomtstr.: 420.9 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 36, bnr. 624
Oppdragsnr.: 1506260057

Velkommen til visning!

Aktiv Laguneparken v/Morten Tøsdal har gleden av å presentere Nordeidstølen 33A - -n moderne og innbydende enebolig fra 2017. Dette er en stilren enebolig over to plan med gjennomgående høy standard. Boligen inneholder tre soverom, to bad og flotte uteplasser med gode sol- og utsiktsforhold. Her kan du flytte rett inn i et hjem som fremstår meget velholdt uten forhold med tilstandsgrad TG2 eller TG3.

Eiendommen ligger sentralt i et attraktiv og barnevennlig boligområde, med kort vei til barnehage, skole, butikker og kollektivtransport.

Kort om eiendommen:

- Moderne enebolig over to plan oppført i 2017
- 3 soverom og 2 bad
- Flott opparbeidet terrasse med utestue
- Altan i 2. etasje med nydelig utsikt
- Familievennlig og sentral beliggenhet

Velkommen til visning! Husk påmelding



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	96
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 87 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 93 kvm

TBA: 38 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 87 kvm Gang - 5.1m², bad/vaskerom - 6.9m², stue/kjøkken - 25m², soverom - 5.5m², soverom - 5.9m², loftstue - 21.4m², soverom - 11.7m², bad - 2.1m²

2. etasje

BRA-i: 0 kvm Loftstue - 21.4m², soverom - 11.7m², bad - 2.1m²

BRA-e: 6 kvm Utvendig bod - 5.9m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 kvm

2. etasje

6 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

420.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med terrassem utestue/bod og asfaltert oppkjørsel

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet i et svært populært og barnevennlig nabolag. Her kan du bo i kort avstand til det meste du trenger i en travel hverdag. Det er kort vei til flere dagligvarebutikker. Her kan nevnes Coop Extra og Kiwi som er en kjøretur på under 5 minutter fra eiendommen . For et utvidet butikk - og servicetilbud er det ca. 10 minutters kjøring til Lagunen Storsenter og 15. minutters kjøring til Nesttun Sentrum. Her finner du apotek, vinmonopol, blomsterbutikker, kino, caféer og restauranter m.m. Til Bergen sentrum bruker du ca. 15 minutter med bil gjennom Knappetunnellen.

Det er flere barnehager og skoler i nærområdet.

For den turglade er det et flust av muligheter. Smøråsfjellet, Knappfjellet og Skranevatnet ligger innen kort avstand og byr på flott turterreng. Fine turløyper finner du også i skageskogen og Hordnesskogen. For den som ønsker å trene innendørs ligger Aktiv 365 en kort spasertur unna boligen. I nærheten finner du også Nr 1 Fitness Xpress, EVO Nordås, samt SATS Kokstad.

Det er også kort vei til kollektivtransport. Busstoppet Markanes ligger en spasertur på ca. 5 minutter fra boligen. Her er hyppige avganger til bla. Oasen senter/terminal og andre områder.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Fremtiden barnehage (0-5 år) - 0.3 km

Søreidtunet barnehage (1-5 år) - 0.6 km

Nordeide barnehage (1-5 år) - 0.6 km

Skoler

Søreide skole (1-7 kl.) - 1.1 km

Aurdalslia skole (1-7 kl.) - 1.3 km

Skranevatnet skole (1-10 kl.) - 2.7 km

Rå skole (8-10 kl.) - 4.6 km

Sandsli videregående skole - 4.2 km

Fyllingsdalen videregående skole - 5.8 km

Offentlig kommunikasjon

5 min gange til busstopp ved Markaneset betjent av linje 22

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

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

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i sort lakkert aluminium.

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

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

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass.

Takvinduer : Bygningen har velux PVC vinduer med 3-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Altan med tilkomst fra loftstue, oppmålt til 5.6m².

Balkonger, terrasser og rom under balkonger : Terrasse på bakkeplan, oppmålt til ca 32m².

Innvendig:

Etasjeskille loft : Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe uten tilkoblet vedovn.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2017.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Bygget utebod

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Eentras

Beskrivelse av arbeidet: Drenert rundt huset ved full rehabilitering

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- Hele boligen

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

- Ja

Bygget var opprinnelig fra 1958, men ble bruks endret i 2016/2017 til bolig og ble renoverert av byggmester Bjørn

Kvingedal

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja

Bruksendring

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

- Ja

Takstrappert ved dette salget

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens

nettsider.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Ingen forhold har fått tilstandgrad TG2 eller TG3.

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

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

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 radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at boligen tidligere var en smie som trolig er oppført i 1958. Bygget ble omsøkt til bolig og gjort om i 2017.

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

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

Energi

Oppvarming

- Varmekabler i alle rom i 1 etasje og bad på loft.
- Boligen har balansert ventilasjon
- Varmetvannstank på ca 200 liter.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 5 850 000

Omkostninger kjøper

5 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

146 250 (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))

147 640 (Omkostninger totalt)

164 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

167 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 997 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 014 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 017 340 (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 17 243 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 6 447 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 265 468 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 36, bruksnummer 624 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:

4601/36/624:

04.12.1928 - Dokumentnr: 900487 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:36 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1956 - Dokumentnr: 304859 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:36 Bnr:207

Overført fra: Knr:4601 Gnr:36 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.1974 - Dokumentnr: 161536 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:36 Bnr:407

Dokumentnummeret er 16153

Overført fra: Knr:4601 Gnr:36 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1976 - Dokumentnr: 10546 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:36 Bnr:402

Overført fra: Knr:4601 Gnr:36 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1982 - Dokumentnr: 13249 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:36 Bnr:88

Overført fra: Knr:4601 Gnr:36 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1984 - Dokumentnr: 12921 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:36 Bnr:427
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:36 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1994 - Dokumentnr: 32062 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:36 Bnr:458
Overført fra: Knr:4601 Gnr:36 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1996 - Dokumentnr: 22069 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:36 Bnr:207
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder også parseller utskilt fra bnr. 207
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:36 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1996 - Dokumentnr: 30109 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:36 Bnr:470
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:36 Bnr:471
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:36 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1996 - Dokumentnr: 30109 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:36 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2005 - Dokumentnr: 35540 - Erklæring/avtale
Felles vedlikehold av veg.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:36 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2018 - Dokumentnr: 327945 - Erklæring/avtale

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesledning for vann og spillvann
Overført fra: Knr:4601 Gnr:36 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2018 - Dokumentnr: 328268 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesledning for vann og spillvann
Overført fra: Knr:4601 Gnr:36 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2018 - Dokumentnr: 328292 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesledning for vann og spillvann
Overført fra: Knr:4601 Gnr:36 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2018 - Dokumentnr: 328310 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesledning for vann og spillvann
Overført fra: Knr:4601 Gnr:36 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2018 - Dokumentnr: 708805 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:36 Bnr:21
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1062051 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:36 Bnr:624

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra smie til enebolig og fasadeendring
datert 17.11.2017

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Soverom og bad i 1. etasje har byttet plass og det ene vinduet på bad er fjernet.
- Det er opprettet et bad i soverommet i 2. etasje. Her er det også oppført et vindu
- Ene soverommet i 1. etasje er inntegnet som bod.

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.11.2017.

Vei, vann og avløp

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

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Hele eiendommen ligger i kommunens "KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018" med PlanID: 65270000.

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg nærmere beskrevet ytre fortettingssone.

Planer i nærheten:

PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr

71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461

Kommentar: En ny kommuneplan er under arbeid

15110005 31 YTREBYGDA. GNR 36 BNR 3 MFL., NORDEIDE, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 09 3 200021731

Kommentar: Mindre reguleringseldring. Reguleringsplanen er utarbeidet ifm med boligbebyggelse og forretning/industri.

18910000 30 YTREBYGDA. GNR 36 BNR 82, STEINSVIKVEGEN 29 3 200603899

Kommentar: Reguleringsplan med kombinerte formål (barnehage og kontor, lager, foretning), offentlige trafikkområder, spesialområder og fellesområder

15110000 30 YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 9 3

199616226

Kommentar: Eldre reguleringsplan som tilrettelegger for bebyggelse og forretning/
industri

8490000 30 YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, STEINSVIKVEGEN OG VEG
2,ETAPPE 2 3 190711324

Kommentar: Eldre reguleringsplan som regulerer trafikkområde

- 35 Ytrebygda Gnr 36 Bnr 54 Steinsvikvegen 5 201913784

Kommentar: Avsluttet og stengt sak

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.

Kontraksgrunnlag

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 500 Kommunale opplysninger

26 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

3 700 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 129 880

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

Ansvarlig megler

Morten Christoffer Tøsdal

Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder

morten.tosdal@aktiv.no

Tlf: 982 20 602

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157

Laguneveien 7, 5239 Rådal

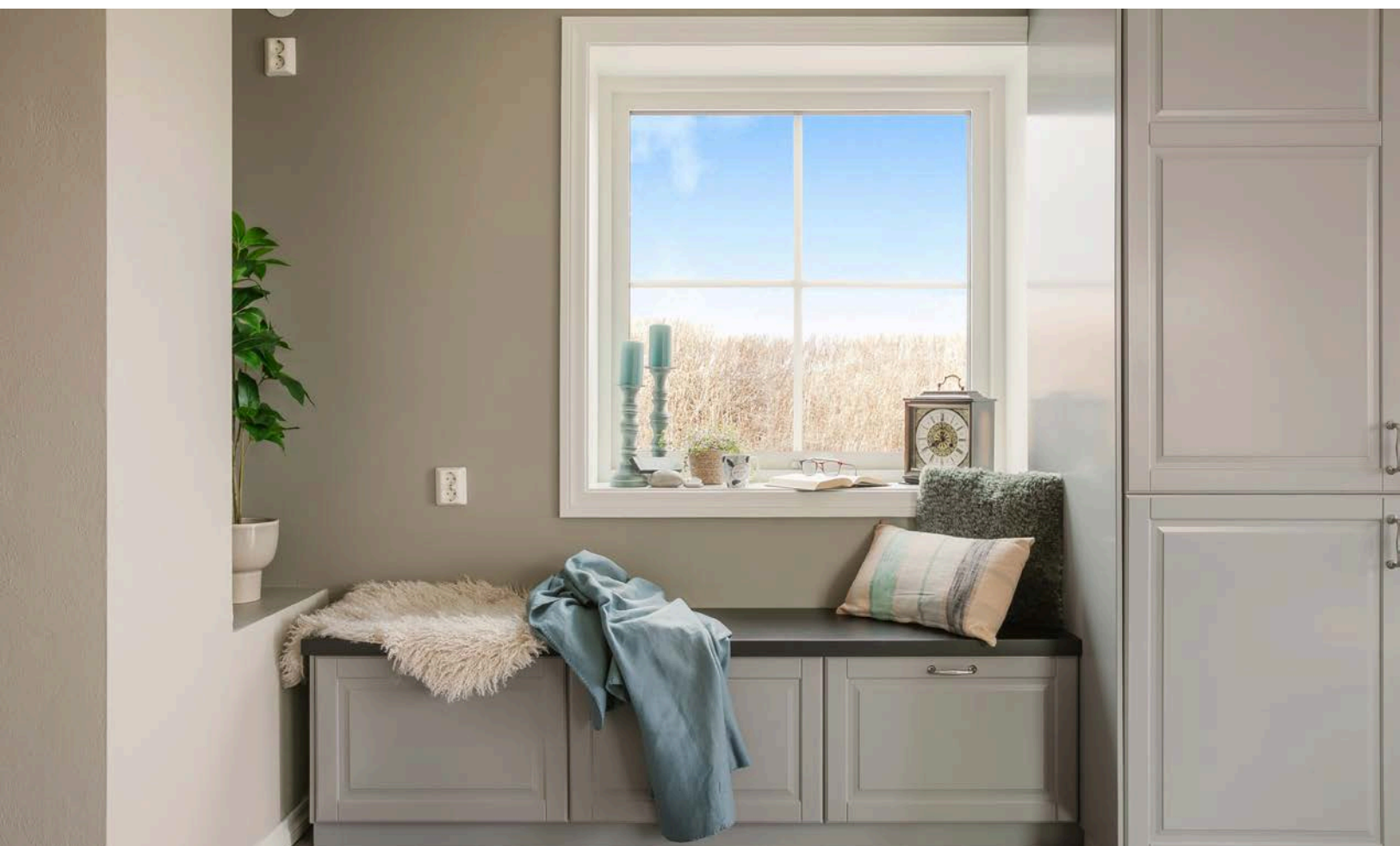
Salgsoppgavedato

22.04.2026









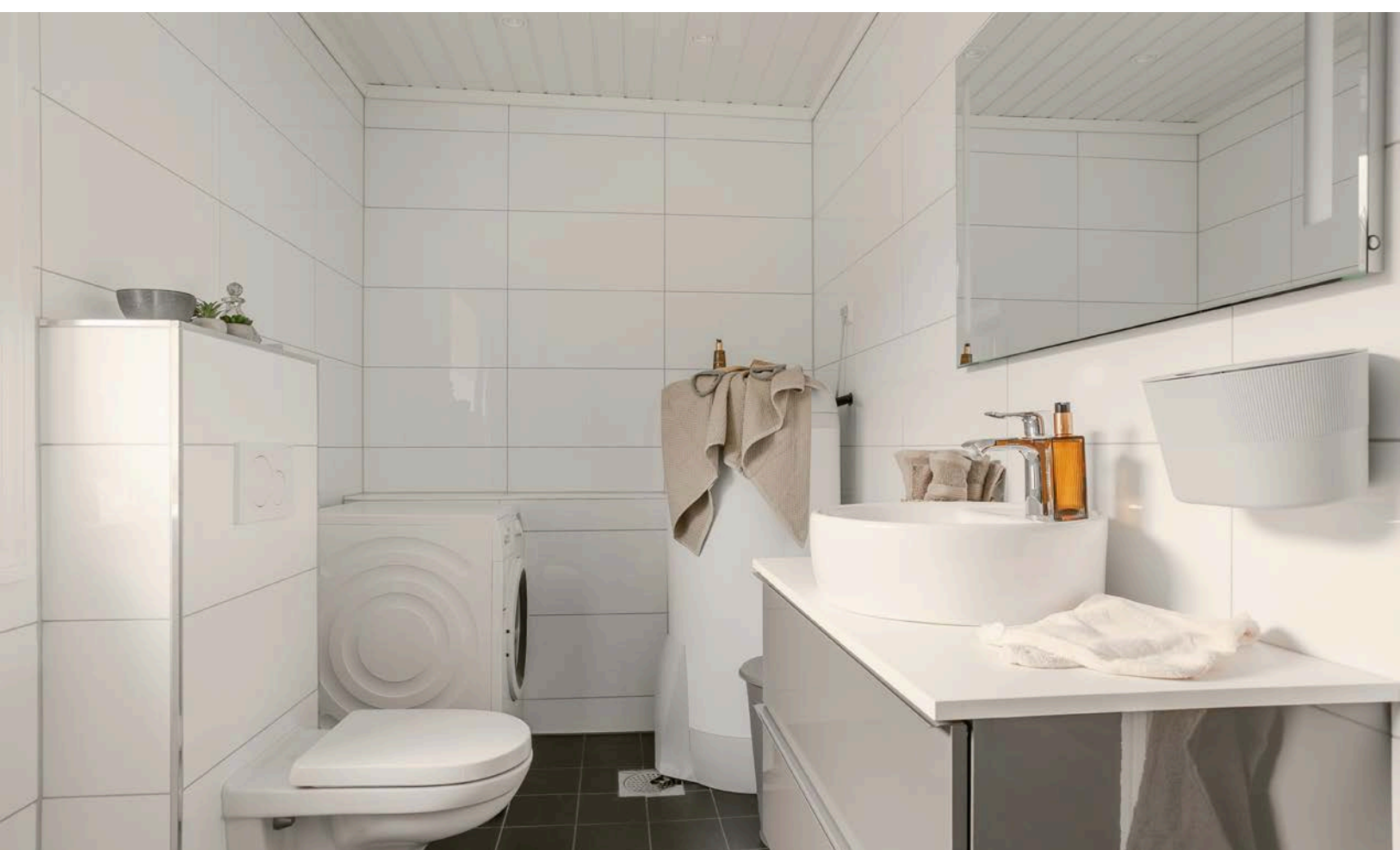




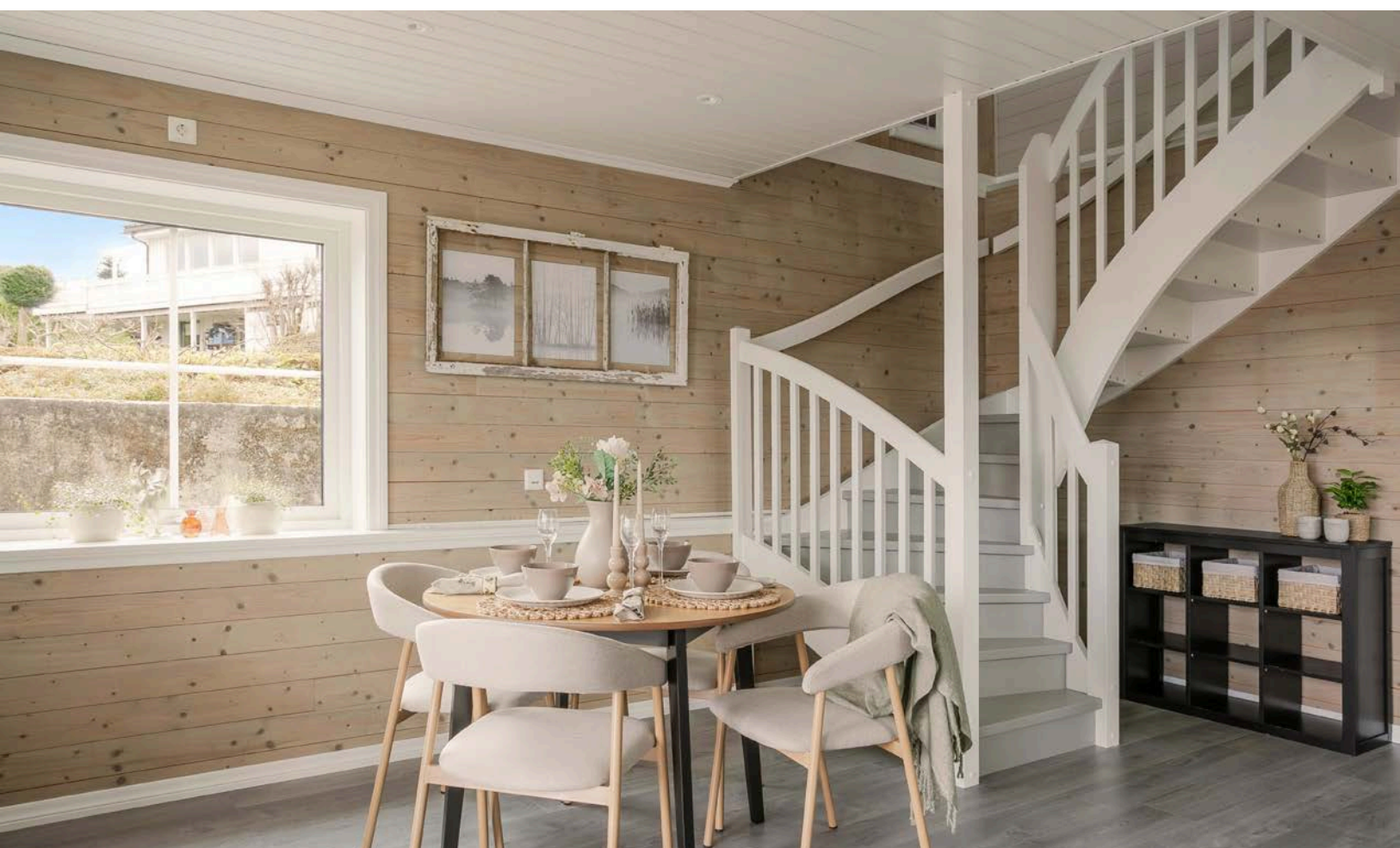






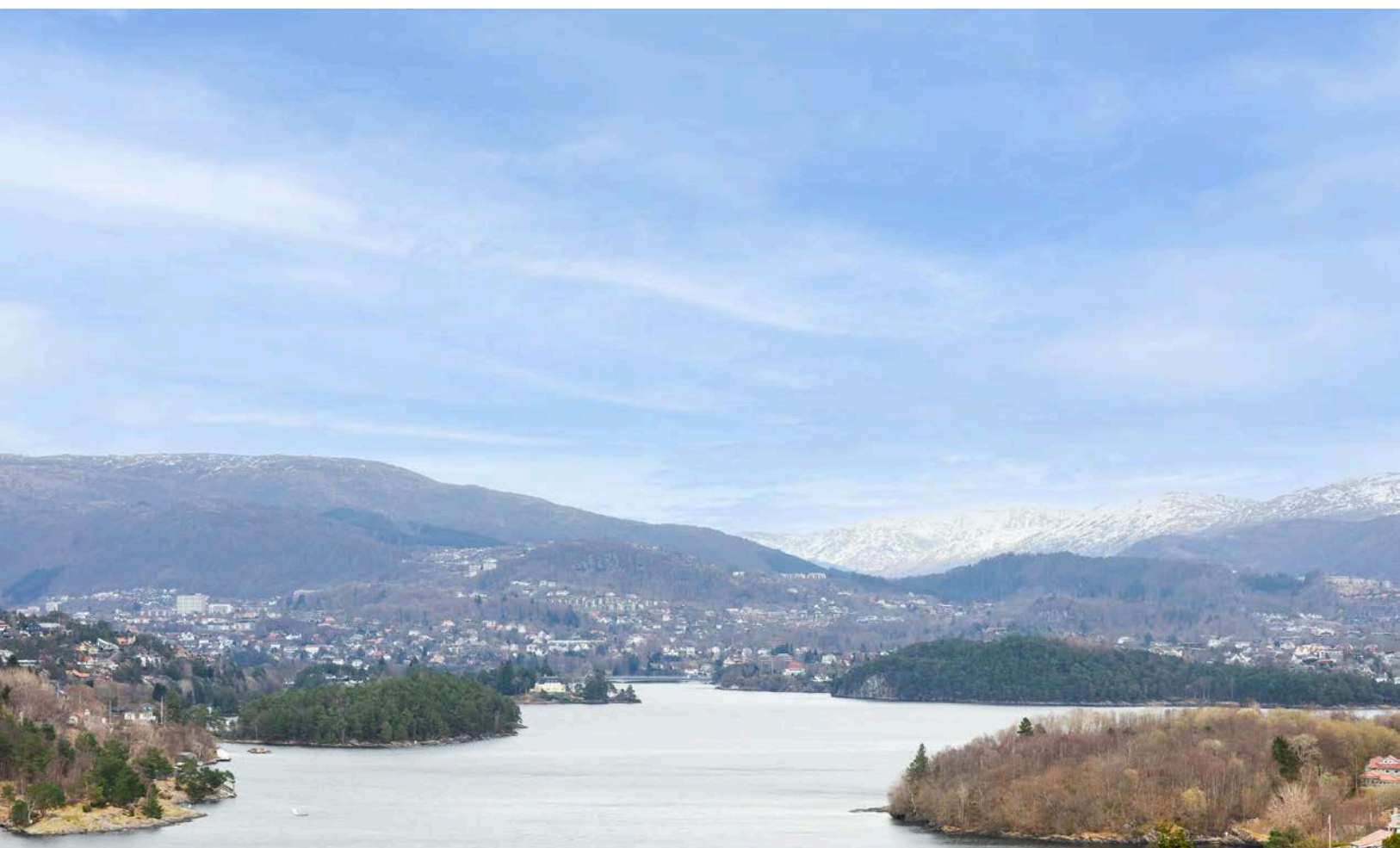








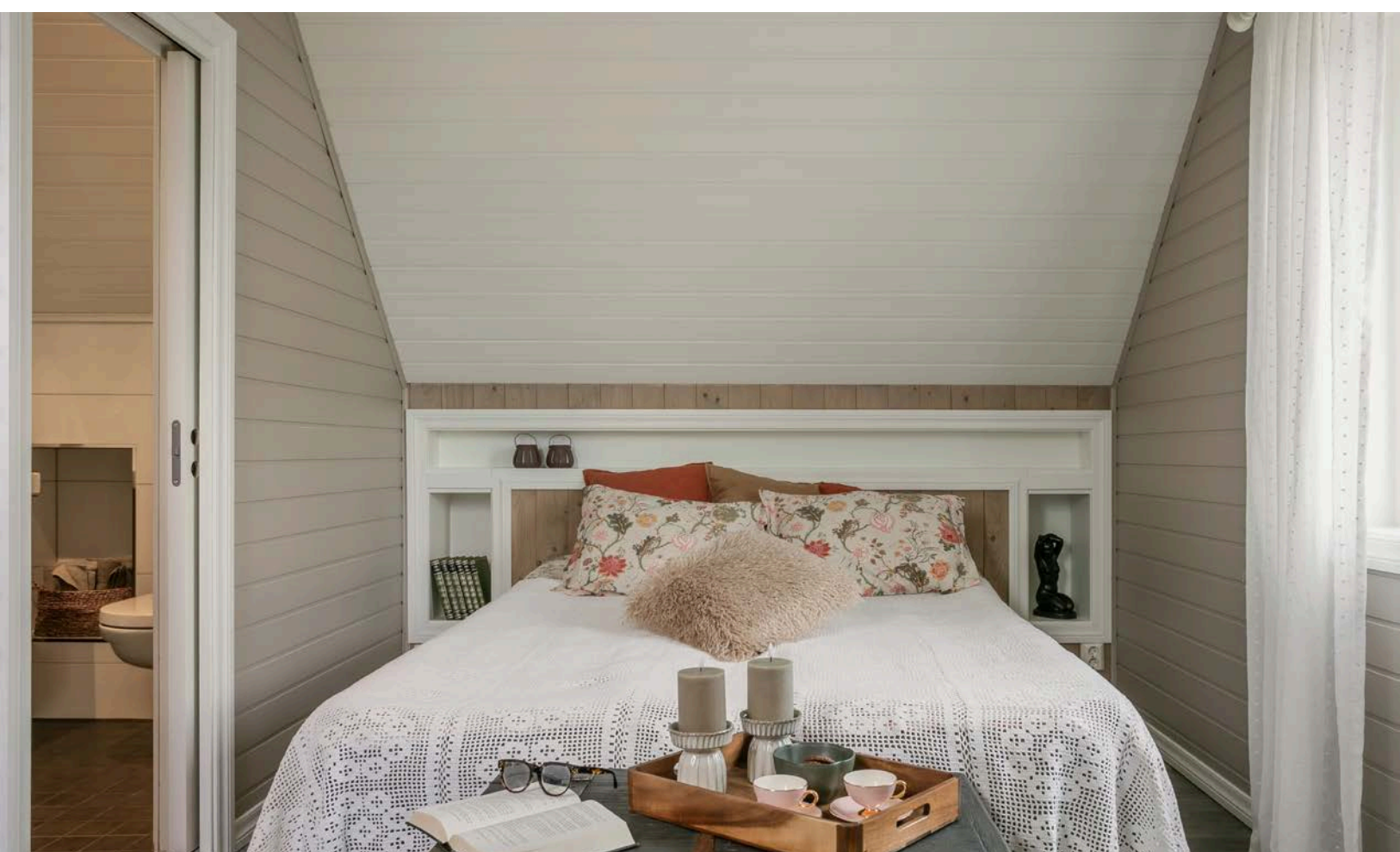




















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Nordeidstølen 33A , 5251 SØREIDGREND



BERGEN kommune



gnr. 36, bnr. 624

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 21285-1215

Eiendomsverdi ref nr: OI3477

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og med drone.

Takrenner og nedløp i sort lakkert aluminium.

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

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass.

Bygningen har velux PVC vinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Altan med tilkomst fra loftstue, oppmålt til 5.6m²

Terrasse på bakkeplan, oppmålt til ca 32m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. 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.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

Boligen har elementpipe uten tilkoblet vedovn.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom - 6.9m²

Bad/vaskerom med overflater og innredning fra byggeår.

Veggene har 30x60 fliser. Taket har panel.

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

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

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

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue. RH i veggen ble målt til 36.8%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 36.8% ved en temperatur på 20.6 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 - 2.1m²

Bad med overflater og innredning fra byggeår.

Veggene har 30x60 fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt med 10x10 fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er Kontrollert 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, veggmontert toalett og dusjvegger.

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

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. RH i veggen ble målt til 39.6%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ

luftfuktighet på 39.6% ved en temperatur på 18,3 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](#)

IKEA Kjøkken innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg over benkeplate. Det er kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler i alle rom i 1 etasje og bad på loft.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmansens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske

anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til

installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 2017.

Bygningen har betonggrunnmur.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp

via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private

stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

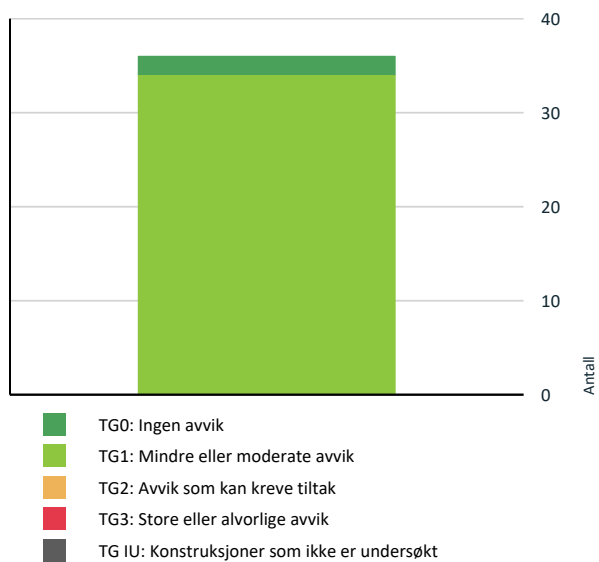
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I 1 etasje har soverom og bad byttet plass, og bod er i dag innredet som soverom.

På loft er det etablert et bad som ikke er vist på tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2017

Kommentar
Kilde: ferdigattest

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



TO 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i sort lakkert aluminium.

TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

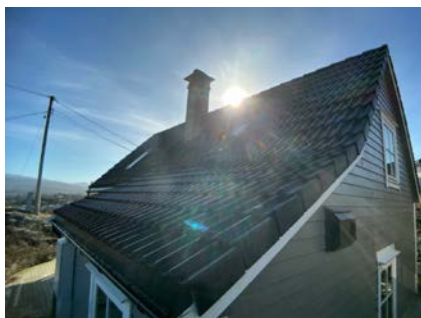
UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og med drone.



TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass.



Tilstandsrapport



Flere av vannbord i underkant av vinduene har for liten helling utover.

! TO 1 Takvinduer

Beskrivelse

Bygningen har velux PVC vinduer med 3-lags glass.



! TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.



! TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan med tilkomst fra loftstue, oppmålt til 5.6m²



! TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på bakkeplan, oppmålt til ca 32m².

Tilstandsrapport



Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe uten tilkoblet vedovn.

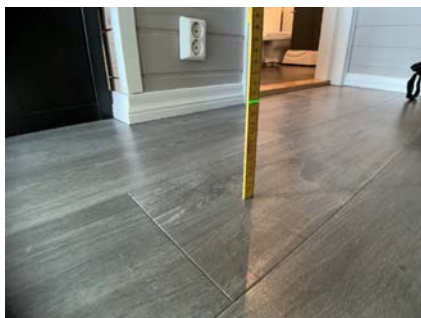
INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn



TG 1 Etasjeskille loft

Beskrivelse



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 6.9M2

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med overflater og innredning fra byggeår.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 6.9M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har 30x60 fliser. Taket har panel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 6.9M2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 6.9M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 6.9M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjveggerog opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 6.9M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 6.9M2

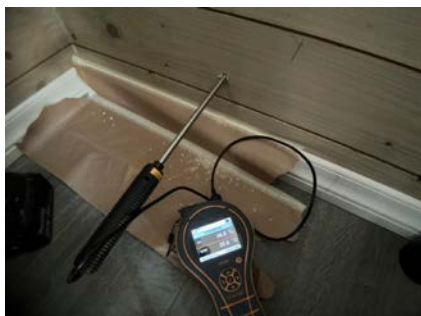
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue. RH i vegg ble målt til 36.8%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 36.8% ved en temperatur på 20.6 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

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD - 2.1M2

Generell

Beskrivelse

Bad med overflater og innredning fra byggeår.



ETASJE > BAD - 2.1M2

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har 30x60 fliser. Taket har panel.

ETASJE > BAD - 2.1M2

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med 10x10 fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm .

ETASJE > BAD - 2.1M2

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > BAD - 2.1M2

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.

ETASJE > BAD - 2.1M2

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD - 2.1M2

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. RH i veggen ble målt til 39.6%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 39.6% ved en temperatur på 18,3 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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 25M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA Kjøkken innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg over benkeplate. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 25M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler i alle rom i 1 etasje og bad på loft.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmansens kompetanseområde. 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.

2017 Byggeår

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2017.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen avvik.

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	50	6		56	32
Etasje	37			37	6
SUM	87	6			38
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang - 5.1m ² , bad/vaskerom - 6.9m ² , stue/kjøkken - 25m ² , soverom - 5.5m ² , soverom - 5.9m ²	Utvendig bod - 5.9m ²	
Etasje	Loftstue - 21.4m ² , soverom - 11.7m ² , bad - 2.1m ²		

Kommentar

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innvegger, 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: I 1 etasje har soverom og bad byttet plass, og bod er i dag innredet som soverom. På loft er det etablert et bad som ikke er vist på tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	36	624		0	420.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nordeidstølen 33A

Hjemmelshaver

Langhelle Hege Gausdal Nordeide, Langhelle
Roger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nordeidstølen 33A ligger i et etablert boligområde på Søreide i Bergen. Området består hovedsakelig av enebolig og småhusbebyggelse, og fremstår som et rolig og oversiktlig bomiljø.

Det er kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage i nærområdet, samt til servicetilbud og handel på Nesttun og ved Lagunen Storsenter. Området har gode kollektivforbindelser og enkel tilknytning til hovedveinettet mot Bergen sentrum og Flesland.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Hege Gausdal Nordeide Langhelle

Roger Langhelle

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nordeidstølen 33A

5251 Søreidgrend

4601-36/624/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Bygget ute bod

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Eentras

Beskrivelse av arbeidet: Drenert rundt huset ved full rehabilitering

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Bygget var opprinnelig fra 1958, men ble bruks endret i 2016/2017 til bolig og ble renovert av byggmester Bjørn Kvingedal

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Bruksendring

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Takstrappport ved dette salget

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

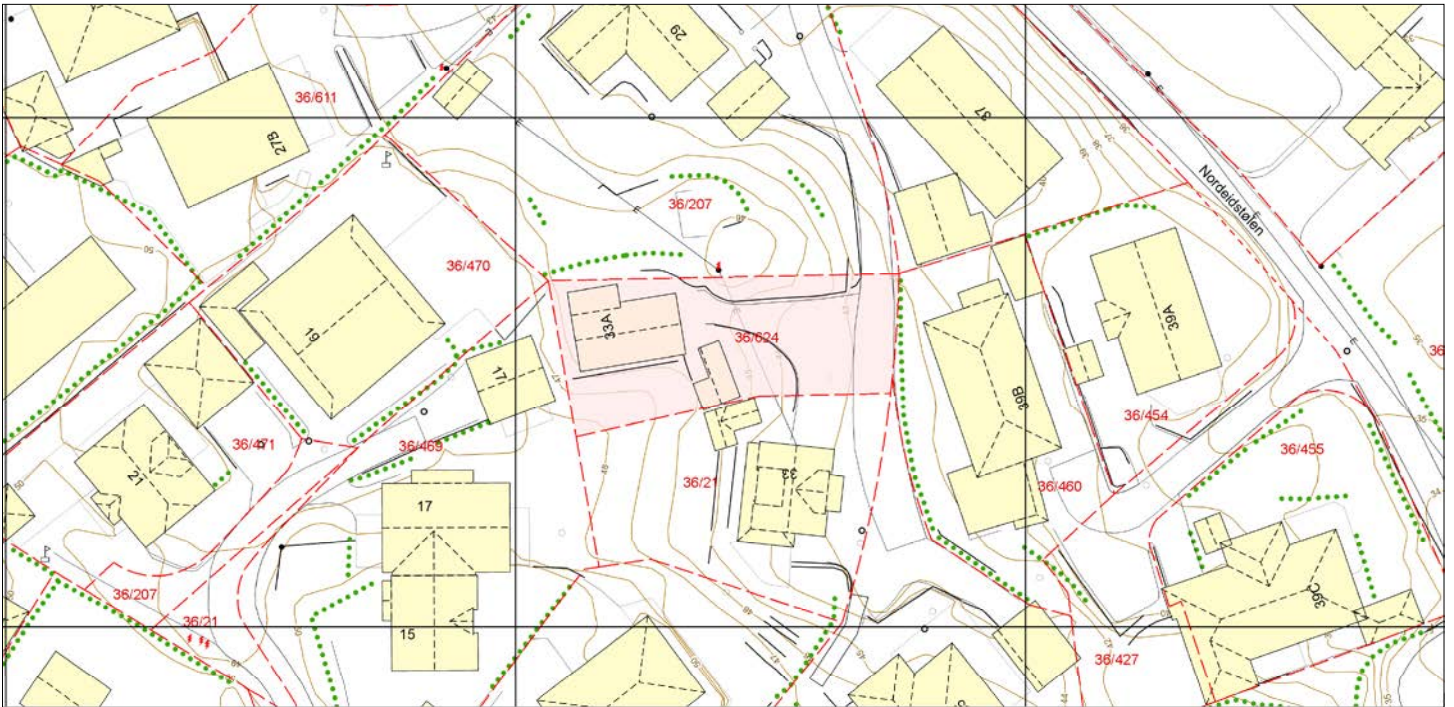
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:500

Dato: 20.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 36/624/0/0

Adresse: Nordeidstølen 33A, 5251 SØREIDGREND



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



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

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

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 36/624/0/0
Adresse: Nordeidstølen 33A, 5251 SØREIDGREND



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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 36/624/0/0
Utlistet 23. mars 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
6250616703	Grunneiendom	0	Ja	420,8 m ²	Sikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
15110005	31	YTREBYGDA. GNR 36 BNR 3 MFL., NORDEIDE, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 09	3	200021731
18910000	30	YTREBYGDA. GNR 36 BNR 82, STEINSVIKVEGEN 29	3	200603899
15110000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 9	3	199616226
8490000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, STEINSVIKVEGEN OG VEG 2, ETAPPE 2	3	190711324
-	35	Ytrebygda Gnr 36 Bnr 54 Steinsvikvegen	5	201913784

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
36/71	139450841-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	04.09.2023	202315460

Skrevet ut 23. mars 2026



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 36/624

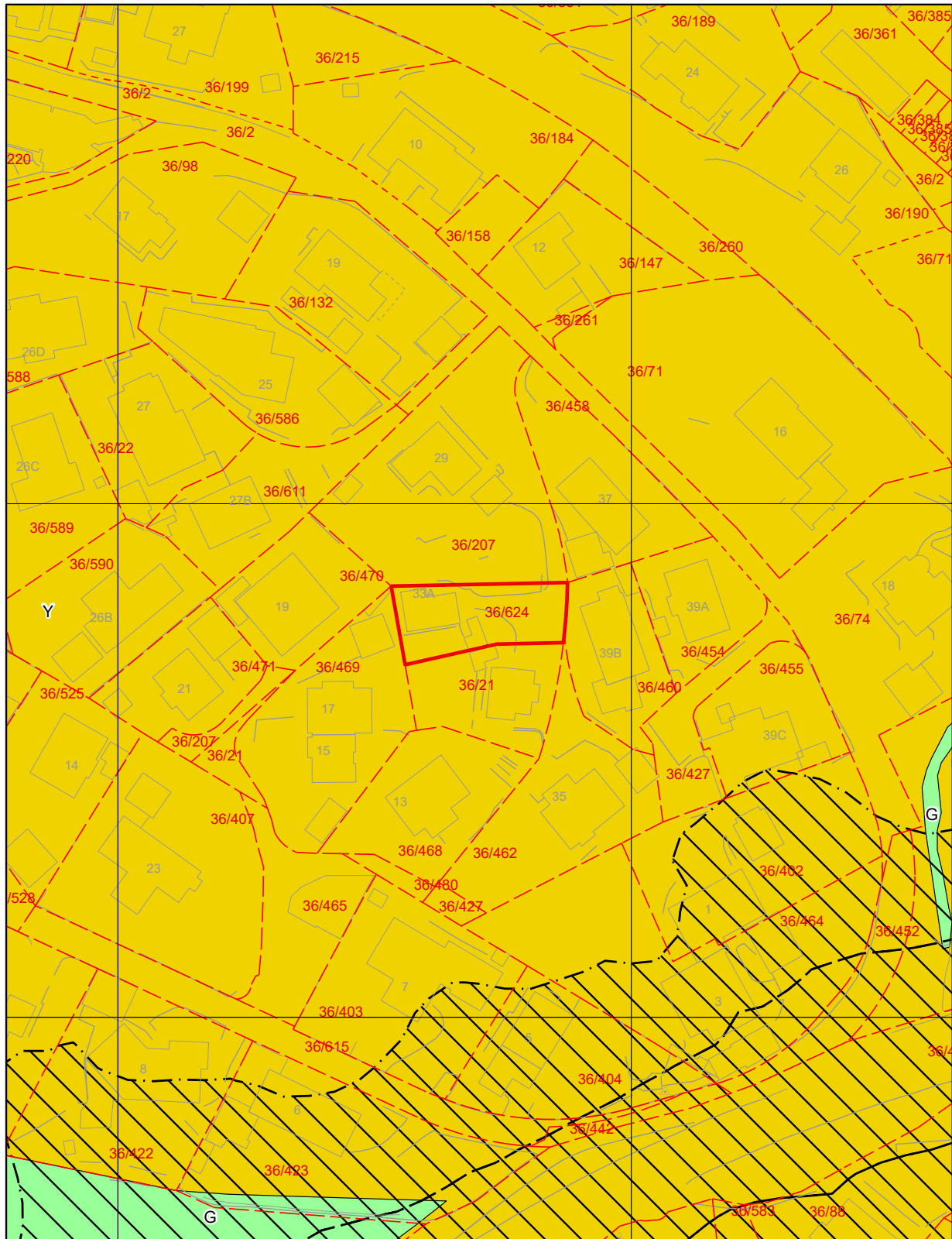
Dato: 23.03.2026

Adresse: Nordeidstølen 33A



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

 Eiendomsflate




Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

 Støysone gul

 Støysone rød

KPA2018 Arealformål

 Ytre fortettingssone

 Grønnstruktur

Nr. 859 a

PÅ LAGER, SEM & STOKEREN M. OSLO
8-54.✓ Dagbok nr. 4859/
56

Skylddelingsforretning

Lørdag, den 10/10 1956 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården *Nordrudt*
g.-nr. 36 br.-nr. 21 av skyld mark 0,10 i *Fana*
herred. Forretningen er forlangt av *Edvard Nordrudt*

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

dlb

Ved forretningen møtte:³⁾ *Edgen og kjøper Knut E. Nordrudt*
som nabo T. Danielson br.no. 22

Mennene valgte til formann *Andr. Håksetand*
Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.⁴⁾

Parasellius søndre grenselinje for sin utgangs-
punkt i merkestien med vidner ved grun-
den av br.no 22, går mot øst 30,80 m til bord
i fjell, går så mot nordøst 18,90 m til merke-
stein med vidner ved hovedbruket sin
adkomstvei, forøvrig danner br.no 22,
br.no 22 sin adkomstvei og hovedbruket

- 1) Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
- 2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19 N. N.»
- 3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
- 4) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

sin adkomstvei grunnen for parallellen
Parallellen har gjerdetplikt mot hoved-
bruket og overtar hovedbruket sine gjerde-
plikt mot bunn 22 der parallellen grunnen
mot deure

Parallellen har veiret i hovedbruket
sin adkomstvei fram til bygdeveien
mot vedlikeholdsplikt

Parallellen er mellom 1/2 og 1 dekar

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?.....
2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog?
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?
4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? *Byggebehold*
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Døg har vi samtykket i at av utmarken~~

~~kan nyttes i fellesskap av idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾~~

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

Skylden for de ¹¹ fraskilte del ble bestemt til *1 öre*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *0,09*

De ¹¹ fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ *Stålsli*

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Andr. Hæikeland skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Andr. Hæikeland Hallvard Nordahl Perent Jønes
(Sign) *(Sign)*

Gudkjennet
Edvard Nordahl
(Sign)

Antatt til tinglysing 23. okt. 1958.

Tinglyst ved

De m fraskilte del u har fått g.nr. 36. br.nr. 207.

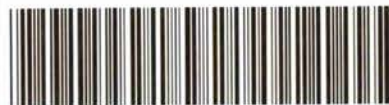
W

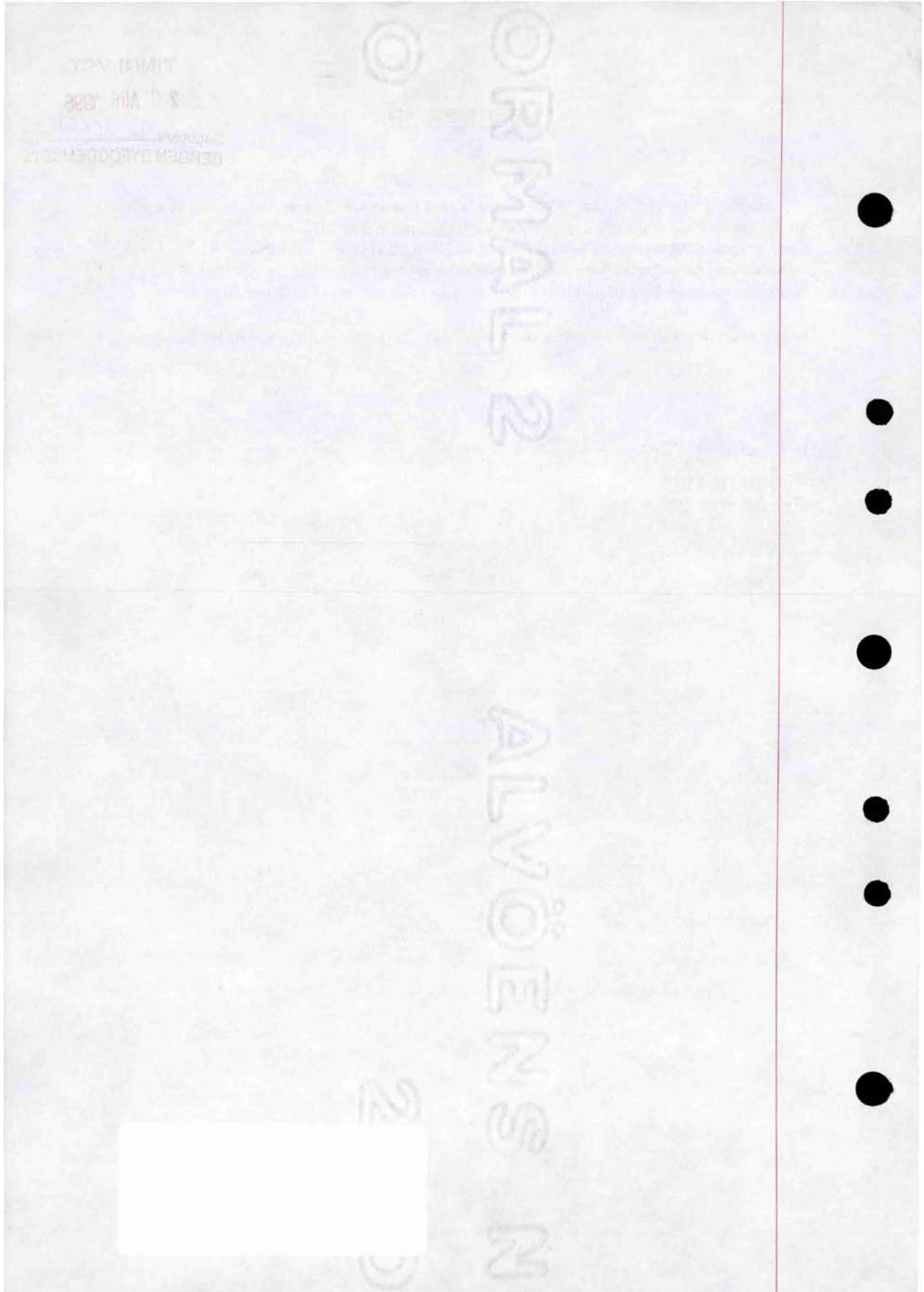
ERKLÆRING**TINGLYST****20 AUG 1996**Dagboknr. 22069
BERGEN BYFOGDEMBETE

Undertegnede som eier av Gnr 36 bnr 21 gir herved eier av Gnr 36 bnr 207 rett til å føre kloakk og vannledning frem til parseller utskilt fra Gnr 36 Bnr 207.
Eiere er innforstått med at de er forpliktet til å delta med sin andel av drift og vedlikeholdskostnader fra tidligere opparbeidet privat ledningsanlegg fra offentlig ledning i Nordeidstølsvegen frem til parseller utskilt fra Gnr 36 bnr 21 og Gnr 36 bnr 207.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune ved Anleggseksjonen.

Dagbjørg Ygre
Dagbjørg Ygre
Gnr 36 Bnr 21

Doknr: 22069 Tinglyst: 20.08.1996 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



ERKLÆRING**TINGLYST****04 NOV 1996**Dagboknr. 30109**BERGEN BYFOGDEMBETE**

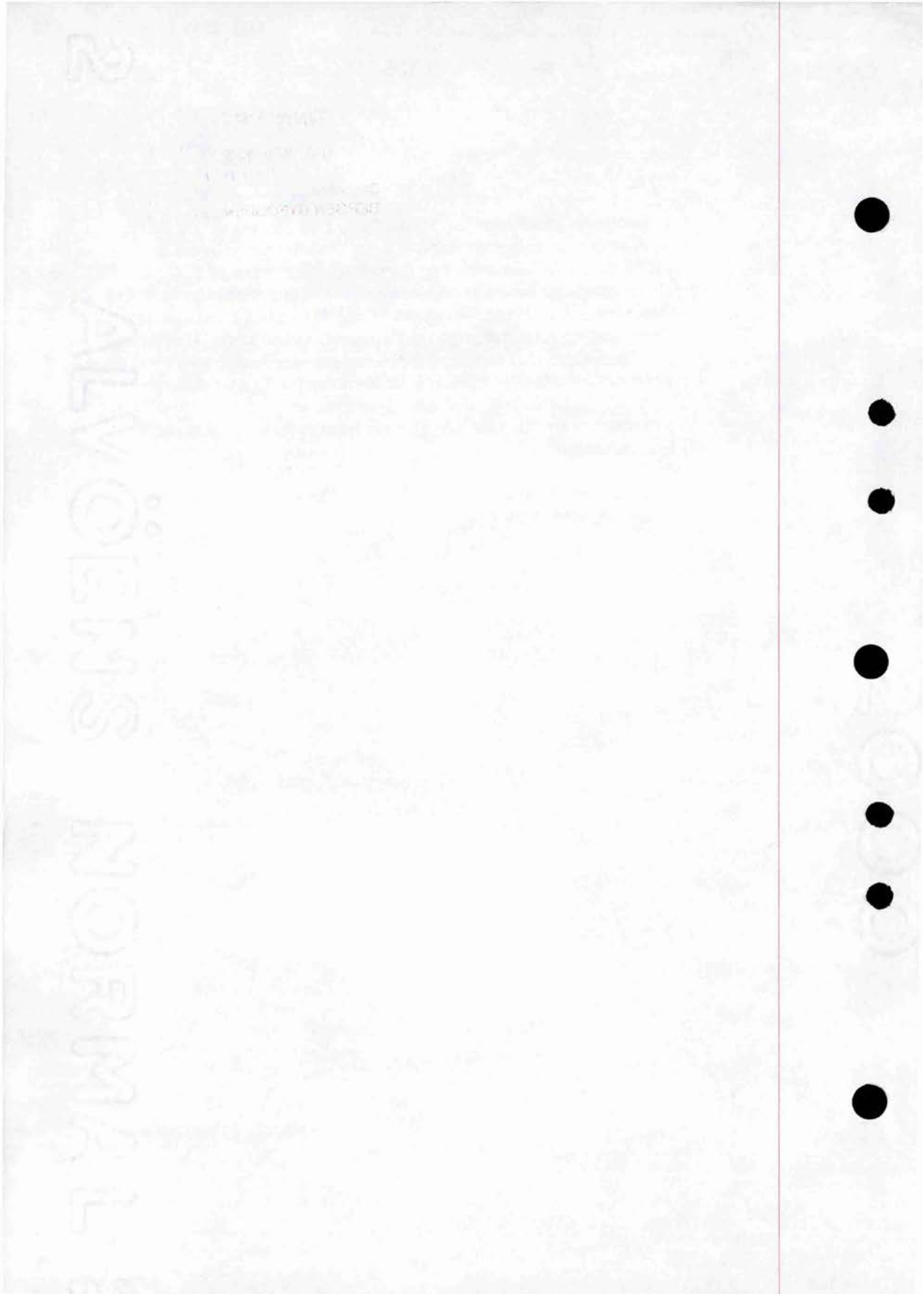
Undertegnede som eier av gnr. 36 bnr. 21, gnr. 36 bnr. 468 og gnr. 36 bnr. 469 i Bergen kommune har felles vann- og kloakkledninger liggende over forannevnte eiendommer og fram til offentlige ledninger.

Undertegnede gir herved framtidige eiere av ovennevnte eiendommer, samt eiere av gnr. 36 bnr. 470 og gnr. 36 bnr. 471, rett til å ha liggende felles vann- og kloakkledninger over ovennevnte eiendommer, samt rett til å foreta ettersyn og reparasjoner på ledningene når dette er nødvendig. For forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Samtlige brukere tilknyttet ledningen har felles vedlikeholdsplikt på ledningsanlegget.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune ved Anleggsseksjonen.

Bergen, den 11-1996Dagbjørg Yare
(hjemmelshaver)Doknr: 30109 Tinglyst: 04.11.1996 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



HEDALM ANEBYHUS
P. boks 30
5803 BERGEN.

TINGLYST

19 OKT 2005
Dagboks nr. 35 540
BERGEN BYFOGDEMBETE

AVTALE OM VEGRETT

Vegrett for Gnr 36 ~~Bnr 36~~, Bnr 462, Bnr 458 og Bnr 21. *VEGRETT TINGLYSES PÅ BNR. 207.*

Felles vedlikeholdsplikt.

Veien skal til enhver tid være minimum 3,0m bred.

BRUK NR. 36 STRØKET
EVEN DANKER 10.05

Nordlichden *24/8*



Doknr: 35540 Tinglyst: 19.10.2005 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Arnfinn Noreide

Arnfinn Noreide

Grunneier av Gnr 36 bnr 207

Dagbjørg Ygre gardsnr. 36. bnr. 21.

Ingeborg Anne Hertzholm, eier av Gnr 36 og bnr 462.

Gerr Nordiche gnr. 36. bnr. 458

Ghinn Noreide eier av Gnr 36. Bnr 462.

Grethe Noreide gnr. 36, bnr. 458

16/11/17
 Ingv. asbjørn danielsen as
 Rekvisent iht. følgebrev/
 rekvisent ikke oppgitt
 914 217 857
 020101 Fødselsnr.



Doknr.: 327945 Tinglyst: 16.01.2018
 STATENS KARTVERK

Erklæring

Undertegnede eier av gnr. 36 bnr. 454 gir herved eier av gnr. 36 bnr.21 rett til å knytte seg til vår private vannledning og spillvannsledning med en boenhet i tillegg. (Smien)

Eierne av gnr. 36 bnr.21 erklærer seg herved solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av:

1. Den delen av fellesledningen for vann og spillvann som eiendommen med nå to boenheter er bruker av.

Denne erklæringen kan tinglyses på gnr. 36 bnr.21, og kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune ved Vann- og avløpsetaten.

Bergen, den 6/11-17

B. M. Haltem Beate M. Haltem

Eier av gnr. 36 bnr. 454
 Fødsels- og personnummer. 18/09-39 [redacted]

Roger Langhelle 060478 [redacted]

Hege Langhelle 120769 [redacted]

Eier av gnr. 36 bnr. 21
 Fødsels- og personnummer.

16/11-18
 Bekreftes

ing. asbjørn danielson as
16/18
914 217 857
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 328268 Tinglyst: 16.01.2018
STATENS KARTVERK**Erklæring**

Undertegnede eier av gnr. 36 bnr. 455 gir herved eier av gnr. 36 bnr.21 rett til å knytte seg til vår private vannledning og spillvannledning med en boenhet i tillegg. (Smien)

Eierne av gnr. 36 bnr.21 erklærer seg herved solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av:

1. Den delen av fellesledningen for vann og spillvann som eiendommen med nå to boenheter er bruker av.

Denne erklæringen kan tinglyses på gnr. 36 bnr.21, og kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune ved Vann- og avløpsetaten.

Bergen, den *5/6 - 17*

Odd-Eirik Halvors 280160 - Berit Heide Andersen Kalsås 1100261-

Eier av gnr. 36 bnr. 455 [redacted]
Fødsels- og personnummer. [redacted]

Roger Langhelle 060478 [redacted]

Håge Langhelle 120769 [redacted]

Eier av gnr. 36 bnr. 21
Fødsels- og personnummer.

16/1-18
Dett kopi bekreftes


16/1-18
ing. asbjørn danielson
914 277 857
org.nr./fødselsnr.

Doknr.: 328292 Tinglyst: 16.01.2018
STATENS KARTVERK**Erklæring**

Undertegnede eier av gnr. 36 bnr. 460 gir herved eier av gnr. 36 bnr.21 rett til å knytte seg til vår private vannledning og spillvannledning med en boenhet i tillegg. (Smien)

Eierne av gnr. 36 bnr.21 erklærer seg herved solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av:

1. Den delen av fellesledningen for vann og spillvann som eiendommen med nå to boenheter er bruker av.

Denne erklæringen kan tinglyses på gnr. 36 bnr.21, og kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune ved Vann- og avløpsetaten.

Bergen, den 6/6-17

Einna Brakloss

Laila B. Moss

Eier av gnr. 36 bnr. 460
Fødsels- og personnummer.
2603.54- [redacted]

270560 [redacted]

Roze Langhelle 060478 [redacted]

Hege Langhelle 120769 [redacted]

Eier av gnr. 36 bnr. 21
Fødsels- og personnummer.

16/1-18
Attestert kopi bekreftes



ing. asbjørn danielow as
Rekvirent til, følgebrev/
rekvirerent, ikke oppgitt:
914 217 857
org nr./fødselsnr.

Doknr.: 328310 Tinglyst: 16.01.2018
STATENS KARTVERK**Erklæring**

Undertegnede eier av gnr. 36 bnr. 462 gir herved eier av gnr. 36 bnr.21 rett til å knytte seg til vår private vannledning og spillvannledning med en boenhet i tillegg. (Smien)

Eierne av gnr. 36 bnr.21 erklærer seg herved solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av:

1. Den delen av fellesledningen for vann og spillvann som eiendommen med nå to boenheter er bruker av.

Denne erklæringen kan tinglyses på gnr. 36 bnr.21, og kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune ved Vann- og avløpsetaten.

Bergen, den *21/6-2017*

Ingeborg Ann Heveløen 120768 [redacted]

Eier av gnr. 36 bnr. 462

Fødsels- og personnummer.

Glenn Roneson 230264 [redacted]

Roger Langhelle 060478 [redacted]

Hege Langhelle 120769 [redacted]

Eier av gnr. 36 bnr. 21

Fødsels- og personnummer.

16/7-18
Kopi bekrefte





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	00036-0624-0000-000
Eiendommens adresse	Nordeidstølen 33A
Eier	Roger Langhelle , Nordeidstølen 33 A , 5251 SØREIDGREND N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	2479917KR	0.0026	6 447,00	1 611,75
Abonnementsgebyr vann	83m2	7.71	639,93	157,79
Stipulert mengde vann	108m3	11.44	1 235,52	304,64
Abonnementsgebyr avløp	83m2	10.62	881,46	217,34
Stipulert mengde avløp	108m3	15.64	1 689,12	416,49
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			15 083,71	3 755,68
<i>* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt</i>				

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





Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 23.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 36 **Bruksnr.:** 624

Adresse: Nordeidstølen 33A, 5251 SØREIDGREND

Referanse:

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Byggmester Bjørn Kvingedal AS
Postboks 34 Søreidgrend
5895 BERGEN

Deres referanse:

Vår saksbehandler:
Anne Brith Pedersen
Dir. tlf.: 5556 6141

Vårt saksnummer:
201516689/32

Dato:
171117

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 36 Bnr 21
Adresse : Nordeidstølen 33
Tiltakshaver : Hege og Roger Langhelle
Tiltaket : Bruksendring fra smie til bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 15.11.17 og tillatelse datert 19.11.15.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for bruksendring fra smie til enebolig og fasadeendring, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at tiltaket tilfredsstillter kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Anne Brith Pedersen - Saksbehandler
Gerd Soldal - seksjonsleder

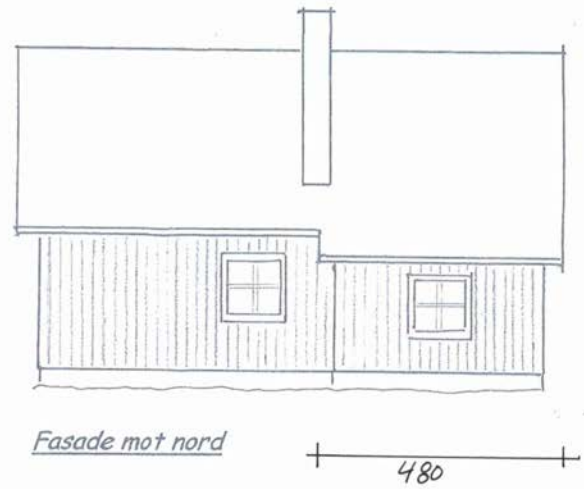
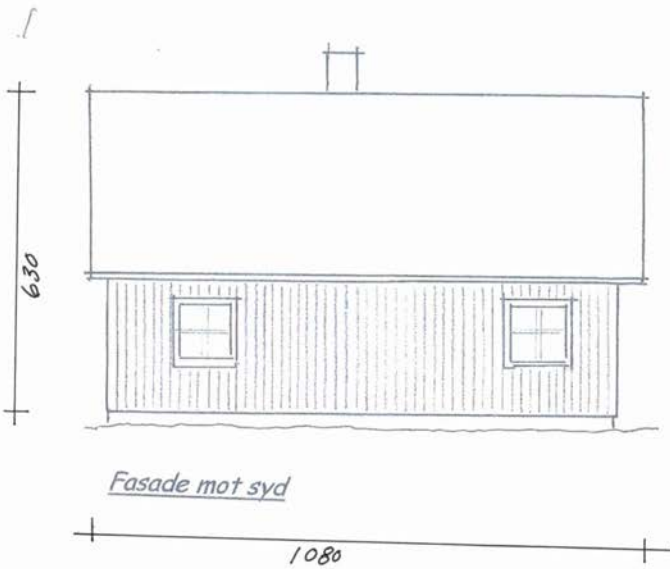
Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Hege og Roger Langhelle, Nordeidstølen 33, 5251 SØREIDGREND

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

E-1

EKSISTERENDE



Gnr, Bnr, 36 / 21 Noreidestølen33, Fana, Bergen

Skissetegning av eldre smijernsverksted

Skissetegning utført 15.11.2009

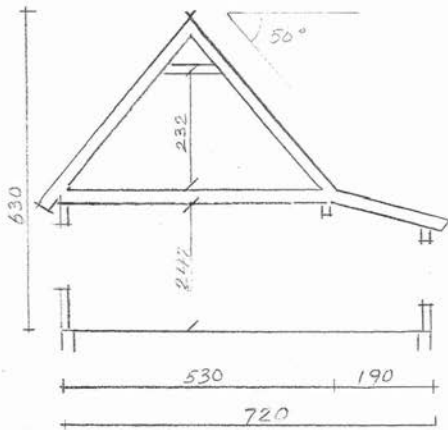
Alle oppgitte mål i cm

Tegningsblad 2 av 2

1:100

E-2

EKSISTERENDE



Snitt M- 1:100



Fasade mot øst



Fasade mot vest

*NB! Detaljer og oppgitte mål må kontrolleres
før detaljprosjekteringen foretas!*

Gnr, Bnr, 36 / 21 Noreidestølen33, Fana, Bergen

Skissetegning av eldre smijernsverksted

Skissetegning utført 15.11.2009

Alle oppgitte mål i cm

Tegningsblad 1 av 2

E-3 NY

FASADE NORD

FASADE VEST

FASADE ØST

FASADE SØR

mundius		PROJEKT NR.	1229-10
		SKALA	1:100
		UTGIVELSE	25.11.10
		TITTEL	BF
		DRUK NR.	91554424
		ÅRS	501

BYGGESØKNADSTEGNING

ALLE FASADER

NY

TEK. NR. Enebolig

BYG. NR. 30

ZON. 21

ZONISERT PROJEKTERING

REKNES BYGG-LEVERER LL

Reknes Byggleverer LL

Selvig

5966 Høstland

BYGGESØKNADSTEGNINGEN ER UTTARBEIDET AV REKNES BYGG-LEVERER LL. TILBEHØRER DETTE PROJEKTET. ILLUSTRASJONER OG ANDRE BYGGESØKNADSTEGNINGER ER IKKE BINDENDE FOR REKNES BYGG-LEVERER LL. TILBEHØRER DETTE PROJEKTET.

E-4 NY

AREALER	BTÅ	BTA
Loft	24,2 m²	20,0 m²
Etasjelan		
Kjøkken/stue	54,4 m²	54,4 m²
Soverom		
Bad		
Sti		
Gang		
Summen	88,6 m²	74,4 m²
	BTÅ	88,4 m²

M mundius			
PROJ.:	1:100	BYGGNUMMER:	1229-10
BYGGNUMMER:	26.11.10	BYGGNUMMER:	915354424
BYGGNUMMER:	BF	BYGGNUMMER:	503

BYGGESØKNADSTEGNING
HØVEDPLAN/ LOFT OG SNITT A-A

BYGGESØKER: Roger Langheide, Børredalen 33, Bævre, 5985, Solvåg

BYGGELØSNER: REKNES BYGGJEVNER LL

BYGGNUMMER: 1229-10

BYGGNUMMER: 26.11.10

BYGGNUMMER: BF

BYGGNUMMER: 915354424

BYGGNUMMER: 503

Nabolagsprofil

Nordeidstølen 33A - Nabolaget Søreide/Aurdalslia/Sandsli nord - vurdert av 296 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Markanaset Linje 22	5 min 0.4 km
Sandslivegen Linje 1	6 min 3.2 km
Bergen Flesland	11 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 16 km

Skoler

Søreide skole (1-7 kl.) 488 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 412 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 639 elever, 43 klasser	5 min 2.7 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	7 min 4.6 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	7 min 4.2 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	10 min 5.8 km

Ladepunkt for el-bil

Meny Dolviken	15 min
---------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

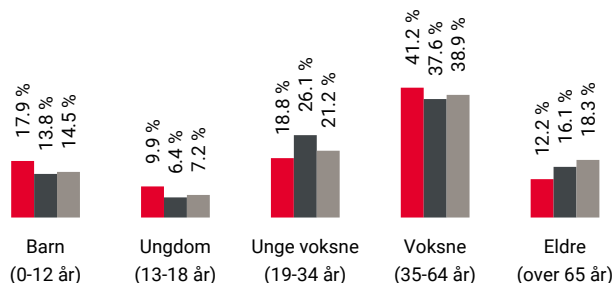
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søreide/Aurdalslia/Sandsli...	4 873	1 855
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fremtiden barnehage (0-5 år) 90 barn	3 min 0.3 km
Søreidtunet barnehage (1-5 år) 119 barn	7 min 0.6 km
Nordeide barnehage (1-5 år) 86 barn	7 min 0.6 km


Dagligvare


Coop Extra Søreide Post i butikk	7 min 0.6 km
Kiwi Søreide PostNord	8 min 0.7 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

 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

 **Gateparkering**
Lett 82/100

Sport

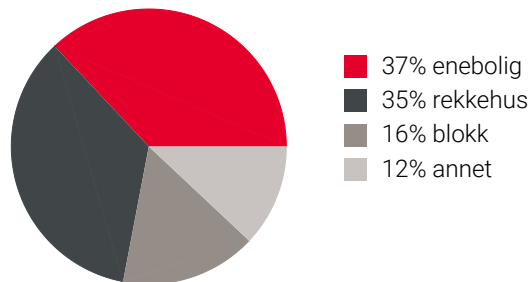
 Karlslia sameie Balløkke 9 min 
Ballspill 0.7 km

 Søreide skole 9 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km

 Aktiv365 Xpress Søreide 4 min 

 MOVA Fanatorget 19 min 

Boligmasse




«Verdens Beste nabolag. Sosialt for både store og små. Nærhet til butikker, kollektivtransport, flyplass m.m»

Sitat fra en lokalkjent

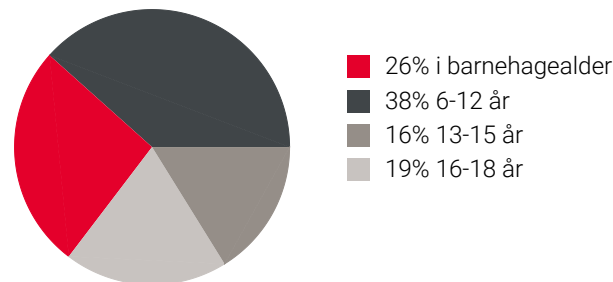


Varer/Tjenester

 Fanatorget 18 min 

 Boots apotek Sandsli 18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

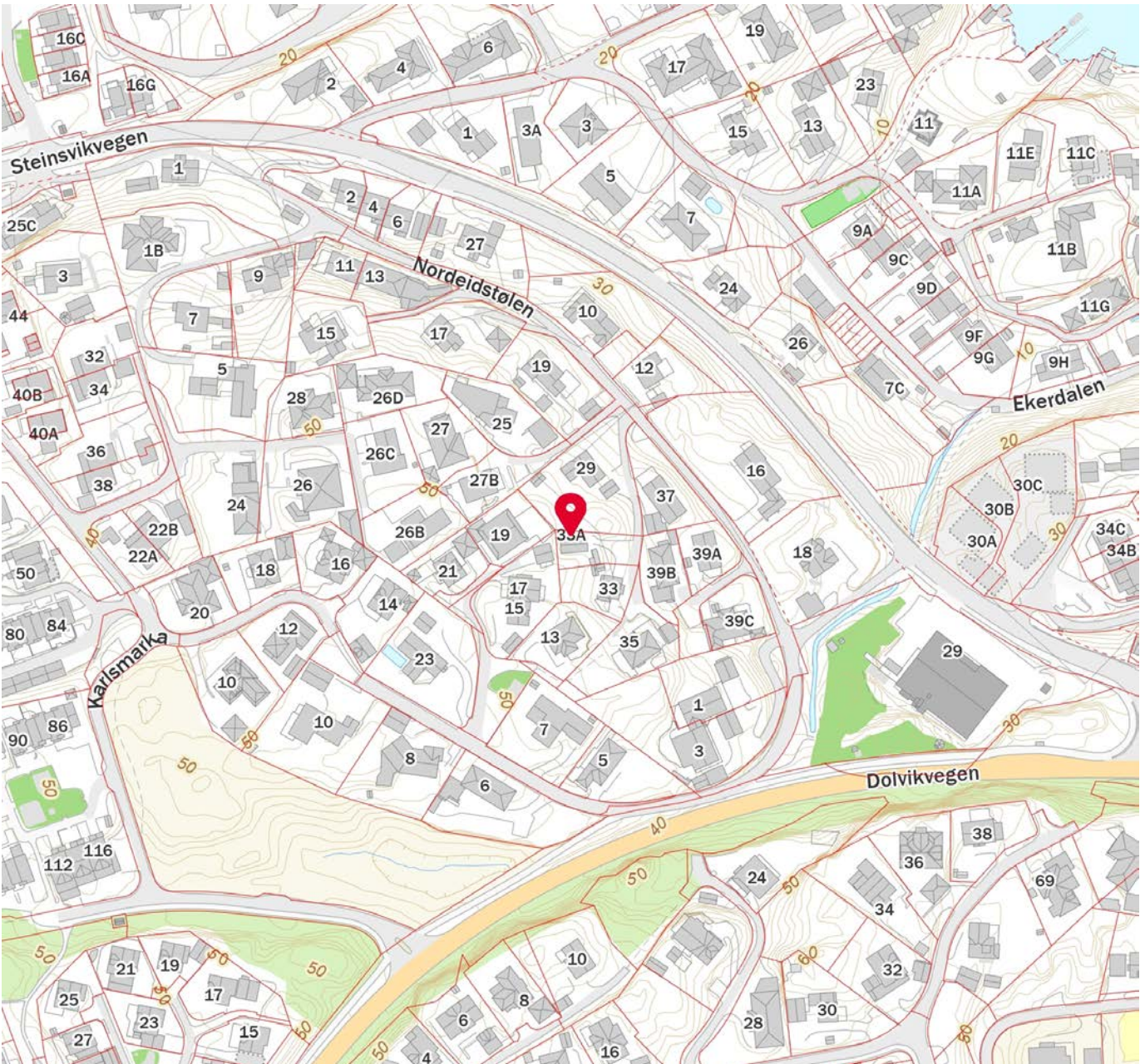
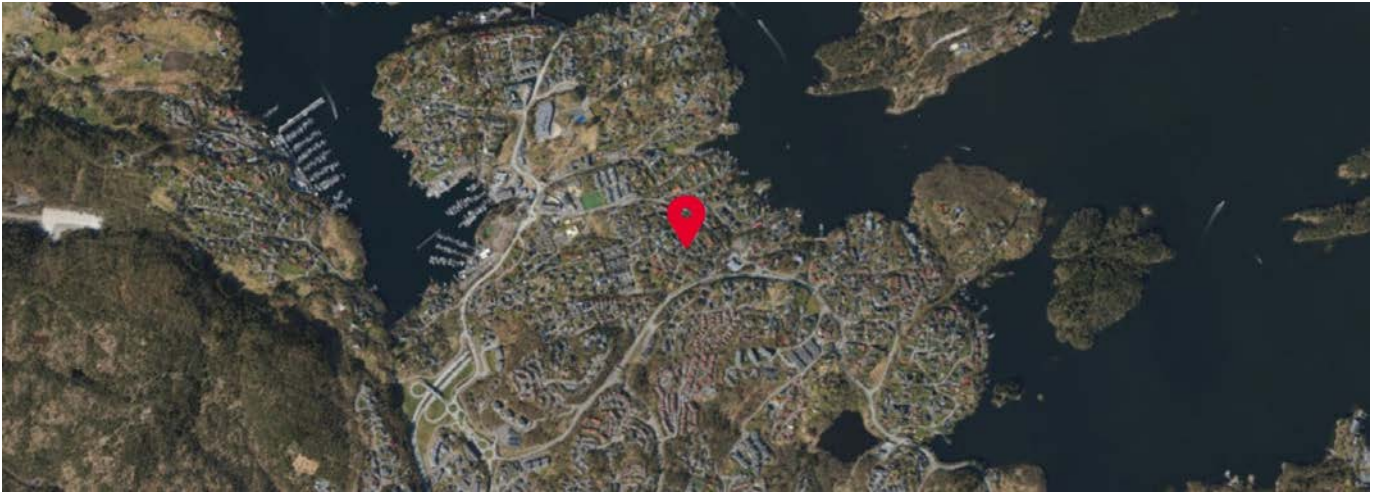



0% 46%

 Søreide/Aurdalslia/Sandsli nord
 Bergen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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: Nordeidstølen 33A
5251 SØREIDGRENDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Morten Christoffer TøsdalTelefon: 982 20 602
E-post: morten.tosdal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre