



aktiv.

Storheilias 15, 5239 RÅDAL

**Flott rekkehusleilighet med prakt
beliggenhet i attraktivt område
med nærhet til skoler og bybane |
Terrasse | Garasje**



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 6 890 000,-
Omkostn.: Kr 173 600,-
Total ink omk.: Kr 7 063 600,-
Felleskostn.: Kr 1 500,-
Selger: Elaine Røyrbotten Ness

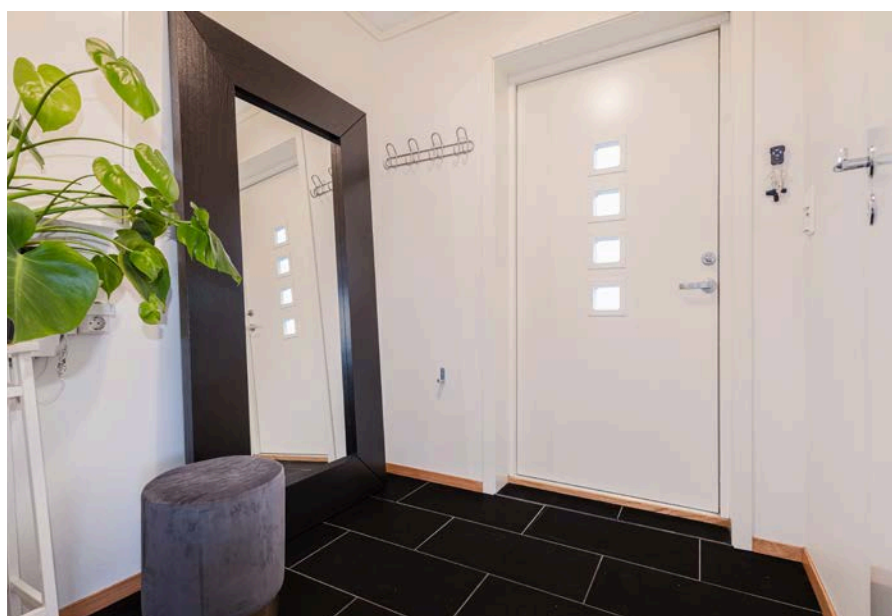
Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 120/140 kvm
Tomtstr.: 1527.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 120, bnr. 103
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1506250204

Velkommen til Storheilia 15!

Aktiv Eiendomsmegling v/Morten Tøsdal har gleden av å presentere Storheilia 15! Her får du en flott leilighet over 2 plan med 2 store soverom (på de originale bygningstegningene var det opprinnelig inntegnet 3 soverom) og parkering i garasje. Meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet med nærhet til barnehager, skoler, bybane, dagligvarebutikker og Lagunen storsenter.

Kort oppsummert:

- 2 store soverom med mulighet for å lage et 3. soverom
- Terrasse + balkong
- Utsikt
- Solrik beliggenhet
- 1 parkeringsplass i garasje og øvrig parkering på tomten
- Gangavstand til barnehager, skoler, dagligvarebutikk, bybane og Lagunen storsenter
- Nærhet til mange flotte turområder, blant annet på Siljustøl og Smøråsen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	82
Nabolagsprofil	146
Budskjema	154

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 120 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 140 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 m² Entre, gang/trapp, Kjøkken, toalett, stue

BRA-e: 20 m² Garasjeplass 15m², bod i garasje 5m².

2. etasje

BRA-i: 60 m² Gang/loftstue, bad, soverom med garderobe, soverom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom:120m² / S-Rom:20m² Garasjeplass og bod i garasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1527.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt, felles for sameiet.

Beliggenhet

Boligen har en meget attraktiv beliggenhet på Råstølen i Fana bydel. Fra boligen har du det meste du måtte trenge innen gang- og sykkelavstand. Dagligvareforretninger og annet av hverdagens nødvendigheter finner man i nærområdet, hvor man blant annet finner Rema 1000 Råstølen, Kiwi Sørås eller Bunnpris Steinsviken. Skulle du ønske et bredere utvalg har du Lagunen Storsenter rett i nærheten. Lagunen storsenter byr på et hav av butikker som blant annet inkluderer spisesteder, frisør, klesbutikker, matvarebutikker og sportsbutikker. I tillegg ligger flere store varehus i Laguneparken hvor Elkjøp og Clas Ohlson kan nevnes, samt bensinstasjon, McDonalds og Volvat

medisinske senter. Senteret har også kino, bowling, treningssenter og sportsbar.

Området har god offentlig kommunikasjon med nærmeste bybanestopp noen minutters gange unna. Herfra kan du ta deg inn til bysentrum eller Bergen lufthavn, Flesland i motsatt ende.

Råstølen er et familievennlig område og herfra er det kort vei til barnehager og skoler. Eksempelvis er det hele tre barnehager innen 10 minutters gange fra boligen. Det er ellers trygg gangvei til Søråshøgda barneskole, Skeie barneskole, Zinken Hopp skole, Rådalslien ungdomsskole, Rå ungdomsskole og Nordahl Greig videregående skole.

Området byr videre på fin natur med turmuligheter som Siljustøl og Smøråsen. Nordåsvannet ligger også i nærheten hvor man kan bade og slukfiske. Det er ellers gode fritidstilbud og idrettsanlegg som blant annet Slåtthaug idrettsanlegg, Sandsli idrettshall og Fana stadion. Populære Fana golfklubb, som er en av de beste banene i Bergen, ligger også i området.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Eventus Tiriltoppen barnehage (1-5 år) - 10 min gange

Espira Rå barnehage (0-5 år) - 8 min kjøring

Eventus Kvernslåttan barnehage (1-5 år) - 9 min gange

Skoler

Søråshøgda skole (1-7 kl.) - 12 min gange

Skjold skole (1-7 kl.) - 20 min gange

Rå skole (8-10 kl.) - 7 min gange

Rådalslien skole (8-10 kl.) - 18 min gange

Sport og trening

Kunstgressbane (v/Tiriltoppen bhg) - 8 min gange

Fotball

0.6 km

Rå skole - 7 min gange

Aktivitetshall, ballspill

0.6 km

SATS Lagunen - 15 min gange

Yogaloftet Fana - 18 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Bybanestopp på Råstølen og Lagunen like i nærheten, og busstopp i Storheilia bare 300 meter unna.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Gulvet på grunn er av betong.

Ringmur, såle og fundamenter er i betongkonstruksjon.

Drenering er ikke vurdert i denne rapporten.

Ytterveggene er en isolert trekonstruksjon med liggende kledning. Utvendig fasade er ikke vurdert i denne rapporten.

Takkonstruksjonen er et valmtak med takteking av betongtakstein. Takkonstruksjon og takteking er ikke vurdert i denne rapporten.

Takrenner og nedløpsrør er i stål. Disse er ikke vurdert i denne rapporten.

Etasjeskillerne er av trebjelkelag.

Vinduer er ikke vurdert i denne rapporten.

Boligen har en altan med tilkomst fra stue i andre etasje og en terrasse på bakkeplan. Innvendig trapp er i åpen utførelse med sikkerhetslist under trinn, samt håndløper på vegg.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Radonsikring

Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

- Altan - 3.4m²

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Bad - 5.8m² - Totalvurdering av overflater

Avvik: Det er utført kontroll av våtrommets fall med laser. Det er målt fra topp overflate

ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt gulv. Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett.

- Bad - 5.8m² - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Avvik: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da dusjkabinettet er etablert over.

- Toalett - 4m² - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Avvik: TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Toalett - 4m² - Totalvurdering av fuktsøk

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 60 kvm: Entre, gang/trapp, kjøkken, toalett og stue

2. Etasje:

BRA-i 60 kvm: Gang/loftstue, bad, soverom med garderobe, soverom.

Standard

Kjøkken:

HTH kjøkkeninnredning med folierte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg og komfyrvakt over stekesonen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Flislagt baderom med malt slett himling. Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk via balansert luftaggregat og tilluft via luftespalte under døren.

Toalettrom:

Toalettrom med flis på gulv og vegg, og malt slett himling. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og vegghengt servant. Det er mekanisk avtrekk via balansert luftaggregat og tilluft via luftespalte under døren.

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser på bad, toalett og entré. Parkett i øvrige rom.

Vegger: Fliser på bad og toalett. Slette malte overflater på øvrige vegger.

Himling: Slette malte overflater.

Trappen er i en åpen utførelse med sikkerhetslist under trinn, samt håndløper på vegg.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør av plast (rør-i-rør).

- Avløpsrør: Avløpsrør i plast.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon med luftaggregat plassert i toalett/tekniskrom. Det er mekanisk avtrekk på bad og toalettrom. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

- Oppvarming: Varmekabler på alle gulv i 1. etasje og på bad i 2. etasje. For øvrig panelovner.

- Radonsikring: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

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

Det medfølger en garasjeplass på 15 m² samt en bod i garasje på 5 m². Ellers er det mulig å parkere på tomten. Styreleder opplyser at det er muligheter for elbillading, da må eier selv dekke kostnadene.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

81309075

Radonmåling

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

nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

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

Styreleder informerer om følgende: Sameiebrøken er 1/6 på hver av de seks enhetene. Dette til tross for at 2 enheter er større enn de 4 andre. Sameiet besluttet enstemmig i 2024 å søke å endre sameiebrøken via Bergen kommune/Kartverket. Dette ble ikke gjort da vi ikke fikk underskrift fra nr 15. Hvis dette blir gjort en gang i fremtiden vil forskjellen i fellesutgifter bli større, mao en relativt høyere andel på de 2 store leiligheten mens et lavere beløp på de 4 mindre leiligheten.

Energi

Oppvarming

Varmekable på alle gulv i 1 etasje og på bad i 2 etasje. Panel ovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 890 000

Kommunale avgifter

Kr 17 085

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, 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 7 126

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten utgjør kr. 7126,- pr. år og faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 1 246 732

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 986 926

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/6

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer forsikringspremie (bygg), fellesstrøm og generelt vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 500

Sameiet

Sameienavn

Storheilila 15 Huseigarlag

Organisasjonsnummer

994884956

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 120, bruksnummer 103, seksjonsnummer 1 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:

4601/120/103/1:

13.02.1959 - Dokumentnr: 300828 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:103

Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1984 - Dokumentnr: 22604 - Bestemmelse om vannledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:103

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1959 - Dokumentnr: 300828 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:120 Bnr:23

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:120 Bnr:103

30.10.1981 - Dokumentnr: 990112 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

BNR. 294, UTSKILT FRA BNR. 23

02.03.2009 - Dokumentnr: 146879 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1201 Gnr:120 Bnr:119

Bestående matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:120 Bnr:103

23.10.2009 - Dokumentnr: 801319 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1017590 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:120 Bnr:103

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigaatest på nybygg bolig datert 23.11.2009.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.11.2009.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat vei i Storheilia.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Wergeland utvikling AS, eier av gnr. 120 bnr. 103, påtar seg med dette arbeidet og kostnadene med etablering av nytt dekke på privat vei i Storheilia. Ansvarsforhold og eierbrøk på veien etter utbedring reguleres av egen avtale som også omhandler felles kloakkledning.

Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert. Eiendommen er ihht kommuneplanens arealdel avsatt til byfortettingssone.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID Platype Plannavn Status Ikrafttrådt Saksnr Dekningsgrad

30850000 30 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 23, SØRÅS 3 - Endelig vedtatt arealplan

29.05.1962 15,4 %

4700000 30 YTREBYGDA. NORDÅS OMRÅDE ØST 3 - Endelig vedtatt arealplan

14.04.1980 2,0 %

Kommuneplan

PlanID Plannavn Ikrafttrådt Dekningsgrad

65270000 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 19.06.2019 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID Arealstatus Arealformål Beskrivele Områdenavn Dekningsgrad

65270000 1 - Nåværende 1130 - Sentrumsformål Byfortettingssone BY 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad

65270000 KpStøySone H220_3 Vei støy - gul sone 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID Platype Plannavn Planstatus Saksnr

71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461: Det pågår planarbeid med opprettelse av ny kommunedelplan for kommunen med planid: 71740000.

5635000 32 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 148, STORHEIA NORD 3: Endelig vedtatt bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985) fra 1983.

4700007 31 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 23, STEINSVIK 3 200010032: Endelig vedtatt mindre reguleringsnedring fra 2001 vedrørende et lite område øst for eiendommen:

Det regulerte området er vist på planen skal benyttes til følgende formål:

- A. Bygeområde for boliger.
- B. " " " almenyttige bygg.
- C. " " " erved.
- D. " " " offentlig bygg.
- E. " " " butikk og andre serviceanlegg.
- F. Trafikkområde.
- G. Friareal.

6440000 30 YTREBYGDA. GNR 119 BNR 68, 215, 225, 220 OG 201, RÅ 3 190001554: Endelig vedtatt eldre reguleringsplan fra 1986. Gjelder boligområdet på andre siden av Steinsvikvegen

4700006 31 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 102, STEINSVIKVEGEN 402 3 200714508: Endelig vedtatt mindre reguleringsendring fra 2009. Gjelder boligområde øst for eiendommen.

3140000 30 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 1-4 MFL., SØRÅS 3: Endelig vedtatt eldre reguleringsplan fra 1973.

18240000 30 YTREBYGDA. GNR 119 BNR 36 OG 40, STEINSVIKVEGEN 386, RÅHAUGEN BOLIGOMRÅDE 3 200411502: Endelig vedtatt eldre reguleringsplan fra 2008 for området YTREBYGDA. GNR 119 BNR 36 OG 40, STEINSVIKVEGEN 386, RÅHAUGEN BOLIGOMRÅDE.

8050000 30 YTREBYGDA. STEINSVIKVEGEN, ØSTRE DEL 3 190710649: Endelig vedtatt eldre reguleringsplan fra 1991 for området YTREBYGDA. STEINSVIKVEGEN, ØSTRE DEL.

60700000 34 FANA/YTREBYGDA. GNR 119, 120, RÅDAL SENTRUM/LAGUNEN 3 202220578: Endelig vedtatt områderegulering for området FANA/YTREBYGDA. GNR 119, 120, RÅDAL SENTRUM/LAGUNEN fra 2015. Endringene gjelder gangbro, samt andre justeringer og justering av trasè.

61170000 34 YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND 3 202002685: Endelig vedtatt områderegulering fra 2011 vedrørende YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for

forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, 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. 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.

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

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

av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

172 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

173 600 (Omkostninger totalt)

184 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

187 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 063 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 074 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 077 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 173 600

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

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

Meglers vederlag

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

8 500 Kommunale opplysninger

26 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 800 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

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

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

Totalt kr: 143 860

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 0,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Morten Christoffer Tøsdal

Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder
morten.tosdal@aktiv.no
Tlf: 982 20 602

Ansvarlig megler bistås av

Morten Christoffer Tøsdal
Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder
morten.tosdal@aktiv.no
Tlf: 982 20 602

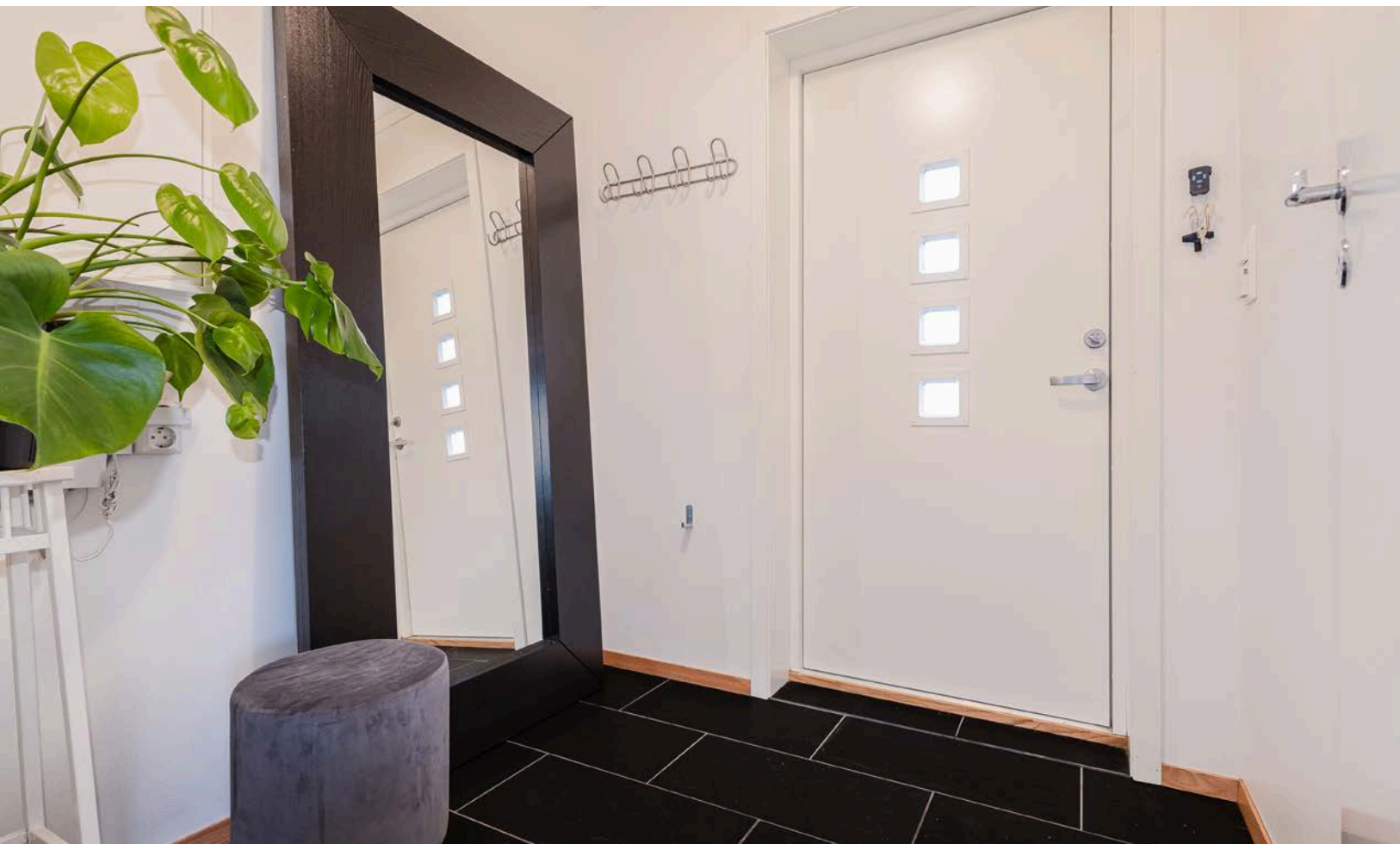
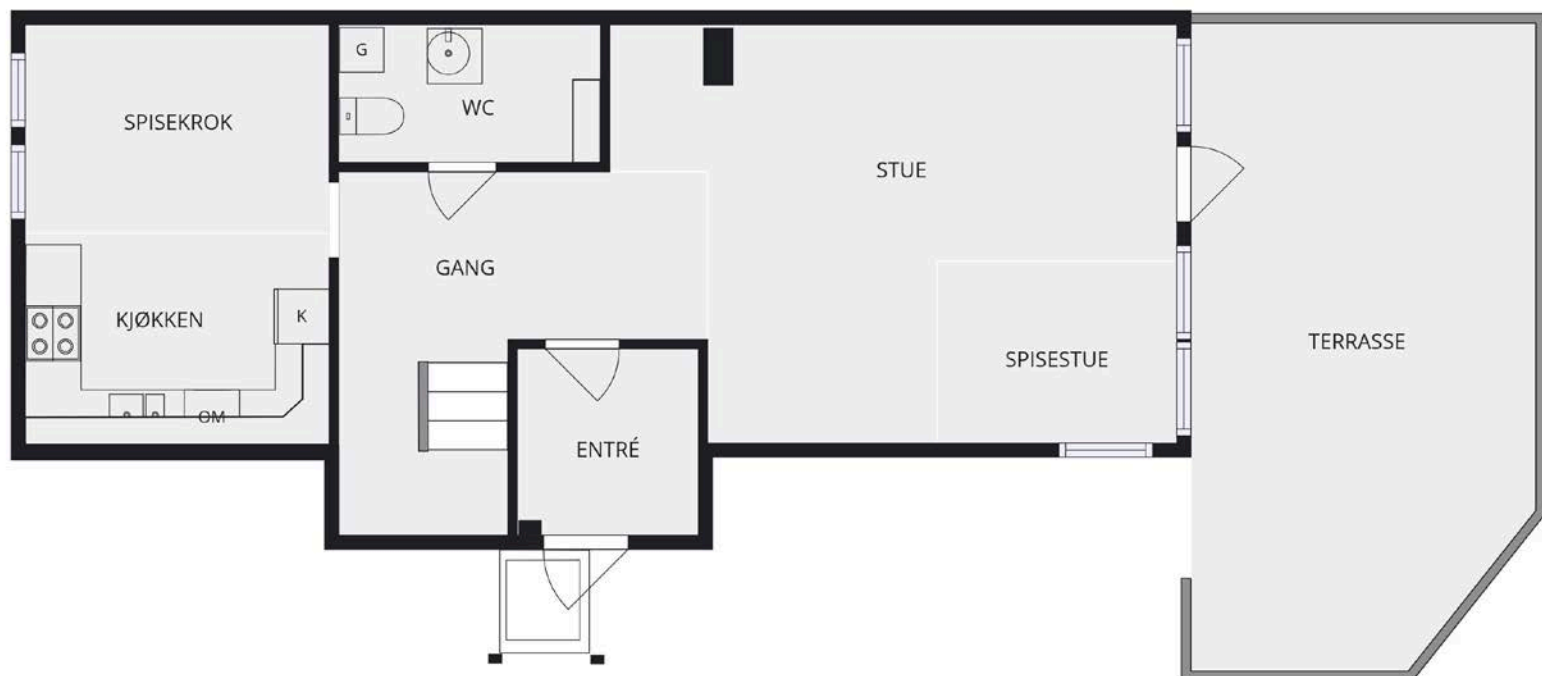
Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

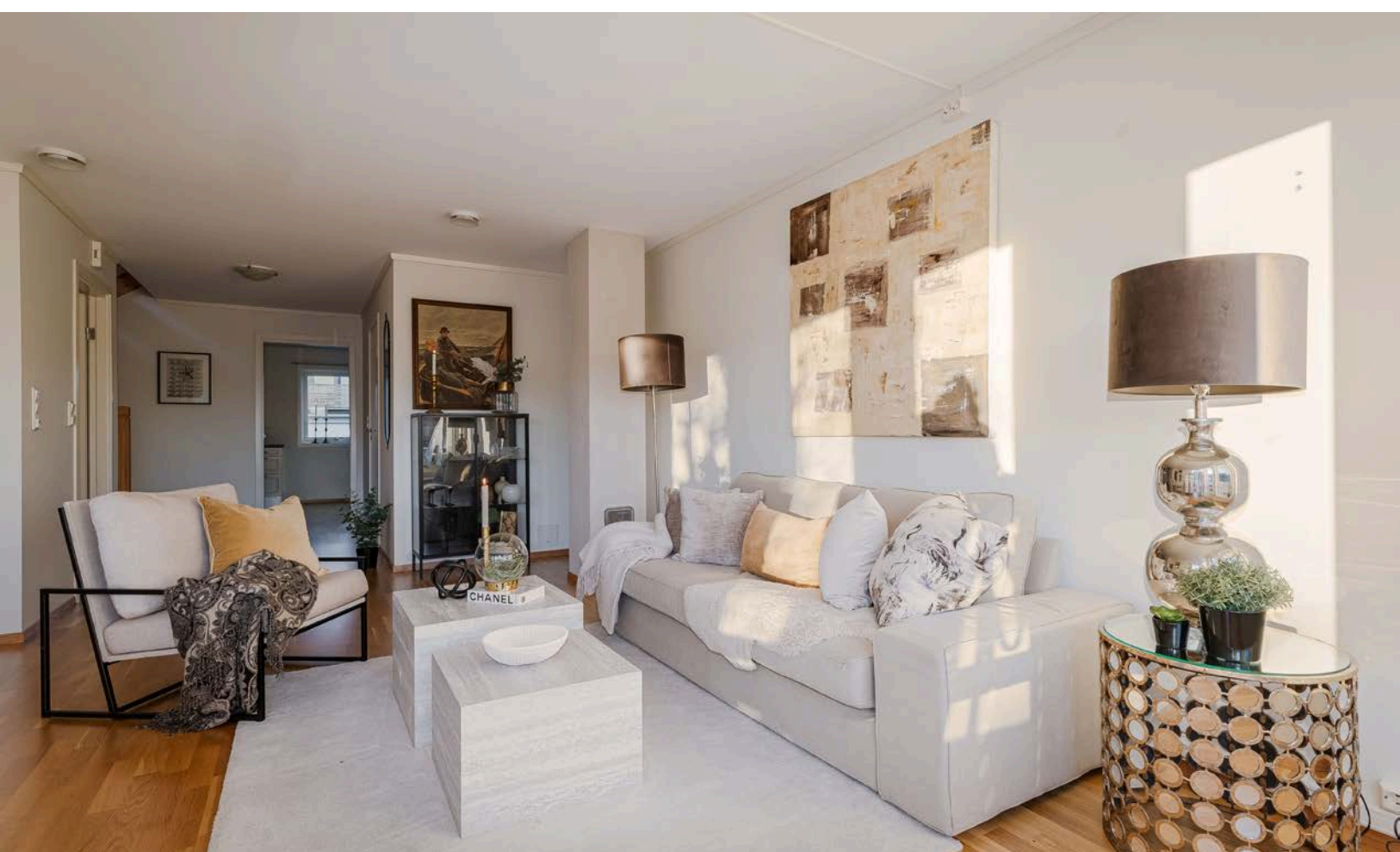
05.11.2025



















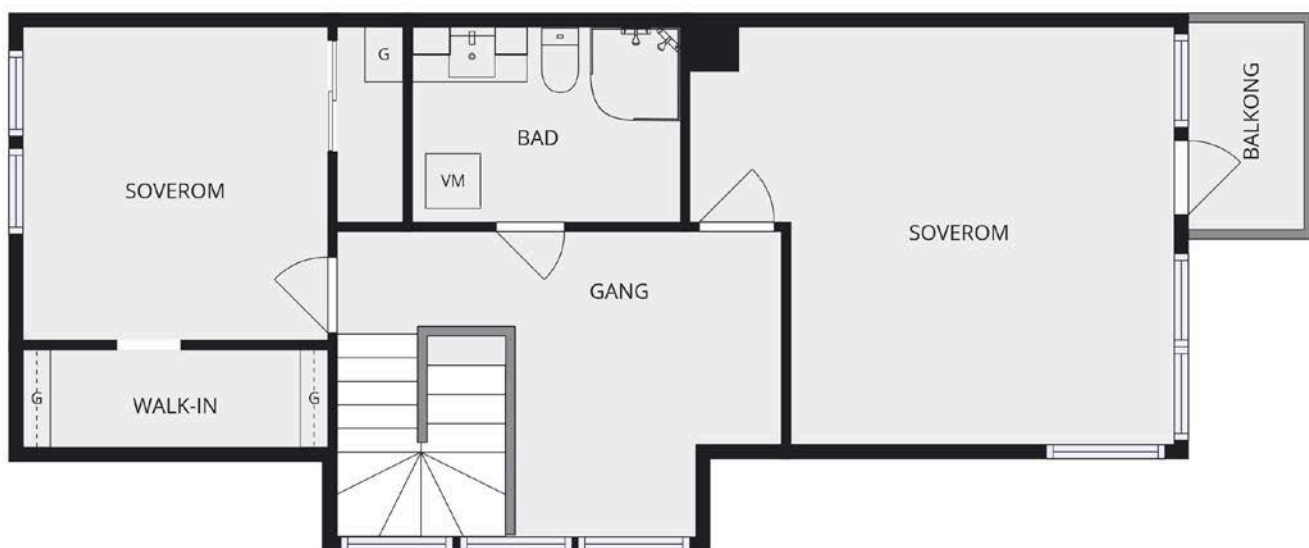


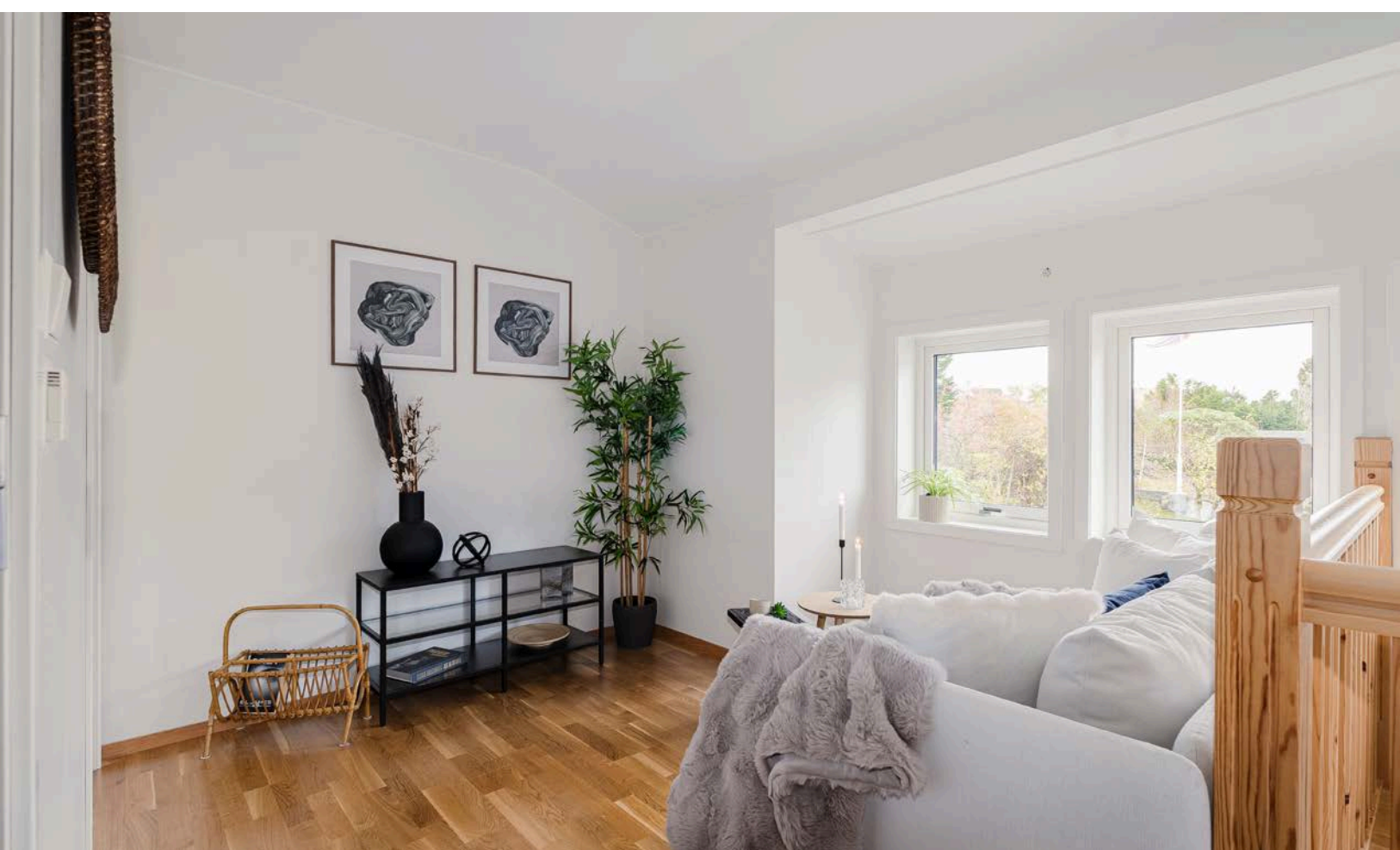




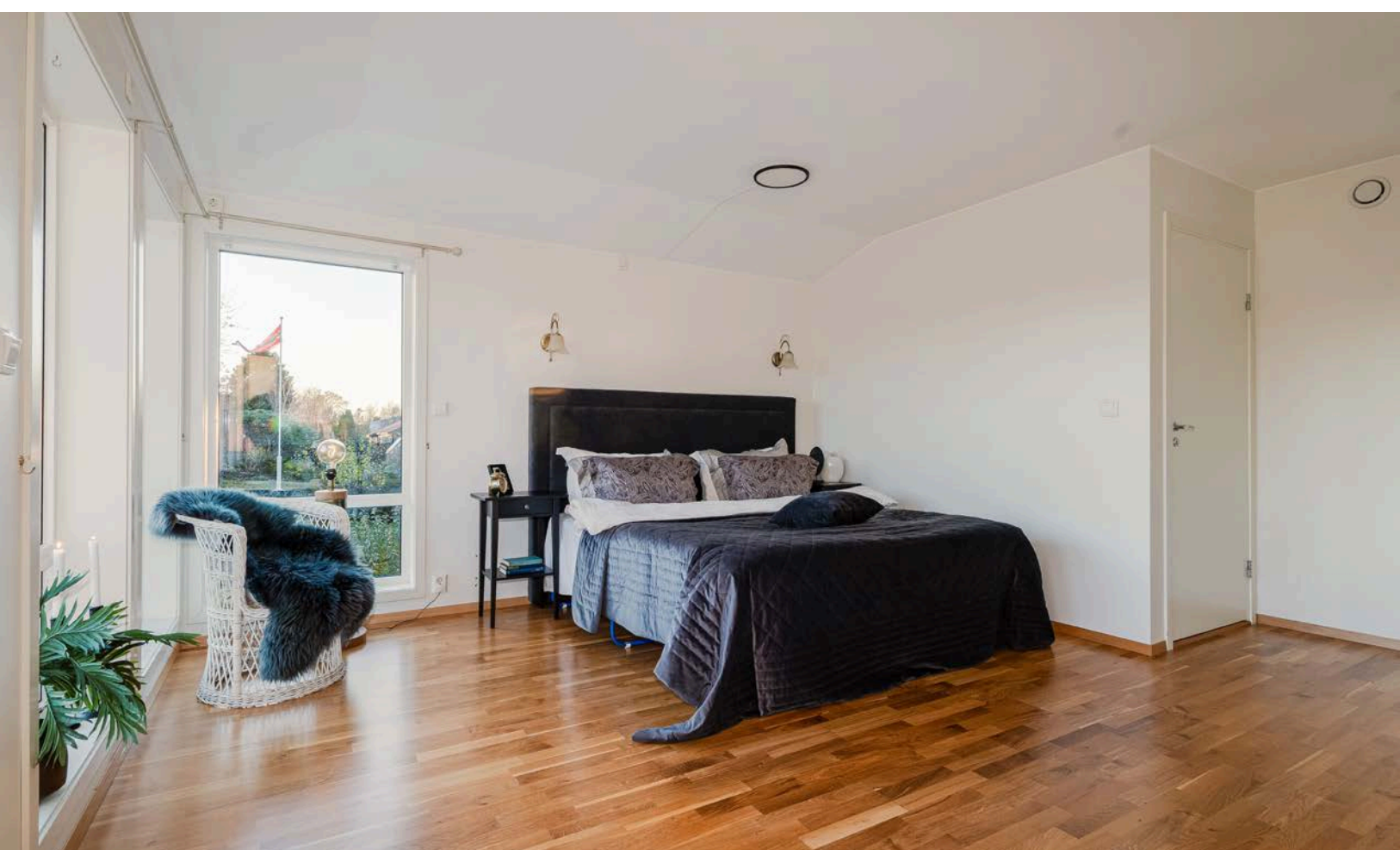






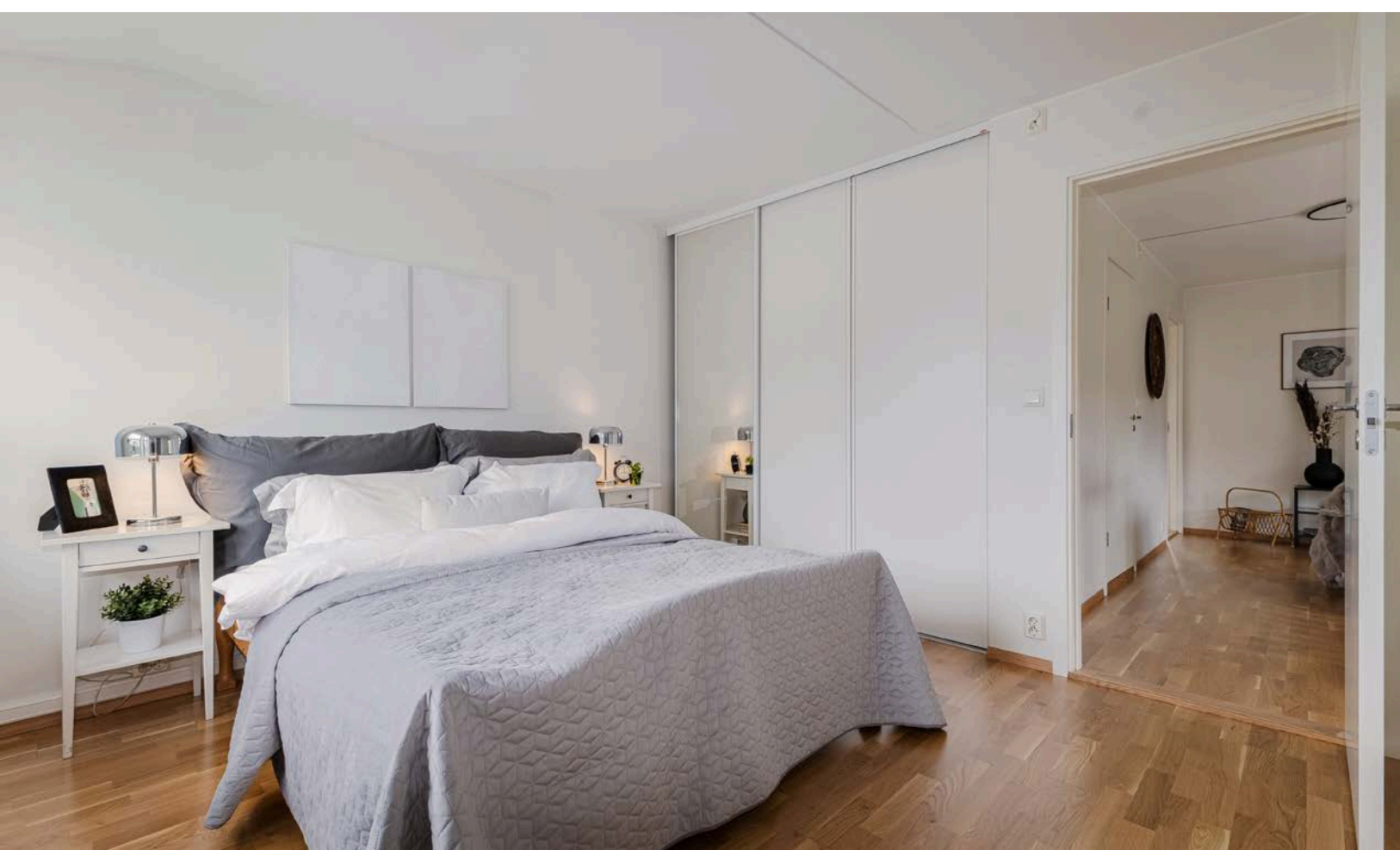


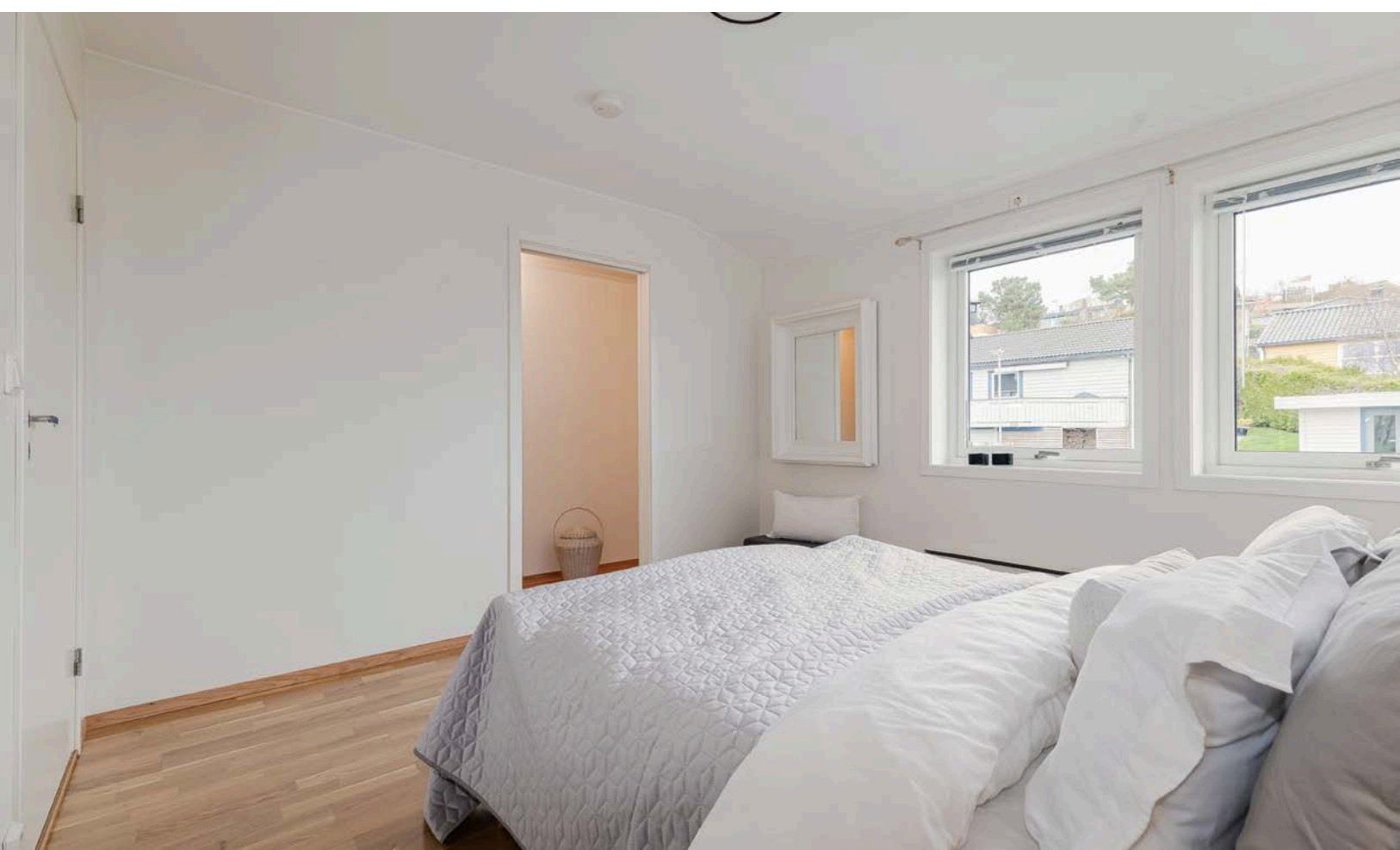




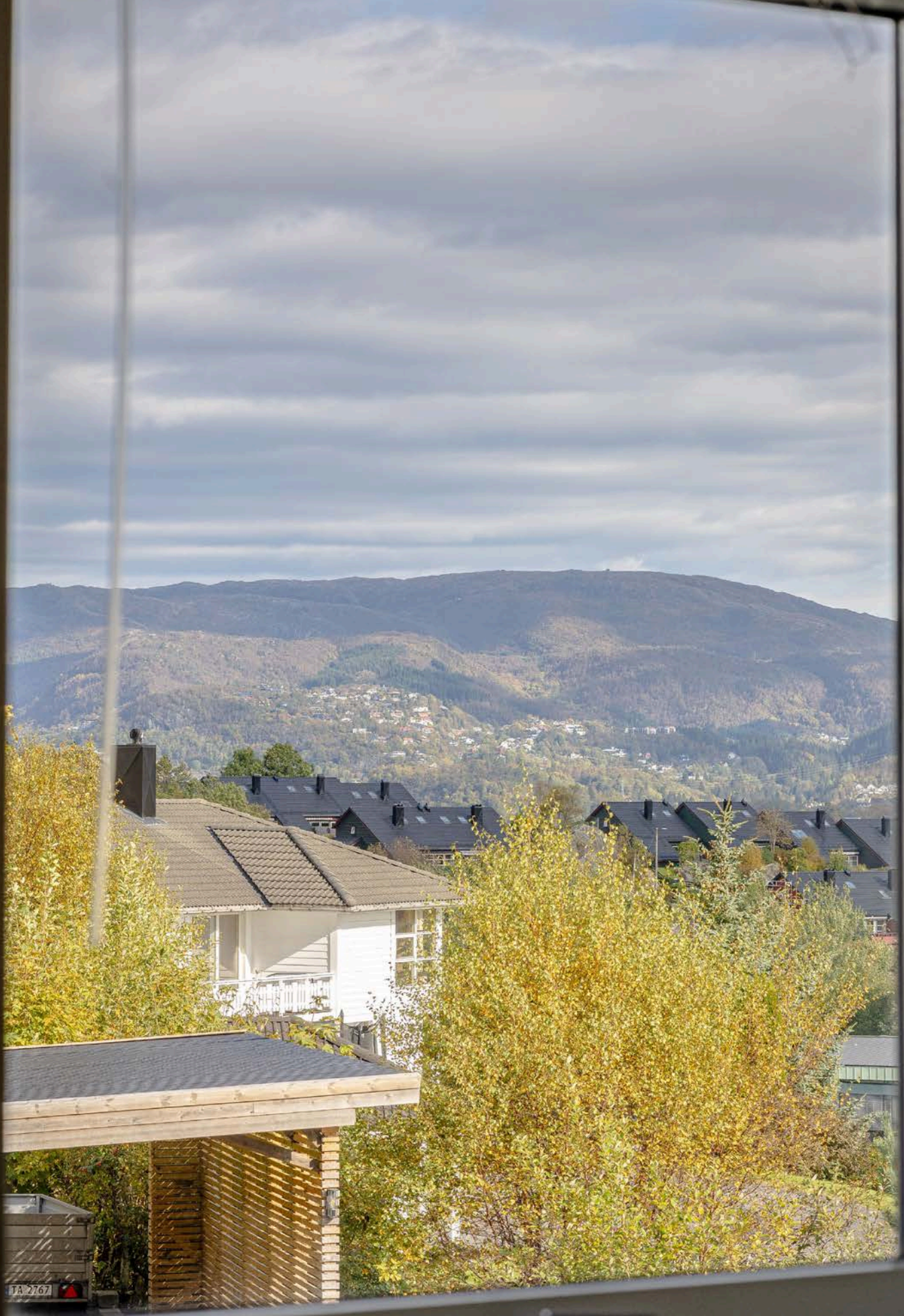


























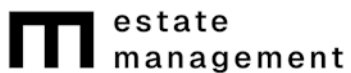




Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Storheilia 15

5239 RÅDAL

4601/120/1/103/0/0

Rapportdato

04.11.2025

TG 0		1
TG 1		11
TG 2		5
TG 3		0
TG IU		1

STORHEILIA 15 - 4601/120/1/103/0/0

Befaring utført den 14.09.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no



Takstmann & Byggmester



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

STORHEILIA 15 - 4601/120/1/103/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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.

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

STORHEILIA 15 - 4601/120/1/103/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

STORHEILIA 15 - 4601/120/1/103/0/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

STORHEILIA 15 - 4601/120/1/103/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Storheilia 15 , 5239, RÅDAL

Matrikkel: 4601/120/1/103/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2009 Kilde: PropCloud

Tomt: 1 527.70 m²

Hjemmelshaver(e): Ingebjørg Røyrbotten

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Ringmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjon. Yttervegger: Isolert trekonstruksjon med liggende kledning. Takkonstruksjon: Valmtak, takteking med sutak, lekter og betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør i stål. Etasjeskillere av trebjelkelag.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade, vinduer og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes som fells prosjekt i sameiet.

STORHEILIA 15 - 4601/120/1/103/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Eksternt areal			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 20 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i	Beskrivelse av BRA-e Garasjeplass 15m2, bod i garasje 5m2.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

1 etasje			
BRA-i 60 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, gang/trapp, Kjøkken, toalett, stue	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

2 etasje			
BRA-i 60 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang/loftstue, bad, soverom med garderobe, soverom.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

STORHEILIA T5 - 4601/120/1/103/0/0

Sum areal			
BRA-i 120 m ²	BRA-e 20 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 0 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
140 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom:120m² / S-Rom:20m² Garasjeplass og bod i garasje.



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

5

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Radonsikring: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Altan - 3.4m² : Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bad - 5.8m² - Totalvurdering av overflater: TG2 grunnet fallforhold.

Bad - 5.8m² - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved bruk av tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Toalett - 4m² - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

STORHEILIA 15 - 4601/120/17/103/0/0

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Toalett - 4m² - Totalvurdering av fuktsøk: Ikke aktuelt på toalettrom

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggeskjema tegninger?

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger fra byggesøknad.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Ferdigattest datert 23-11-2009, Kilde: PropCloud

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

STORHEILIA 15 - 4601/120/1/103/0/0

3

Radonsikring

TG 2 

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Altan med tilkomst fra stue i 2 etasje, oppmålt til 3.4m²

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

STORHEILIA 15 - 4601/120/1/103/0/0

Bilde



STORHEILIA 15 - 4601/120/1/103/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Terrasse på bakkeplan med tilkomst fra stue, oppmålt til 28m2

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Kommentar:

Grunnet høyden på terrassen er det i utgangspunktet ikke krav til rekkverk.

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

STORHEILIA 15 - 4601/120/1/103/0/0

Bilde



STORHEILIA 15 - 4601/120/1/103/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

Det er utført kontroll av våtrommets fall med laser. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt gulv. Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

TG2 grunnet fallforhold.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

STORHEILIA 15 - 4601/120/1/103/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

Kommentar:

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da dusjkabinettet er etablert over.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da dusjkabinettet er etablert over.

Kommentar:

TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved bruk av tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Levetid:

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusj.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

STORHEILIA 15 - 4601/120/1/103/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**Kommentar:**

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

STORHEILIA 15 - 4601/120/1/103/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm. Det er toalettrom uten krav om fall til sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

STORHEILIA 15 - 4601/120/1/103/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk

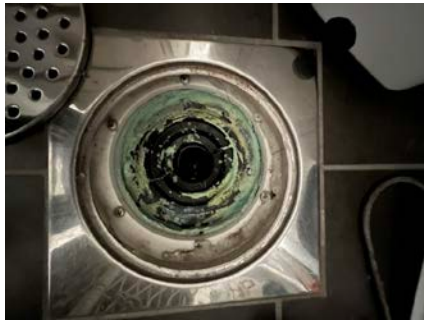
Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Gulvmontert toalett, Vegghengt servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

STORHEILIA 15 - 4601/120/1/103/0/0

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Ikke aktuelt på toalettrom

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU 

Kommentar:

Ikke aktuelt på toalettrom

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

STORHEILIA 15 - 4601/120/1/103/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

TG 1: Ingen svai eller svanker avdekket på gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:**Bilde**

STORHEILIA 15 - 4601/120/1/103/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Ingen svai eller svanker avdekket på etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Bilde

STORHEILIA 15 - 4601/120/1/103/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Ja

Kommentar:

Åpen utførelse med sikkerhetslist under trinn, samt håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Åpen utførelse med sikkerhetslist under trinn, samt håndløper på vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.



Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

STORHEILIA 15 - 4601/120/1/103/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

HTH kjøkken med folierte skrog, profilerte fronter med og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

STORHEILIA 15 - 4601/120/1/103/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Varmekable på alle gulv i 1 etasje og på bad i 2 etasje.

Panel ovner

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Toalett / tekniskrom.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

STORHEILIA 15 - 4601/120/1/103/0/0

Bilde



STORHEILIA 15 - 4601/120/1/103/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Samsvarserklæring er ikke fremlagt eller plassert i skapet. Dette bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel 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 som ble vedtatt 01.01.2022.

STORHEILIA 15 - 4601/120/1/103/0/0

Bilde



14

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slukkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slukkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

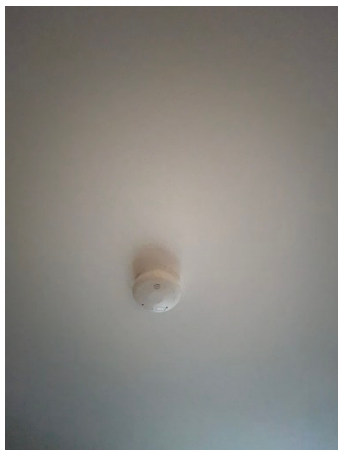
Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja, ikke funksjonstestet.

Bilde



STORHEILIA 15 - 4601/120/1/103/0/0

Overflater gulv

Fliser på toalett og entre, parkett på gulvet i øvrige rom

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på toalett, slette malte overflater på øvrige vegger og alle himlinger.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

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.

Overflater gulv

Fliser på bad, parkett på gulvet i øvrige rom

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad, slette malte overflater på øvrige vegger og alle himlinger.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250204	
Selger 1 navn	
Elaine Røyrbotten Ness	
Gateadresse	
Storheilla 15	
Poststed	Postnr
RÅDAL	5239
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Ingebjørg Røyrbotten
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1506250204

Tilleggs kommentar

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1506250204

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elaine Ness	b9632f962bd8bdc8e09 278b714315fbdf277f34	04.11.2025 09:56:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1506250204

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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 120/103/0/0
Utlistet 04. november 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260187873	Grunneiendom	0	Ja	1 527,9 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 utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
30850000	30	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 23, SØRÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.05.1962		15,4 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
4700000	30	YTREBYGDA. NORDÅS OMRÅDE ØST	3 - Endelig vedtatt arealplan	14.04.1980		2,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
8050001	31	YTREBYGDA. FV 179 STEINSVIKVEGEN, STREKNINGEN STEINSVIK - SØRÅS, ENDRING AV STØYSKJERMER	190710649	03.05.1994

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
5635000	32	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 148, STORHEIA NORD	3	-
4700007	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 23, STEINSVIK	3	200010032
6440000	30	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 68, 215, 225, 220 OG 201, RÅ	3	190001554
4700006	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 102, STEINSVIKVEGEN 402	3	200714508
3140000	30	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 1-4 MFL, SØRÅS	3	-
18240000	30	YTREBYGDA. GNR 119 BNR 36 OG 40, STEINSVIKVEGEN 386, RÅHAUGEN BOLIGOMRÅDE	3	200411502
8050000	30	YTREBYGDA. STEINSVIKVEGEN, ØSTRE DEL	3	190710649
60700000	34	FANA/YTREBYGDA. GNR 119, 120, RÅDAL SENTRUM/LAGUNEN	3	202220578
61170000	34	YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND	3	202002685

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
119/66	300286192-1	Påbygg	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	07.10.2020	202022542
119/36	300096826-1	Tilbygg	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	05.04.2017	201711840
119/66	300286192-2	Tilbygg	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	14.10.2021	202121530
120/127	139793625	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	13.12.2010	-

Andre opplysninger

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 04. november 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 120/103/0/0
Dato: 04.11.2025 Adresse: Storheilla 15 m.fl.

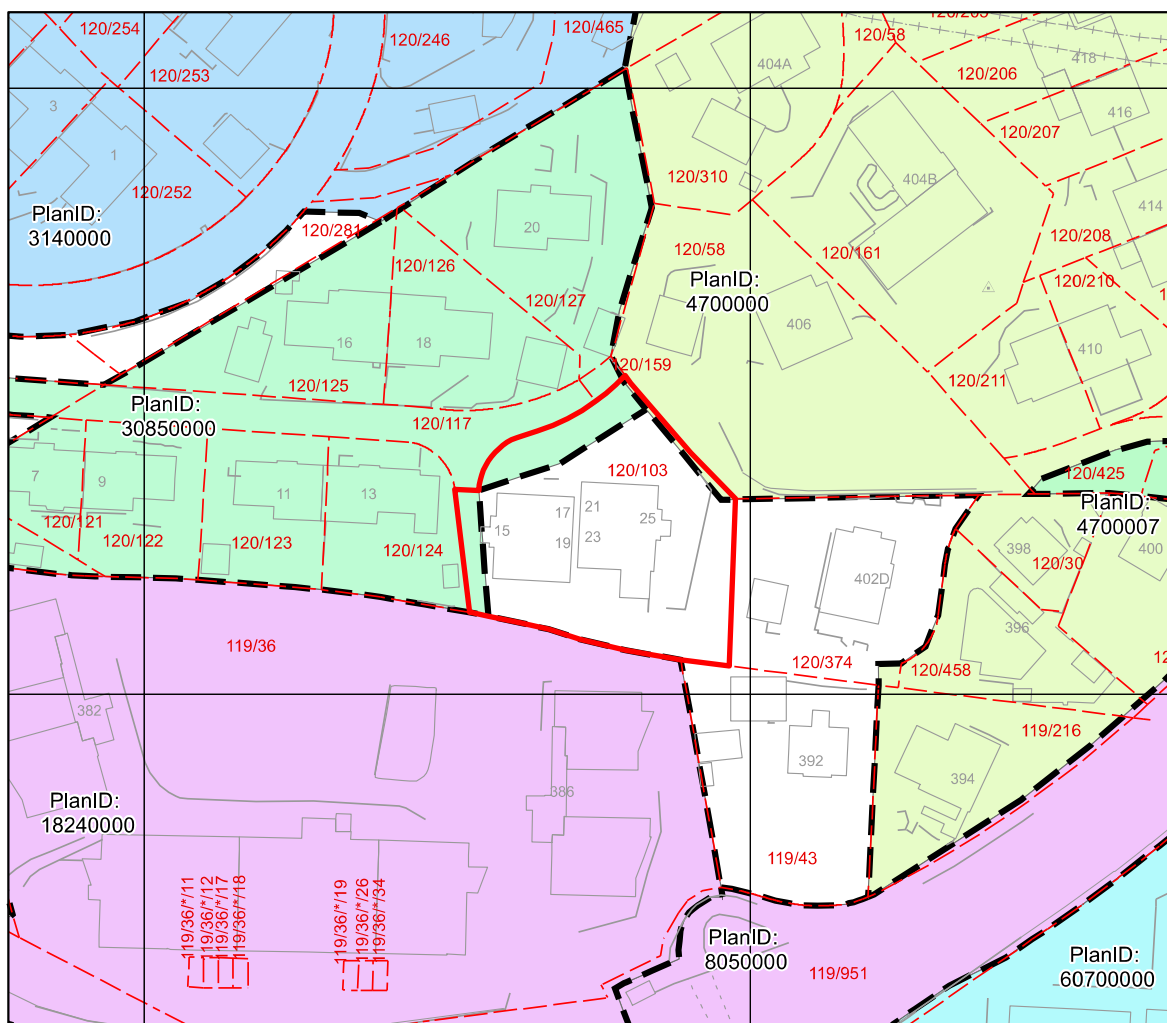


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
18240000, 30850000, 47000000

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

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 30850000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 04.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 120/103/0/0

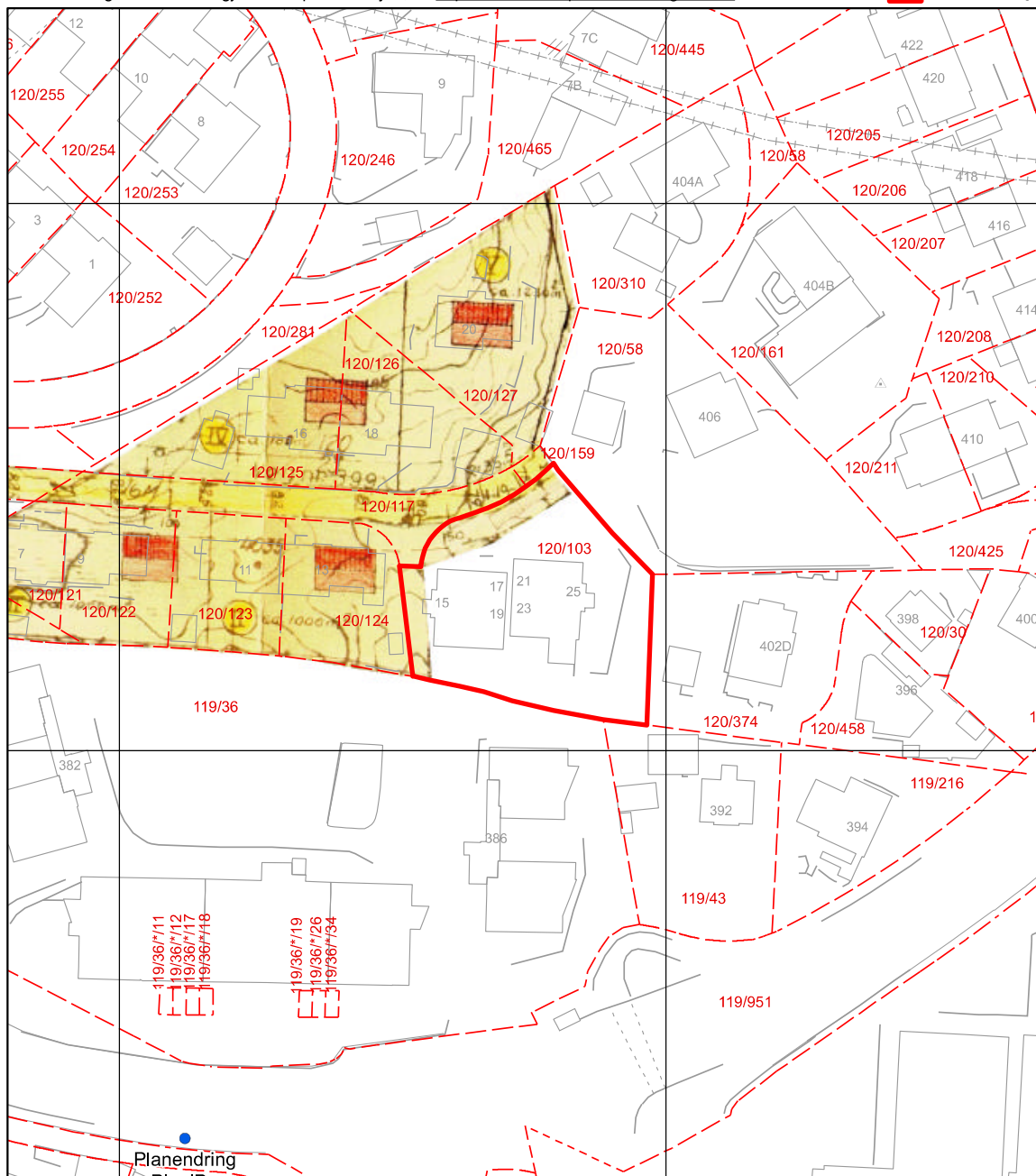
Adresse: Storheilla 15 m.fl.

N



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

 Eiendomsmarkering



Forslag til regulerings- og bebyggelsesplan
en del av g.nr 120, b.nr. 23. SØRÅS.

Tegnforklaring:

— Begrenslinje for planen.

Reguleringsdata som foreslåes vedtatt:

--- Veggrunn

--- Veggrunn for privat adkomst.



Husplasing.

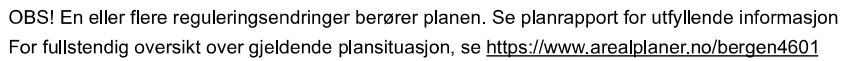
--- Byggegrense.

Areal A søkes tillagt g.nr 120, b.nr. 58.

B --- # 119 # 36-40.



Arealplan-ID: 4700000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 120/103/0/0
Dato: 04.11.2025 Adresse: Storheilla 15 m.fl.



R.3.470.00.00

BYGGEOMRÅDER

- BOLIG
- INDUSTRI ISOLASJONSBELTE
- FORRETNING
- ÖFF. BYGNINGER
- ALMENNUTTIGE FORMÅL

- PLANENS BEGRENSNING
- EIENDOMSGRENSE
- REG. TOMTEGRENSE

UNNTATT FRA PLANEN

TRAFIKKOMRÅDER

- KJÖREVEG ÖFF.
- FORTAU, GANGVEG, ÖFF.

FRIOMRÅDER

- PARK / TURVEG

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
23 APR. 1980
Arkiv: 5044
Saksb.

ANDRE BESTEMMELSER

- REKKEHUS, SMÅHUS
- EKSIST. BYGN. SOM INNGÅR I PLANEN
- OMRISS AV EKSIST. BYGN. SOM BORTREGULERES
- FELLESAREAL
- LEKEPLASS
- KJÖREVEG, FELLES
- FORTAU, FELLES
- GARASJER
- PARKERING, FELLES



PLANEN ER UTARBEIDET I SAMARBEID MED INNSENDTE FORSLAG FRA: ARKITEKTENE MAURSETH, BJØRKHAUG OG RØSTØEN, MYKLEBUST OG SKOGEN, DJURHUUS OG FERSUM.

Fylkesrådmannen i Bergen
31.10.1979
Plan- og utbyggingsseksjonen

FANA – NORDÅS, OMRÅDE ÖST FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

Planl. N.M.H.
Tegn. e.s.
Dato 5.10. 78



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mal 1 : 1000
Plan nr R-3-470,00
Tegn nr 01
Rev. 19-3-79, 29-5-79, 10-9-79, 13-12-79
Kartbl M-45, 46, N-45, 46

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 9.november 1979 og 7.desember 1979.



Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

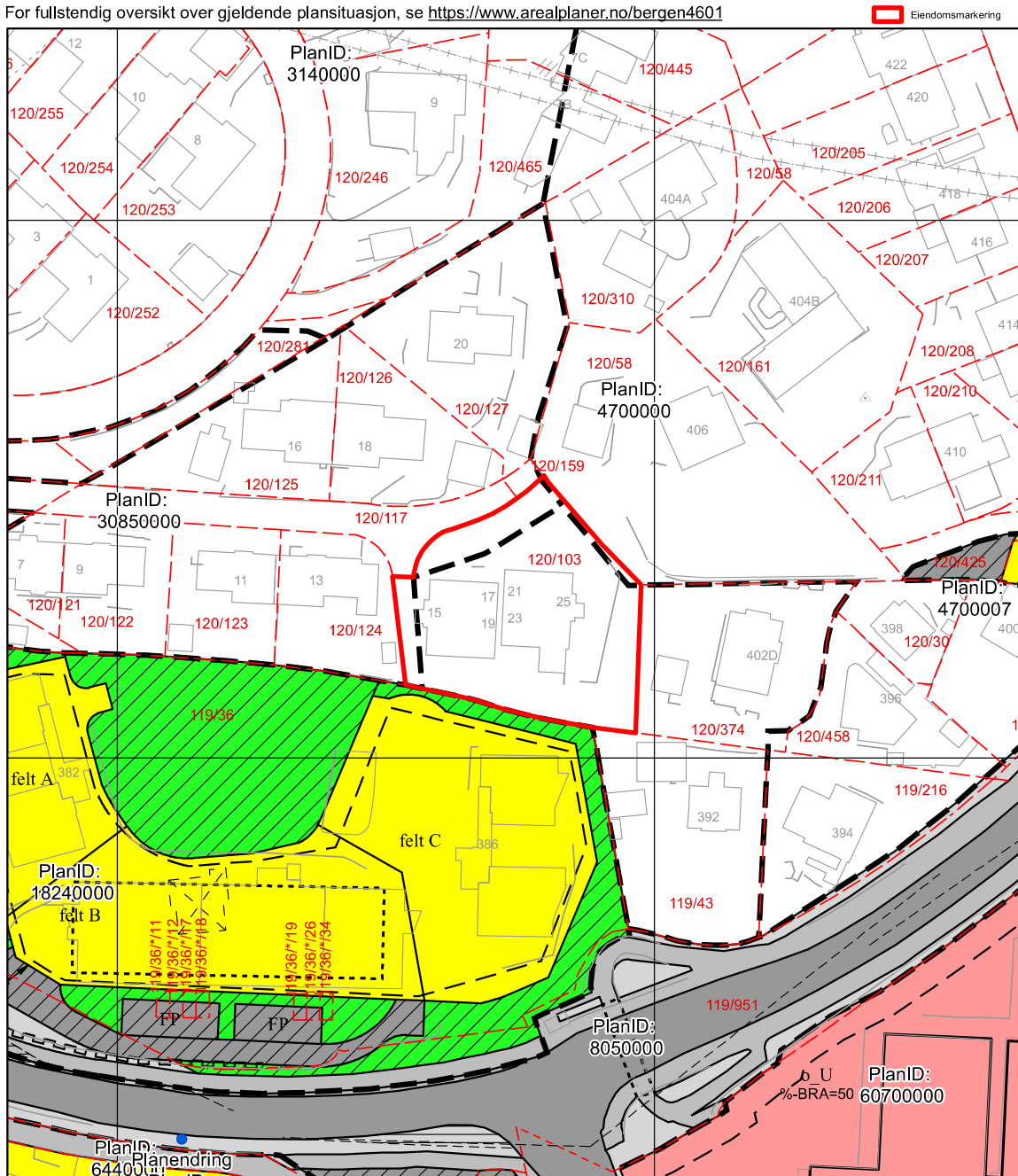
Dato: 04.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 120/103/0/0

Adresse: Storheilia 15 m.fl.

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

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

● Planendring	Formålsgrense
Punktmarkeringer	∕ ∕ ∕ Reguleringsplan formålsgrense
↔ 1242 - Avkjørsel	Reguleringsformål §25 eldre PBL
Juridisklinje	■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg
∕ ∕ ∕ 1211 - Byggegrense	■ Konsentrert småhusbebyggelse
∕ ∕ ∕ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen	■ Kjørevei
∕ ∕ ∕ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet	■ Annen veggrunn
∕ ∕ ∕ 1222 - Frisiktlinje	■ Gang- / sykkelveg
∕ ∕ ∕ 1227 - Regulert støyskjerm	■ Gangveg
∕ ∕ ∕ 1254 - Tunnel	■ Felles avkjørsel
Begrensningsgrense gammel lov	■ Felles parkeringsplass
∕ ∕ ∕ Reguleringsplan restriksjonsgrense	■ Felles lekeareal for barn
Begrensningsområde gammel lov	■ Felles grøntareal
≡ 640 - Frisiktsone	Arealformål PBL §12-5
Plangrense	Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)
∕ ∕ ∕ Reguleringsplanomriss	■ 1162 - Undervisning



BERGEN
KOMMUNE

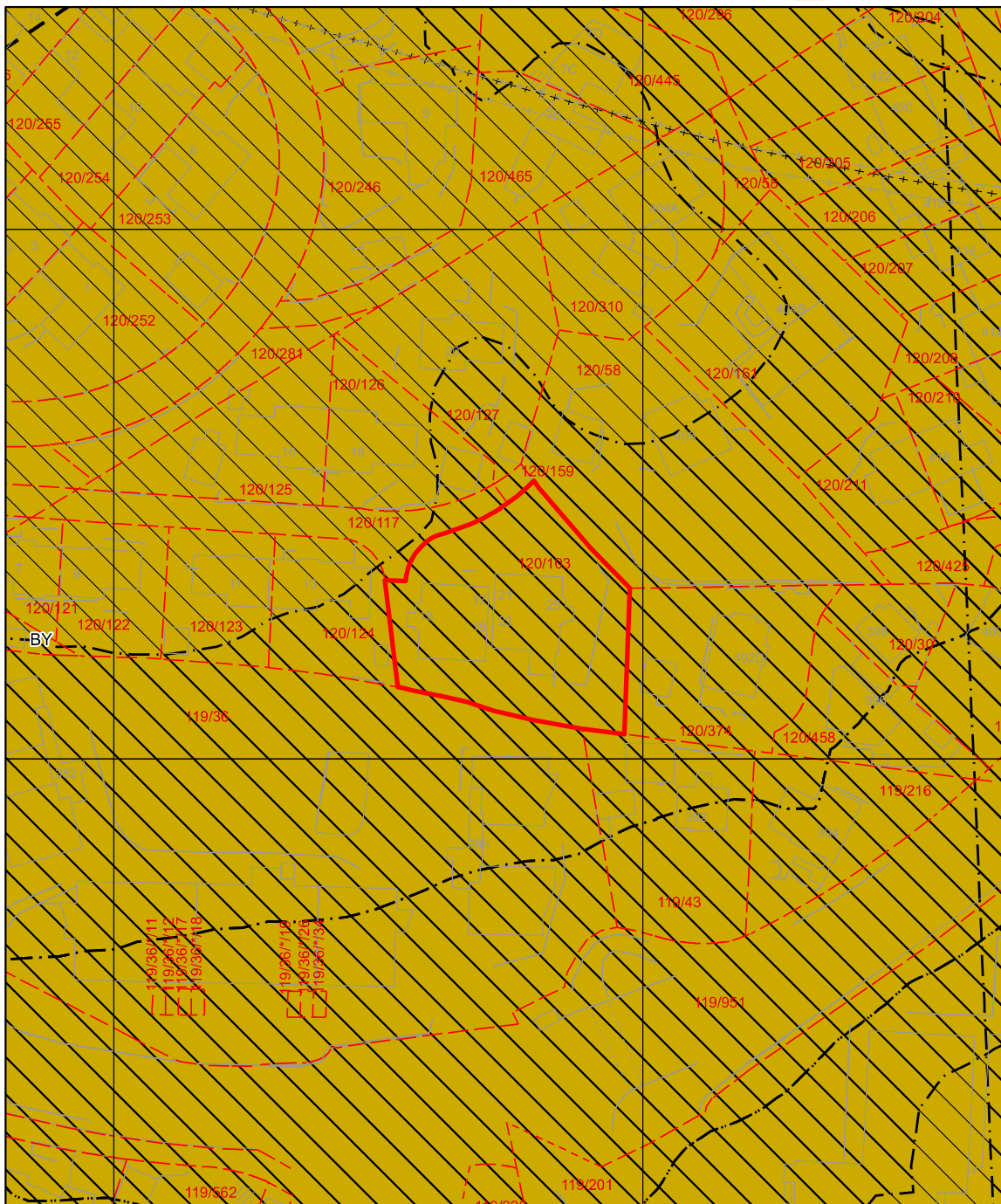
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 120/103/0/0
Dato: 04.11.2025 Adresse: Storheilla 15 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Samferdselslinjer KPA2018 Arealformål

 Hovedvei - tunnel  Byfortettingssone

 Bybane - tunnel

 Infrastruktursone

 Støysone gul

 Støysone rød



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	00120-0103-0000-001
Eiendommens adresse	Storheilia 15
Eier	Ingebjørg Røyrbottens dødsbo , Stokkedalen 39 , 5151 STRAUMSGREND N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	2740848KR	0.0026	7 126,00	1 781,50
Abonnementsgebyr vann	280m2	7.71	719,60	181,37
Stipulert mengde vann	364m3	11.44	1 388,05	349,86
Abonnementsgebyr avløp	280m2	10.62	991,20	249,83
Stipulert mengde avløp	364m3	15.64	1 897,65	478,31
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	1 tømminger	44.84		44,84
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2865.15	2 865,15	716,29
Total ekskl. mva			15 092,65	3 828,25
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

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



Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester,
telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingsservice), betaling@bergen.kommune.no

10.09.2025 12:53:21



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 11.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunnr.: 4601 Gårdsnr.: 120 Bruksnr.: 103 Seksjonsnr.: 1

Adresse: Storheilila 15, 5239 RÅDAL

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 UTELEVERING 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

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Hauge-Bygg AS
Hagerupsvei 99
5067 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200813662/36	EBYGG-5210	231109
		ROKV		

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom : Gnr 120 Bnr 103
Tiltakets adresse : Storheilila 15
Tiltakets art : Nybygg bolig
Tiltakshaver : Werland Utvikling AS

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 10.11.2009.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Myndighet:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200813662.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

*Ronald Kvamme - saksbehandler
Malvin Klementsén - gruppekoordinator*

Kopi: Werland Utvikling AS, Hagerupsvei 99, 5067 BERGEN

Kommunens saksnr		Side	
		1 av 10	

Ferdigmelding

Gjelder			
Eiendom/ byggested	Gnr 120	Bnr 103/ 119	Festensnr Seksjonsnr Bygningsnr Bolignr
	Adresse Storheilla 15		Postnr Poststed 5439 Rådal

Det anmodes om	
☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)	
☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)	
ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)	

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?																	
☒ Hele tiltaket	Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 19.11.09																
☐ Deler av tiltaket Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for:																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <th colspan="2" style="background-color: #f2f2f2;">Gjenstående arbeider</th> </tr> <tr> <td style="width: 60%;">Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser:</td> <td style="width: 40%;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 50%;">Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse</th> <th style="width: 50%;">Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse</th> </tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> </table> </td> </tr> </table>		Gjenstående arbeider		Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 50%;">Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse</th> <th style="width: 50%;">Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse</th> </tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> </table>	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse										
Gjenstående arbeider																	
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 50%;">Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse</th> <th style="width: 50%;">Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse</th> </tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> </table>	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse														
Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse																
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 																	

Energiforsyning			
Oppvarming ☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (varmbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)		Energikilde ☐ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved fliser o.l.) ☐ Solenergi ☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen	
		☒ Ikke relevant	

Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tilatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tilatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 9	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift	
Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver	
Foretak / Tiltakshaver Rauge-Bygg AS	
Dato 19.11.09	Underskrift
Gjentes med blokkboksstaver Kjetil Lavik	

© NBR nr 5167 Juli-2003
Side 1 av 1

Avtale om utskifting av kloakkledning i Storheilia

1. Utbygger Wergeland Utvikling, eier av gnr. 120 bnr. 103 påtar seg med dette arbeidet samt utgifter med utskifting av hovedkloakk ledning for alle beboere i Storheilia, samt tilkobling av eksisterende eller ny stikkledning inn til boligene.
2. Om beboerne i Storheilia ønsker å skifte ut kloakkledningen fra hovedledningen og inn til eget hus, bekoster den enkelte dette.
3. Kloakkledningen settes i en slik stand at den eventuelt kan overtas av kommunen.
4. Arbeidet med utskifting av kloakkledningen skjer i forbindelse med grunnarbeidene på eiendommen Storheilia 15.

Ansvarsforhold og eierbrøk på ledningen etter utskifting reguleres av egen avtale som også omhandler felles vei for de samme eiendommene.

Det er en forutsetning for avtalen at det godkjennes maksimum 6 boenheter på eiendommen Storheilia 15.

Den underliggende avtalen for vei og kloakk trer ikke i kraft før arbeidene regulert i denne avtalen er ferdigstilt.

Denne avtalen mellom eieren av gnr. 120 bnr. 103 og eierne av gnr. 120 bnr. 121, 122, 123, 124, 125, 126 og 127 skal tinglyses som heftelse på gnr.120 bnr. 103 og som rettighet på gnr.120 bnr. 121, 122, 123, 124, 125, 126 og 127.

Storheilia 15 gnr. 120 bnr. 103

Wergeland Utvikling



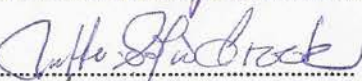
Storheilia 7 gnr. 120 bnr. 121

Ivar E. Schjetlein



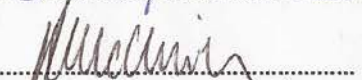
Storheilia 9 gnr. 120 bnr. 122

Mette Sofie Crook

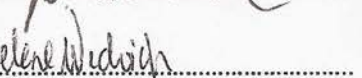


Storheilia 11 gnr. 120 bnr. 123

Harald Wedvich

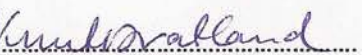


Helene Wedvich



Storheilia 13 gnr. 120 bnr. 124

Knut Bratland



Storheilila 16 gnr. 120 bnr. 125

Harald Borge.....

Harald Borge

Christel Borge.....

Christel Borge

Storheilila 18 gnr. 120 bnr. 126

Remy Chr. W. Krohn.....

Remy Chr. W. Krohn

Anita L. Krohn.....

Anita Krohn

Storheilila 20 gnr. 120 bnr. 127

Anders Skogrand.....

Anders Skogrand

Giske Karina Mikalsen

Giske Karina Mikalsen

Avtale om utbedring av vei

1. Wergeland utvikling AS, eier av gnr. 120 bnr. 103, påtar seg med dette arbeidet og kostnadene med etablering av nytt dekke på privat vei i Storheilia.
2. Utbedringen vil skje etter at alle arbeidene i forbindelse med utbygging av Storheilia 15 er fullført, dog senest 3 år etter at byggetillatelse er gitt.

Ansvarsforhold og eierbrøk på veien etter utbedring reguleres av egen avtale som også omhandler felles kloakkledning.

Det er en forutsetning for avtalen at det godkjennes maksimum 6 boenheter på eiendommen Storheilia 15.

Den underliggende avtalen for vei og kloakk trer ikke i kraft før arbeidene regulert i denne avtalen er ferdigstilt.

Denne avtalen mellom eieren av gnr. 120 bnr. 103 og eierne av gnr. 120 bnr. 121, 122, 123, 124, 125, 126 og 127 skal tinglyses som heftelse på gnr. 120 bnr. 103 og som rettighet på gnr. 120 bnr 121, 122, 123, 124, 125, 126 og 127

Storheilia 15 gnr. 120 bnr. 103

Wergeland Utvikling.....

Paul Herland

Storheilia 7 gnr. 120 bnr. 121

Ivar E. Schjetlein.....

Ivar Schjetlein

Storheilia 9 gnr. 120 bnr. 122

Mette Sofie Crook.....

Mette Sofie Crook

Storheilia 11 gnr. 120 bnr. 123

Harald Wedvich.....

Harald Wedvich

Helene Wedvich.....

Helene Wedvich

Storheilia 13 gnr. 120 bnr. 124

Knut Bratland.....

Knut Bratland

Storheilia 16 gnr. 120 bnr. 125

Harald Borge.....

Harald Borge

Christel Borge.....

Christel Borge

Storheilila 18 gnr. 120 bnr. 126

Remy Chr. W. Krohn

Remy Krohn

Anita L. Krohn

Anita Krohn

Storheilila 20 gnr. 120 bnr. 127

Anders Skogrand

Anders Skogrand

Giske Karina Mikalsen

Giske Karina Mikalsen



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

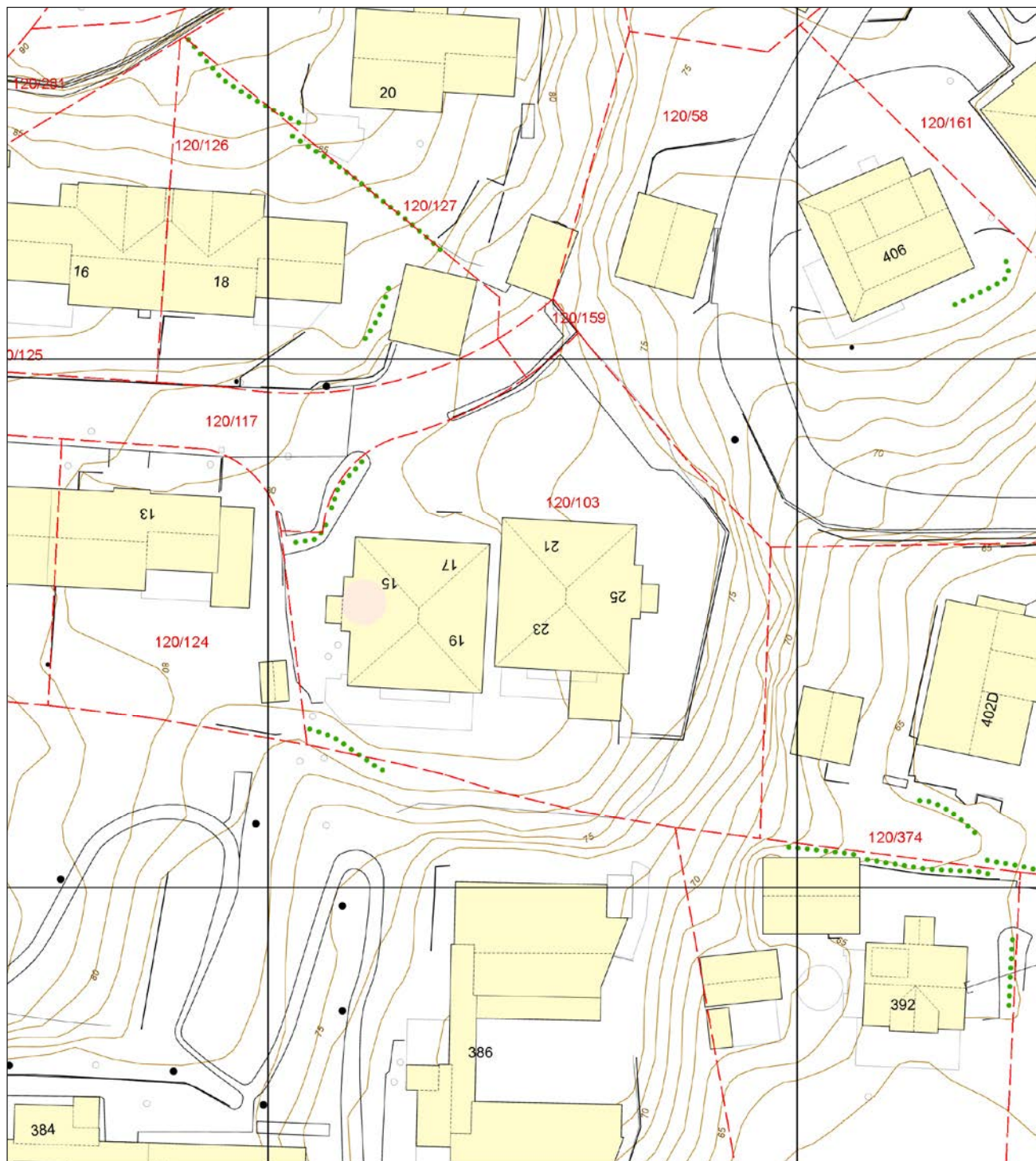
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 10.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 120/103/0/1

Adresse: Storheilia 15, 5239 RÅDAL



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



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 10.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 120/103/0/1

Adresse: Storheilia 15, 5239 RÅDAL



E-1 Bilder av bolig som rives for at det skal bli plass til 2 stk. sammenhengende fremmannsboliger.



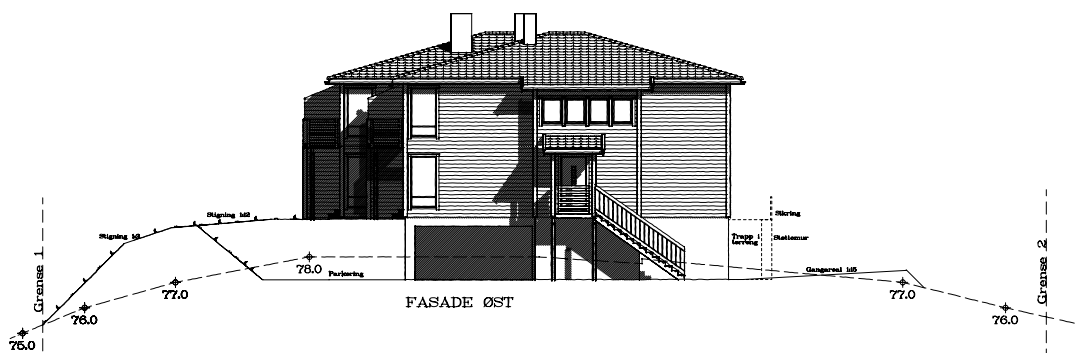
E-1 Bilder av bolig som rives for at det skal bli plass til 2 stk. sammenhengende fremmannsboliger.



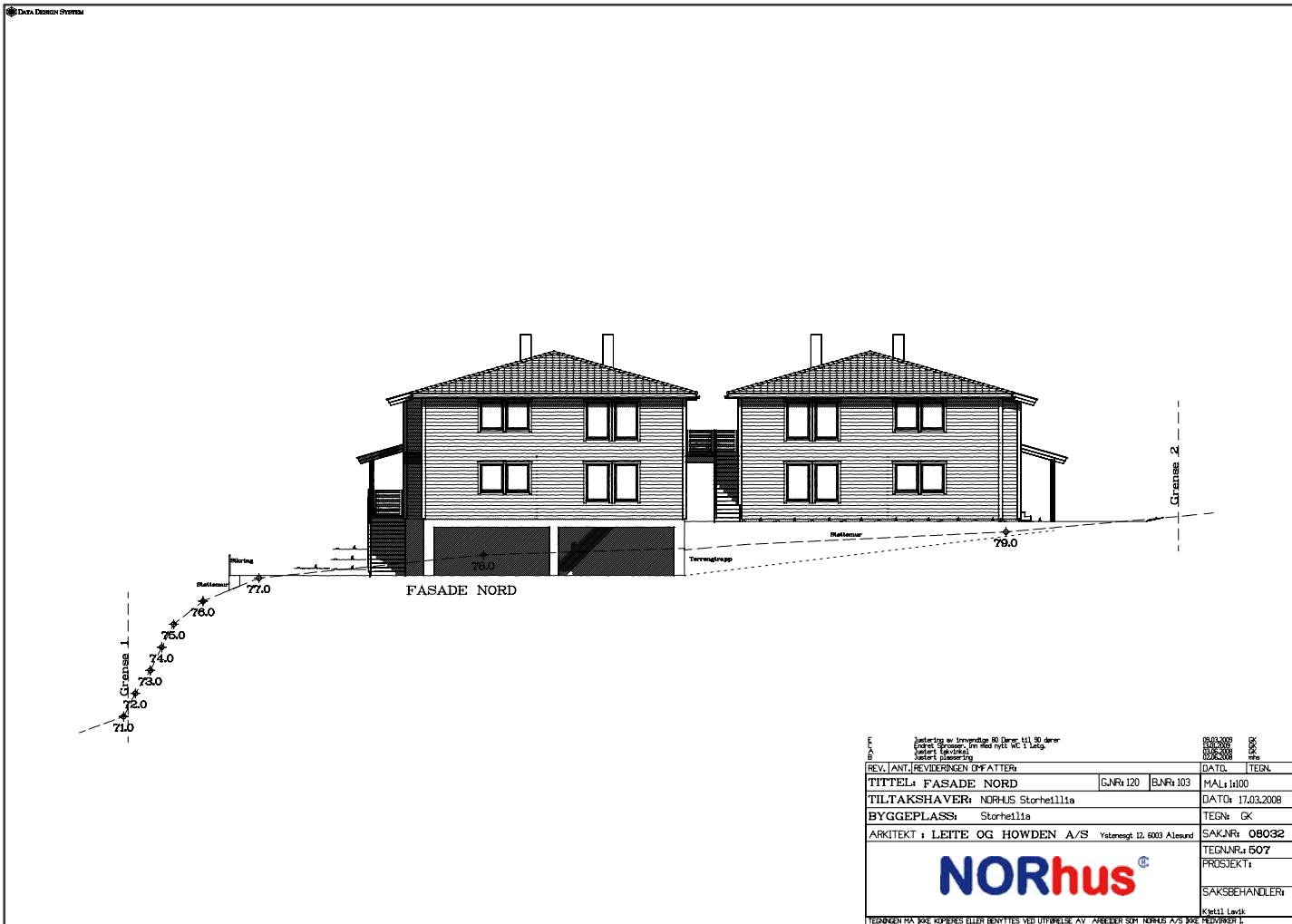


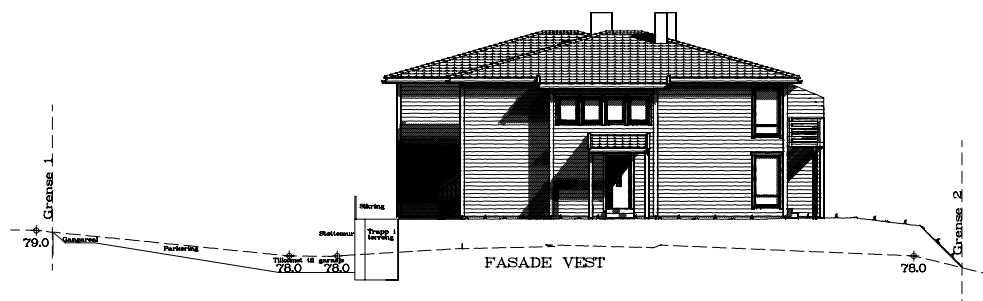
Jædering av trevindige 80 dører til 50 dører Jædering av vinduer, glasser Endre skroper, in med nytt WC i leip. Jædering av vinduer Jædering av vinduer				08.03.2008 GK 08.03.2008 GK 08.03.2008 GK 08.03.2008 GK 08.03.2008 GK
REV. ANT.	REVIDERENGEN	OPATTER	DATE	TEGN.
TITTEL:	FASADE SØR	GNR 120	BNR 103	MAL: h100
TILTAKEHAVER:	NORHUS Storhella			DATE: 17.03.2008
BYGGEPLASS:	Storhella			TEGN: GK
ARKITEKT:	LEITE OG HOWDEN A/S	Ystnesgt. 12, 6003 Ålesund	SAKNR:	08032
NORhus ®				TEGNNR: 605
				PROSJEKT:
				SAKSBEHANDLER:
Kjetil Lavik				

TEGNENGMÅ KOPES KOPES ELLER BENYTTES VED UTPÅRSEL AV ARBEIDER SOM NORHUS A/S KJØR FØRER I



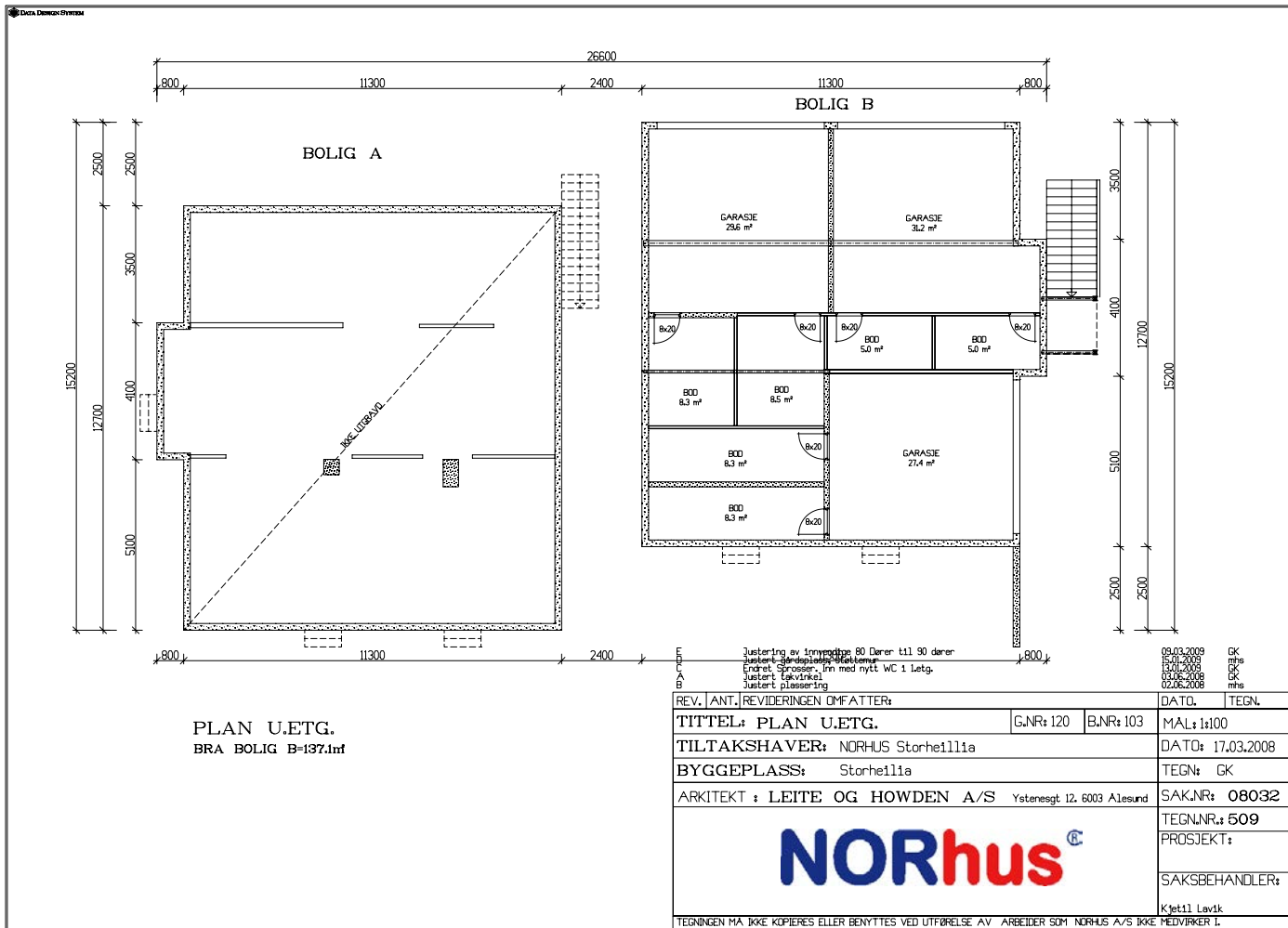
0	Jædering av trevridde 80 dører til 50 dører	08.03.2008	GK
1	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
2	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
3	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
4	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
5	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
6	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
7	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
8	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
9	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
10	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
11	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
12	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
13	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
14	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
15	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
16	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
17	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
18	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
19	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
20	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
21	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
22	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
23	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
24	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
25	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
26	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
27	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
28	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
29	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
30	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
31	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
32	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
33	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
34	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
35	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
36	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
37	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
38	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
39	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
40	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
41	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
42	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
43	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
44	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
45	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
46	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
47	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
48	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
49	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
50	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
51	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
52	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
53	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
54	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
55	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
56	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
57	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
58	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
59	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
60	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
61	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
62	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
63	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
64	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
65	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
66	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
67	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
68	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
69	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
70	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
71	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
72	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
73	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
74	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
75	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
76	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
77	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
78	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
79	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
80	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
81	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
82	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
83	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
84	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
85	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
86	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
87	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
88	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
89	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
90	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
91	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
92	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
93	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
94	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
95	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
96	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
97	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
98	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
99	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK
100	Jædering av trevridde, stålskruer	08.03.2008	GK

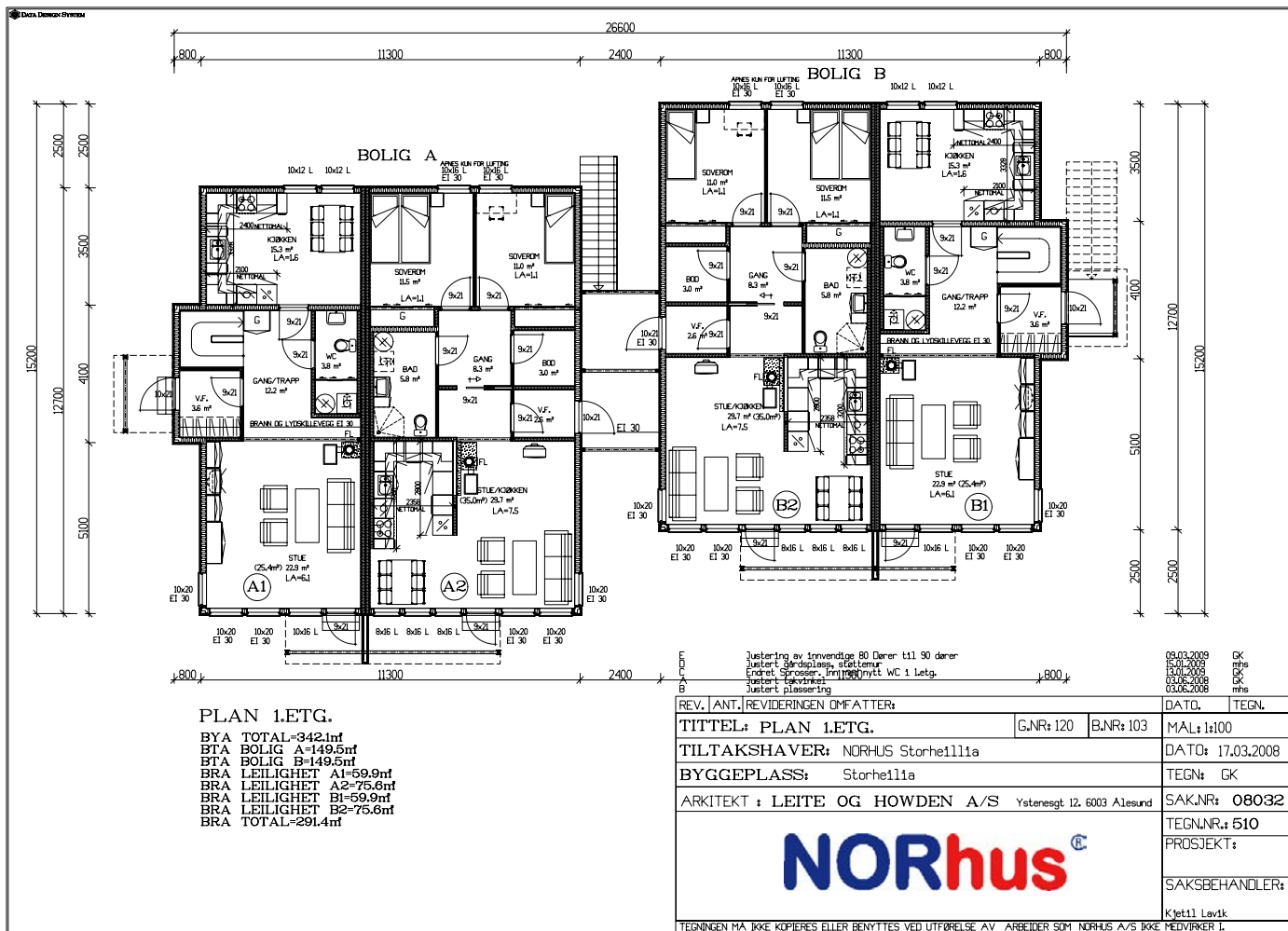


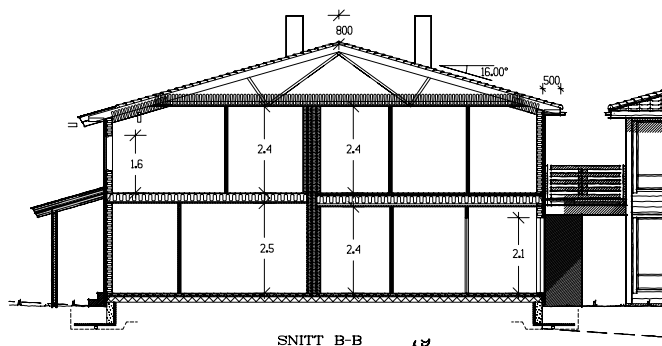


1. etasje 2. etasje 3. etasje 4. etasje 5. etasje 6. etasje 7. etasje 8. etasje 9. etasje 10. etasje 11. etasje 12. etasje 13. etasje 14. etasje 15. etasje 16. etasje 17. etasje 18. etasje 19. etasje 20. etasje 21. etasje 22. etasje 23. etasje 24. etasje 25. etasje 26. etasje 27. etasje 28. etasje 29. etasje 30. etasje 31. etasje 32. etasje 33. etasje 34. etasje 35. etasje 36. etasje 37. etasje 38. etasje 39. etasje 40. etasje 41. etasje 42. etasje 43. etasje 44. etasje 45. etasje 46. etasje 47. etasje 48. etasje 49. etasje 50. etasje 51. etasje 52. etasje 53. etasje 54. etasje 55. etasje 56. etasje 57. etasje 58. etasje 59. etasje 60. etasje 61. etasje 62. etasje 63. etasje 64. etasje 65. etasje 66. etasje 67. etasje 68. etasje 69. etasje 70. etasje 71. etasje 72. etasje 73. etasje 74. etasje 75. etasje 76. etasje 77. etasje 78. etasje 79. etasje 80. etasje 81. etasje 82. etasje 83. etasje 84. etasje 85. etasje 86. etasje 87. etasje 88. etasje 89. etasje 90. etasje 91. etasje 92. etasje 93. etasje 94. etasje 95. etasje 96. etasje 97. etasje 98. etasje 99. etasje 100. etasje		1. etasje 2. etasje 3. etasje 4. etasje 5. etasje 6. etasje 7. etasje 8. etasje 9. etasje 10. etasje 11. etasje 12. etasje 13. etasje 14. etasje 15. etasje 16. etasje 17. etasje 18. etasje 19. etasje 20. etasje 21. etasje 22. etasje 23. etasje 24. etasje 25. etasje 26. etasje 27. etasje 28. etasje 29. etasje 30. etasje 31. etasje 32. etasje 33. etasje 34. etasje 35. etasje 36. etasje 37. etasje 38. etasje 39. etasje 40. etasje 41. etasje 42. etasje 43. etasje 44. etasje 45. etasje 46. etasje 47. etasje 48. etasje 49. etasje 50. etasje 51. etasje 52. etasje 53. etasje 54. etasje 55. etasje 56. etasje 57. etasje 58. etasje 59. etasje 60. etasje 61. etasje 62. etasje 63. etasje 64. etasje 65. etasje 66. etasje 67. etasje 68. etasje 69. etasje 70. etasje 71. etasje 72. etasje 73. etasje 74. etasje 75. etasje 76. etasje 77. etasje 78. etasje 79. etasje 80. etasje 81. etasje 82. etasje 83. etasje 84. etasje 85. etasje 86. etasje 87. etasje 88. etasje 89. etasje 90. etasje 91. etasje 92. etasje 93. etasje 94. etasje 95. etasje 96. etasje 97. etasje 98. etasje 99. etasje 100. etasje		1. etasje 2. etasje 3. etasje 4. etasje 5. etasje 6. etasje 7. etasje 8. etasje 9. etasje 10. etasje 11. etasje 12. etasje 13. etasje 14. etasje 15. etasje 16. etasje 17. etasje 18. etasje 19. etasje 20. etasje 21. etasje 22. etasje 23. etasje 24. etasje 25. etasje 26. etasje 27. etasje 28. etasje 29. etasje 30. etasje 31. etasje 32. etasje 33. etasje 34. etasje 35. etasje 36. etasje 37. etasje 38. etasje 39. etasje 40. etasje 41. etasje 42. etasje 43. etasje 44. etasje 45. etasje 46. etasje 47. etasje 48. etasje 49. etasje 50. etasje 51. etasje 52. etasje 53. etasje 54. etasje 55. etasje 56. etasje 57. etasje 58. etasje 59. etasje 60. etasje 61. etasje 62. etasje 63. etasje 64. etasje 65. etasje 66. etasje 67. etasje 68. etasje 69. etasje 70. etasje 71. etasje 72. etasje 73. etasje 74. etasje 75. etasje 76. etasje 77. etasje 78. etasje 79. etasje 80. etasje 81. etasje 82. etasje 83. etasje 84. etasje 85. etasje 86. etasje 87. etasje 88. etasje 89. etasje 90. etasje 91. etasje 92. etasje 93. etasje 94. etasje 95. etasje 96. etasje 97. etasje 98. etasje 99. etasje 100. etasje
REV. ANT.	REVIDERENGEN	OPFATTER	DATE	TEGN.
TITTEL	FASADE VEST	GNR 120	BNR 103	MAL: h100
TILTAKSHAVER	NORHUS Storhella			DATE: 17.03.2008
BYGGEPLASS	Storhella			TEGN: GK
ARKITEKT	LEITE OG HOWDEN A/S	Ystevnsgt. 12, 6003 Alnabru	SAKNR	08032
NORhus				TEGN: 608
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTPÅRELSE AV ARBEIDET SOM NORHUS A/S KJØPTE RETTIGHETER I				PROSJEKT
				SAKSBEHANDLER
				Kjetil Lavik

This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.







Justering av innvendige 80 dører til 90 dører Justert Sørspilleg, ståttene Endret Sørspilleg, inn med nytt WC i Letg. Justert takvinkel Justert plassering			09.03.2009	GK
			15.03.2009	mhs
			13.01.2009	GK
			03.06.2008	GK
			02.06.2008	mhs
REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:	DATA	TEGN.
TITTEL:	SNITT	G.NR: 120	B.NR: 103	MAL: 1:100
TILTAKSHAVER:	NORHUS Storheilla			DATA: 17.03.2008
BYGGEPLASS:	Storheilla			TEGN: GK
ARKITEKT:	LEITE OG HOWDEN A/S			SAK.NR: 08032
			Ysteresgt 12, 6003 Ålesund	
			TEGN.NR: 512	
			PROSJEKT:	
			SAKSBEHANDLER:	
			Kjetill Lavik	

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM NORHUS A/S IKKE MEDVIRKER I.

This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.

Begjæring¹⁾ om☒ oppdeling i eierseksjoner☐ reseksjonering

200910177

Org.nr.: 973 924 915
Refnr.: Ressurs 23835
Bergen kommune
Etat for byggesak og private planer
Pb. 7700,
5020 BERGEN

Plass for tinglysningsstempel

Doknr: 801319 Tinglyst: 23.10.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1201	BERGEN	120	103		

2. Hjemmelshaver(e)

Fordelsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Idetall andel ³⁾
991623698	WERGELAND UTVIKLING AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	1	B	13				25				37			
2	B	1	B	14				26				38			
3	B	1	B	15				27				39			
4	B	1	B	16				28				40			
5	B	1	B	17				29				41			
6	B	1	B	18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				6		= nevner:		6							

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avggi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

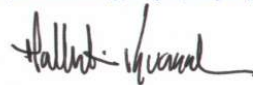
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Bergen 11.06.2009

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)


HALLSTEIN KVASSHEIM
WERGELAN UTVIKLING AS

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
120	103
BERGEN kommune	
Dato	Stempel og underskrift
20.10.2009	Byrådsavdeling for byutvikling Eirik Byggstad Eirik Byggstad

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



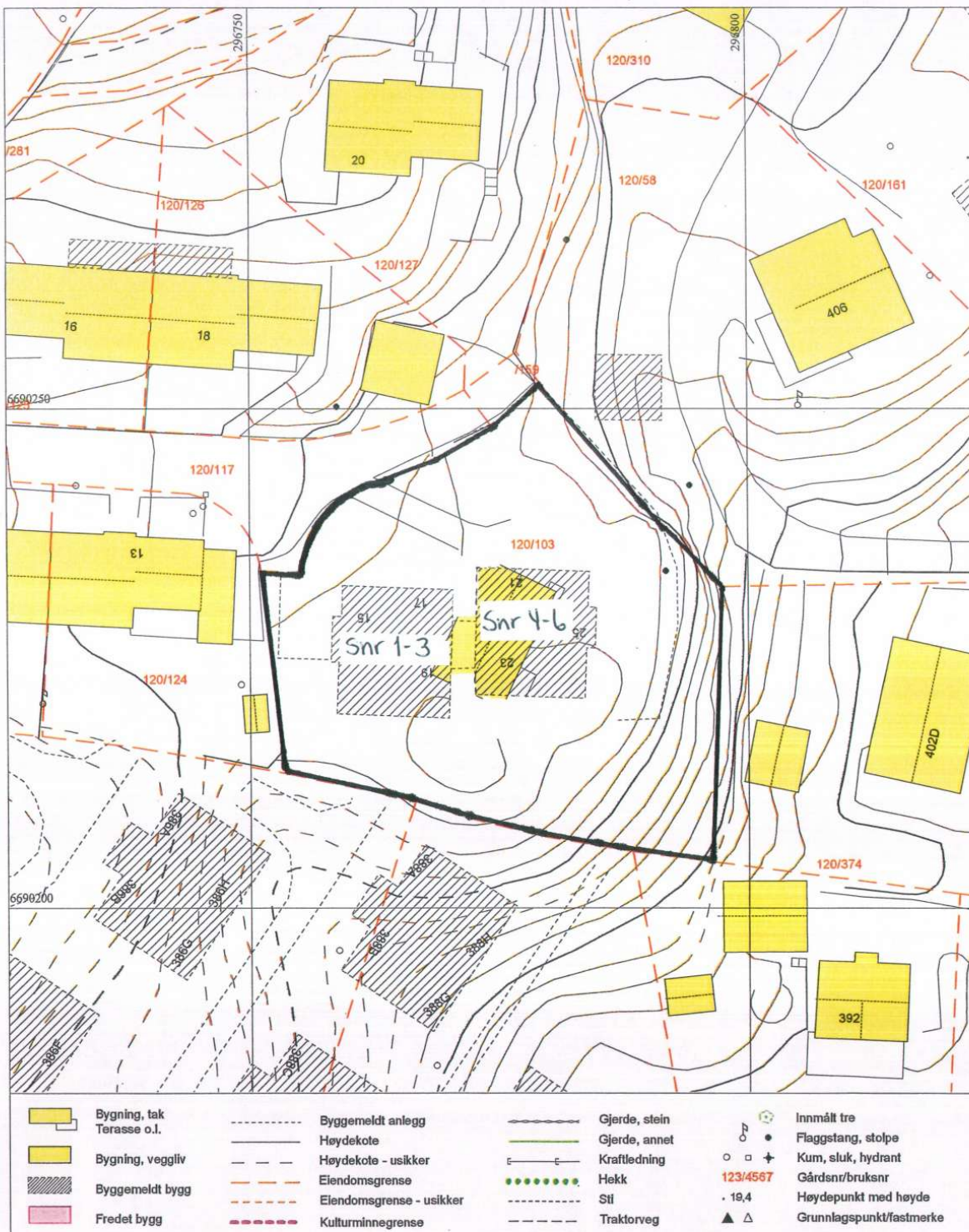
BASISKART

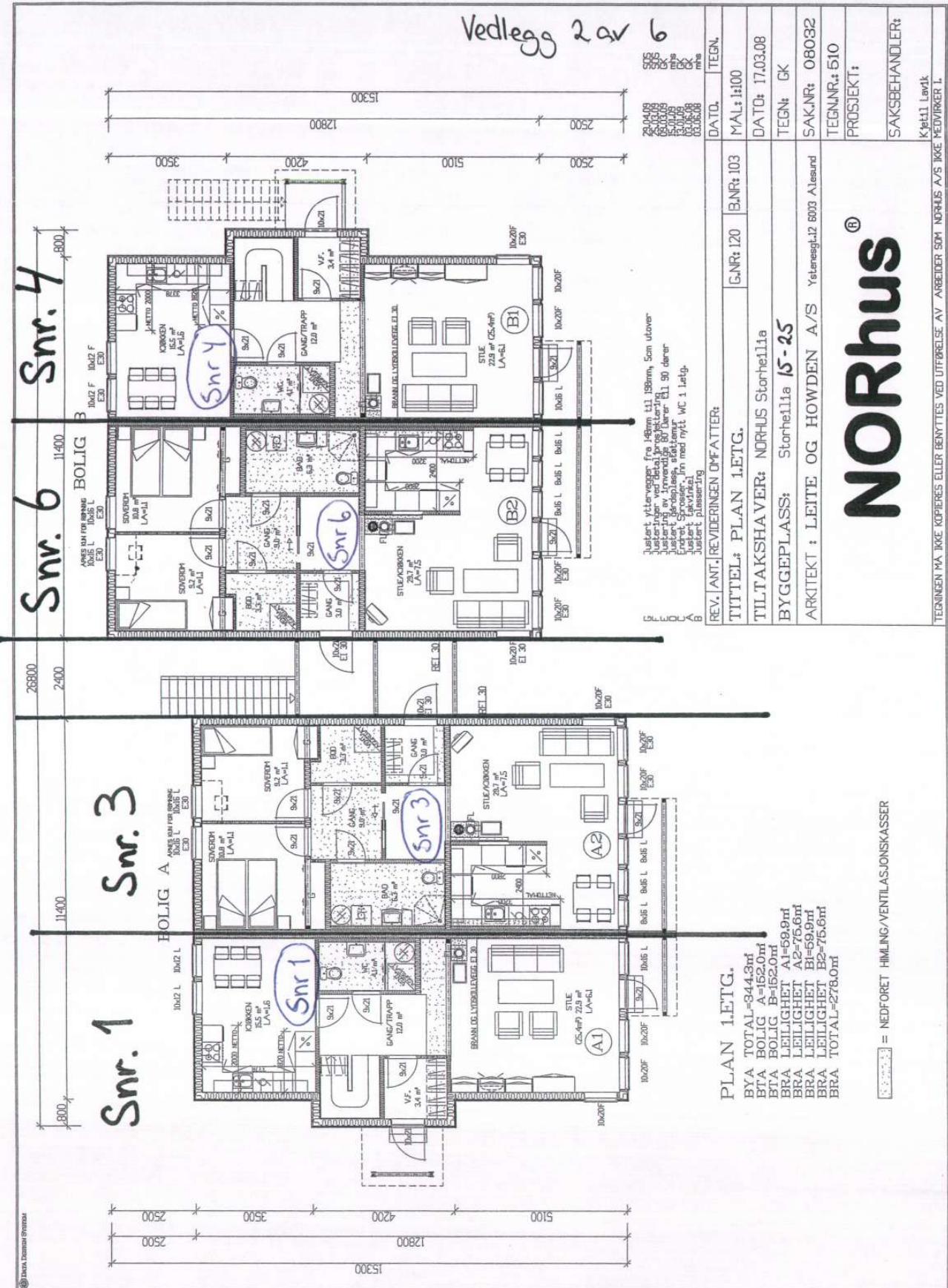
Byrådsavdeling for byggesak og bydeler
Etat for byggesak og private planer
Målestokk 1:500
Dato: 10.06.2009

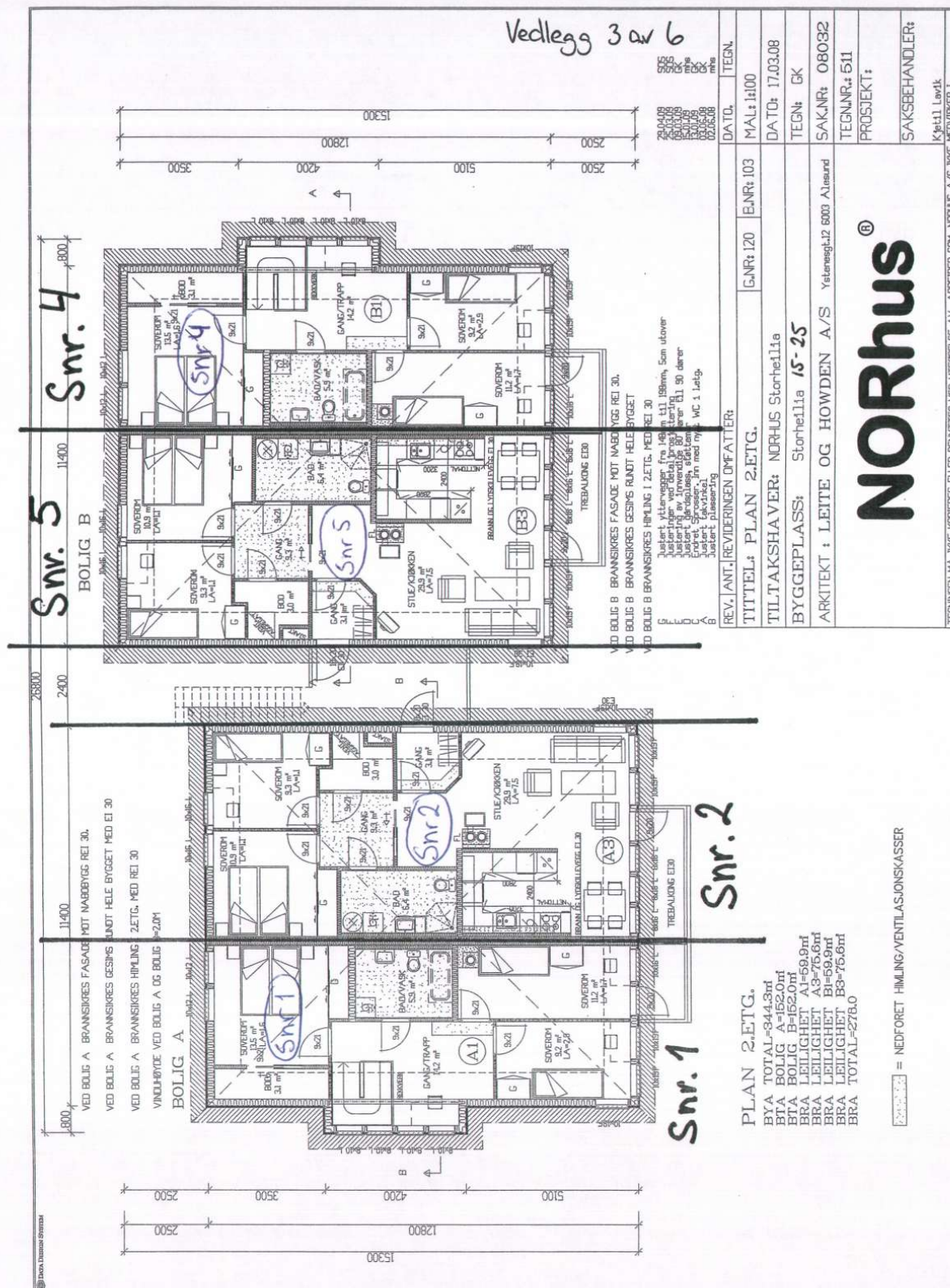
Gnr/Bnr/Fnr: 120/103/0

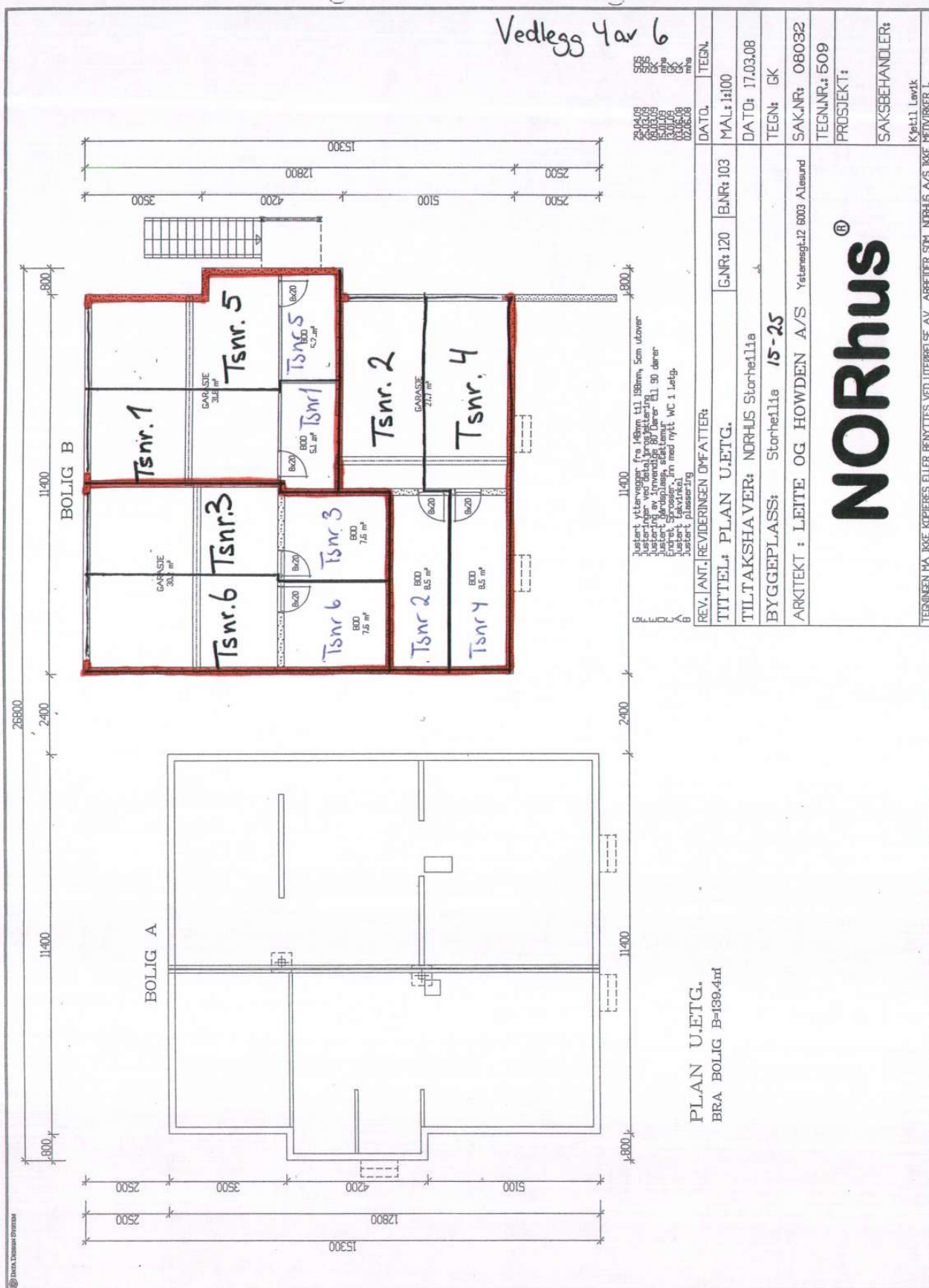
Adresse: STORHEILIA 15 - 25

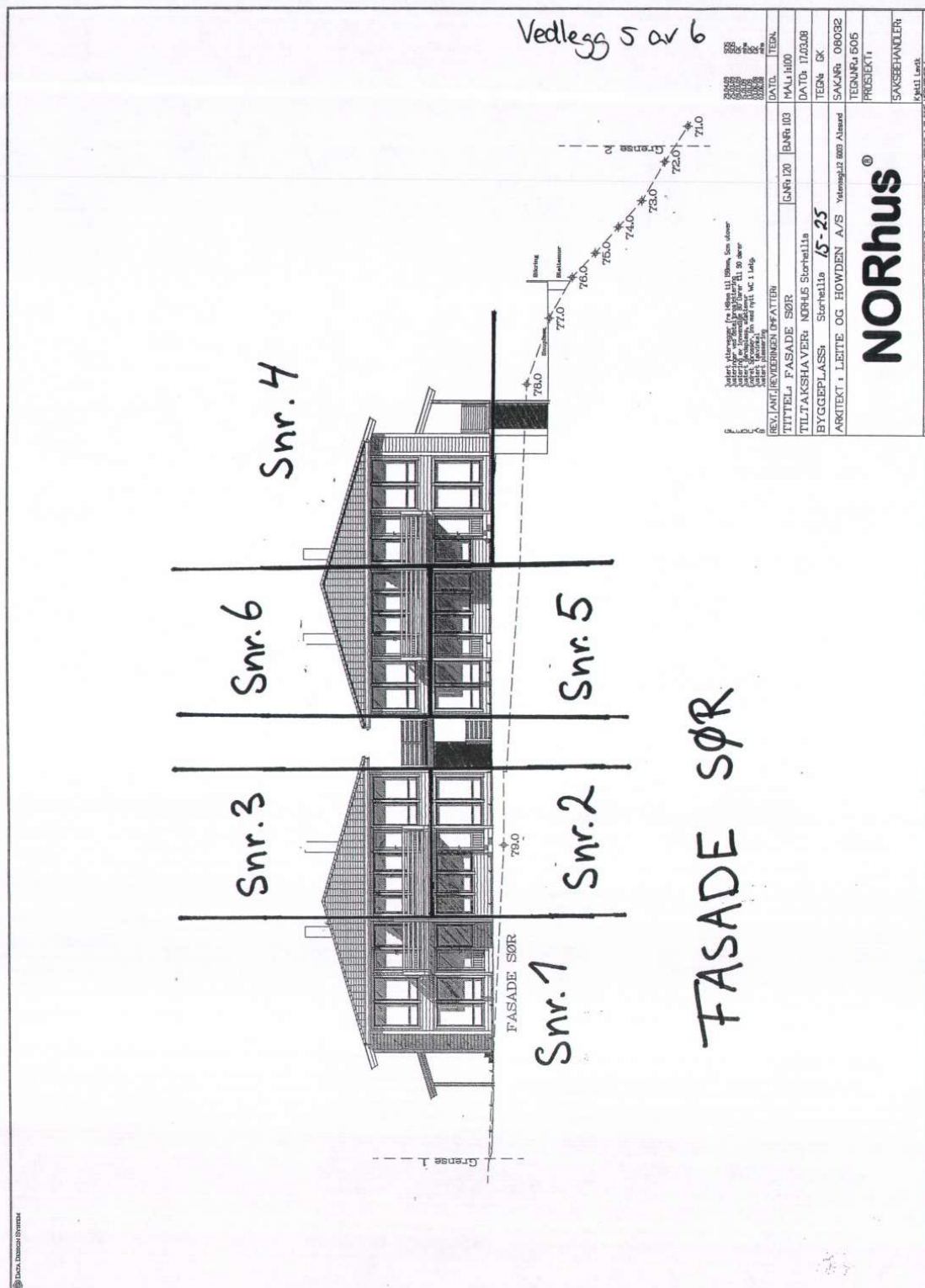
Vedlegg 1 av 6

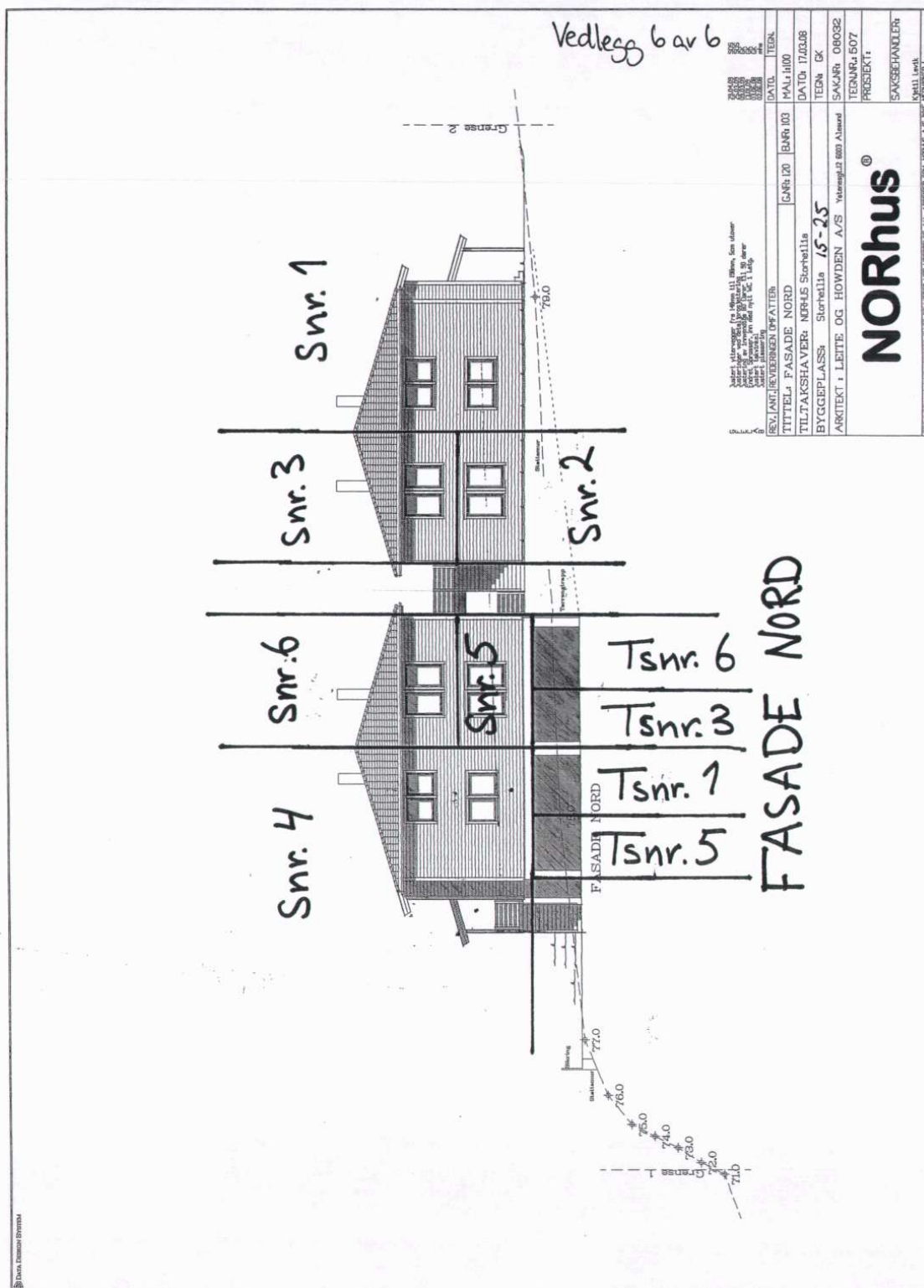












ERKLÆRING16/8 *vall* Dagbok nr. *22604*
1984

Undertegnede eller av

gir med dette Bergen kommune tillatelse til å anlegge og ha liggende
vann-/kloakkledning som vist på tegning mrk. *Finn Vannbakk 4/2.64*

Av hensyn til framtidig tilsyn, vedlikehold og reparasjoner skal kommunens folk ha uhindret adgang til ledningsanleggene og det som står i forbindelse med disse. Ved reparasjon og vedlikehold har kommunen når som helst rett til uten vederlag å grave opp ledningene. Medfører arbeidet hermed tap eller skade for grunneieren, godtgjøres dette etter overenskomst eller i mangel av sådan ved skjønn. Det påhviler i tilfelle kommunen i hvert enkelt tilfelle så vidt praktisk mulig å bringe terrenget i den stand det var før reparasjonsarbeidet ble påbegynt.

Det må ikke uten tillatelse fra Bergen kommune, Anleggsseksjonen bygges eller fundamenteres nærmere ledningene enn 2 meter og mur eller fundamenter må i tilfelle anbringes så dypt og utføres på en slik måte at byggverkene ikke lider skade i tilfelle ledningene blir gravet opp.

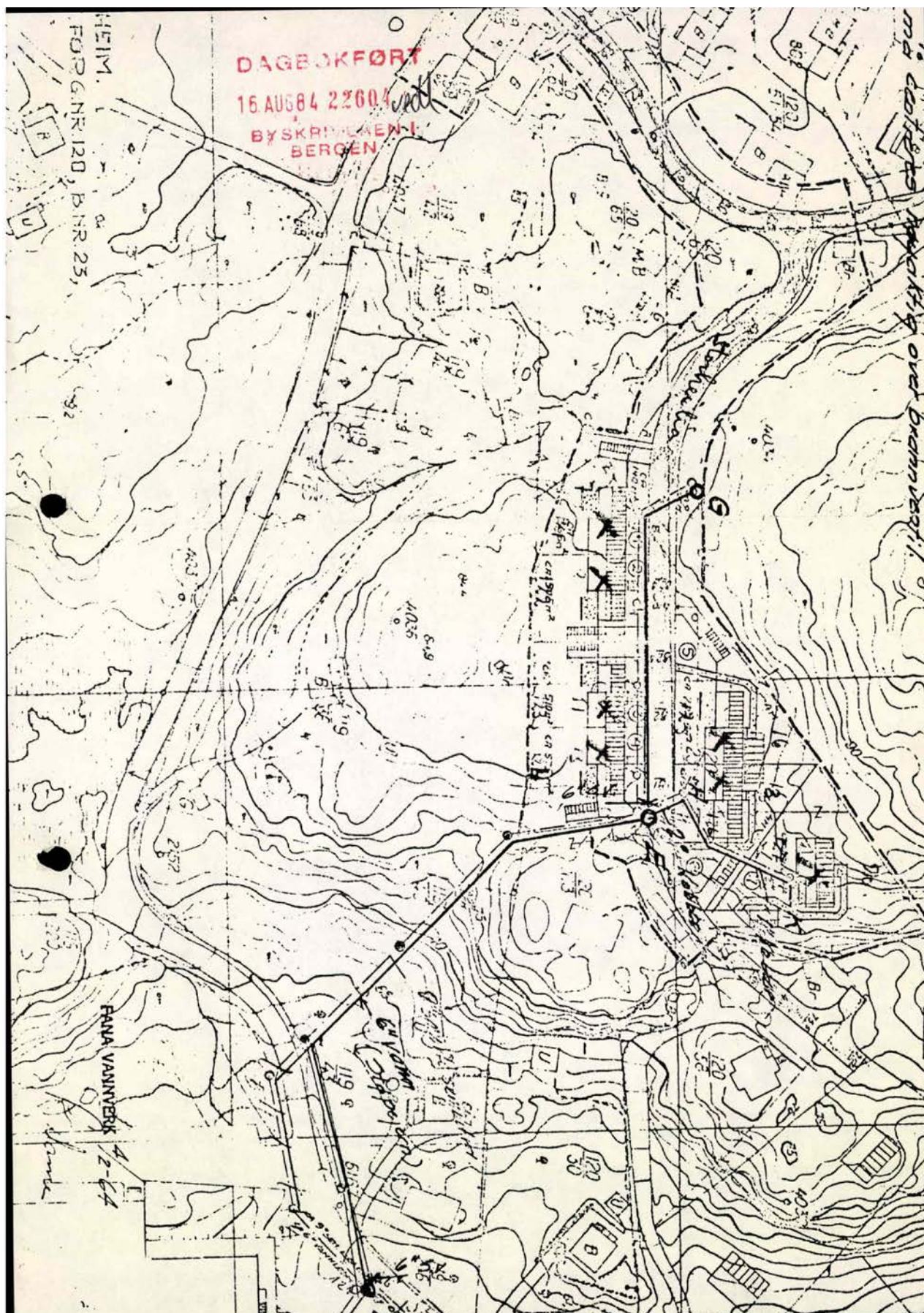
Det må heller ikke uten samtykke fra Bergen kommune, Anleggsseksjonen gjøres forandringer i terrengets nivå, eller plantes trær av stor type over ledningene.

Hvis det av hensyn til grunneierens interesser skulle bli aktuelt å foreta en omlegging av ledningene, vil slik omlegging ikke bli bekostet av kommunen.

Denne erklæring kan tinglyses på

P. S. Dam den *20-1* 1984

Jong T. ...





Landm. selsk. t. nr. ¹⁰³/₅₉
Nr. 839 a.
PÅ LAGER, SEM 6 STENFØRSEN 1/2, OSLO
10-56.

Dagbok Nr. 2 828/59.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnbokta.

Skylddelingsforretning

Tirsdag, den 23-12 1958 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Tjåvål
g-nr. 120 br-nr. 23 av skyld mark 9,32 i Tjåvål
herred. Forretningen er forlangt av Georg Rønne

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn Einrid Thise Fugvald Thise

Ved forretningen møtte³⁾ Georg Rønne som skilte
ut en parallell til sig selv. Nelari Hagland Hoff
løn 36 og 40 av Gam 119. Fører Kadland løn 43 av
Gam 119. Fører Sognefjell løn 30 av Gam 120. Einrid Thise
løn 58 av Gam 120
Mennene valte til formann Einrid Thise

Over de u del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.4) Areal: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, pro-
duktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Den utskilte parallell ligger i den syd-
vestre del av hovedbeitefeltet og grenser inn til
løn 36 og 40 av Gam 119. løn 43 av Gam 119, løn
30 av Gam 120, løn 58 av Gam 120, og opparbeidet
og jorde.

- 1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten 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 1/4 1917 § 20, skal vedk. for 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) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.)
- 5) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboieendommen 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).

Den utskilte parallele grensen for tie
i parallellens nordvestre hjørne, i ned-
røst merkestein i hanten av prosj. veg.
Går herfra i ~~et~~ sydøstlig retning 2065 m
til merkestein i grensen til len 36. Følger
denne grense frem til len 40. Følger denne
grense frem til len 43. Følger denne grense
frem til len 30. Følger denne grense frem
til len 58. Følger så denne grense frem til
merkestein i denne grense og videre i
denne grense frem til Jellesvegen Herfra
i sydvestlig retning langs Jellesvegens grense
24 m til merkestein i hanten av prosj. veg
Herfra i vest sydvestlig retning langs den
prosj. veg 13,75 m til utgangspunktet
Parullen har gjerdelykt i nye grenselinjer
Parullen får brakerett til den opparbeid-
te Jellesveg mot deltagelse i anleggs-
kostningene og vedlikehold, etter avlaven,
frem til bygdvegen.
Parullen får rett til beand, med ledning
for bravedlevet som den ikke finner
tilfredsstillende og beandbart sand, på
parallellen. Denne rett bortfaller etter
3 år fra d.d. dersom den ikke er nyttig.
Parullen er cirka 100 m²

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delin-
gen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfor nød-
het?
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-
strekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

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 godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog 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 *n* fraskilte del ble bestemt til *1 are*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *0.31*

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrtet jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

De *n* fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ "*Skailang*"

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: *Felgen og en befalt i dag*

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at *Reinvald Skive* skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Reinvald Skive John Høisingen Fugvald Skive
Georg Rønne

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.)

Anders L. Hoff



Går til Fana jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

Bruket ligg i eit område av Fana som er under sterk utparsellering, og det har ikkje vore noko drift på eigedomen dei siste åra. Parsellen ligg i utmark inntil eit parsellområde ut mot Seråsmyr, noko langt frå tunet.

Areal 1,- dekar.

Slik som dette bruket ligg finn ein å kunna tilråda fradelinga.

Nesttun den 1 1959

FANA JORDSTYRE

formann.

sekretær.

Går til Hordaland landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Fylkeslandbruksstyret i Hordaland har gjeve samtykkje til fradelinga og salet.

den 19 Bergen, 7/2 1959.

formann.

Kan tinglyses
OPPMALINGSSJEFEN I FANA

Joh. Halkvæn

J. f. Sandmark
fylkeslandbrukssjef.

Antatt til tinglysing den 19

Tinglyst ved

Den fraskilte del har fått g.nr. 120 b.nr. 103

For tinglysing kr.

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Storheilia 15 Huseigarlag
Storheilia 25
5239 Rådal

Vår referanse:
1506250204

Vår saksbehandler:
Cathrine Lind

Telefon:
403 05 401

Vår dato:
04.11.2025

Megleropplysninger på Storheilia 15 - gnr. 120, bnr. 103, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn

Elaine Røyrbotten Ness

Adresse

Stokkedalen 39, 5151 Straumsgrend

Fødselsdato

04.11.1961

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn	Tlf	E-post	
	Geir Sjurseth	4683 2881	geir.s@online.no	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
Sameiets org.nr:	994 884 956	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet? Nordahl Long VGS		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. Gjensidige 81309075			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
Parkering og garasje				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

Denker selv kostnader

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Ja Korttidsutleie		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?		Seksjonens andel formue?
			Kr		Kr
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 1500	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1.	Fellesutgiftene inkluderer: Forsikringspremie, Fellesutg (skatt), Gen-vedlikehold			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Storheilla 15 Huseigarlag

Os 4/11/25

Sted, dato



Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- ✓ • Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- ✓ • Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- ✓ • Kopi av vedtekter/husordensregler
 - Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
 - Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post cathrine.lind@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Cathrine Lind
Saksbehandler/Eiendomsmegler MNEF
cathrine.lind@aktiv.no

Storhella 15 Huseigarlag
Avslutningsdato 31.12.2024

ORG NR
994 884 956

ÅRSREGNSKAP	2024	2023	2022	BUD 2025	BUD 2024
DRIFTSINNTEKTER					
Annen driftsinntekt					
3605 Inntekter felleskostnader	97 100,00	93 040,00	61 048,00	98 400,00	98 400,00
Sum annen driftsinntekt	97 100,00	93 040,00	61 048,00	98 400,00	98 400,00
DRIFTSKOSTNADER					
Annen driftskostnad					
6340 Lokaler: Lys, varme, strøm	9 534,99	5 321,19	6 493,37	9 000,00	7 000,00
Refusjon strøm El biler	5 810,11	800,00	3 050,00	- 6 000,00	- 3 000,00
6600 Bygninger reparasjon/vedl	19 290,51		44 718,00	35 000,00	35 000,00
6620 Garasjeporter vedl			6 654,00		
6650 Snøbrøyting, salting		597,00			
6725 Advokatutgifter	9 625,00				
7500 Forsikringspremie	33 622,00	31 859,00	29 517,00	35 000,00	33 000,00
Kundeutbytte Forsikring	3 302,00	3 137,00	3 135,00		
7770 Bank- og kortgebyr	43,50	25,50	38,50	40,00	40,00
7740 Øreavrunding			0,74		
Sum annen driftskostnad	63 003,89	33 865,69	81 235,13	73 040,00	72 040,00
DRIFTSRESULTAT	34 096,11	59 174,31	- 20 187,13	25 360,00	26 360,00
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTN					
8050 Annen finansinntekt	0	0	0		
ÅRSRESULTAT	34 096,11	59 174,31	- 20 187,13		
OVERFØRING OG DISPONERINGER					
8960 Overføringer annen egenkapital	34 096,11	59 174,31	- 20 187,13		
BALANSE 31.12.24					
EIENDELER					
Bankinnskudd, kontanter ol					
1920 Bankinnskudd, driftskonto	97 446,21	83 350,10	24 175,79		
Bankinnskudd, vedlikeholdsfond	20 000,00				
	117 446,21				
EGENKAPITAL OG GJELD					
2050 Annen/Opptjent egenkapital	117 446,21	83 350,10	24 175,79		

Bergen, 25 januar 2025 Styreleder
Geir Sjurseth

Styremedlem
Marte Mjånes Torkildsen

Marte M. Torkildsen

Geir Sjurseth

Fra: Geir Sjurseth <geir.sj@online.no>
Sendt: onsdag 29. januar 2025 10.35
Til: 'Frode Bjørnstad'; oddestad@outlook.com; 'Utne Tobias'; 'Marte MjånesTorkildsen'; 'Cato Axelsen'
Emne: Storheilia 15 Huseigerlag - Innkalling til ÅRSMØTE Onsdag 12 februar kl 19.00 hos Marte (nr 17)
Vedlegg: Storheilia 15 ÅRSREGNSKAP 2024.pdf

Alle,

DAGSORDEN

1. *Konstituering*
 - 1.1 Godkjenning av Innkalling
 - 1.2 Antall fremmøtte
 - 1.3 Valg av Møteleder
 - 1.4 Valg av Referent
 - 1.5 Godkjenning av Dagsorden
2. *Behandling og godkjenning av Årsregnskap 2024 (Vedlegg)* – Orientering/Regnskapet ga et årsoverskudd på NOK 34,096. Sameiets egenkapital utgjør NOK 117,446 pr 31.12.24. Det gjøres forslag om å overføre NOK 20,000 til egen konto for oppbygging av et vedlikeholdsfond.
3. *Valg av Styremedlemmer* – Geir (styreleder) er på valg.
4. *Budsjett 2025 (Se Vedlegg)*
 - 4.1 Husleie/fellesutgifter – Styret foreslår ingen endring;
 - 4.2 Drift – Rens av takrenner og nedfallsrør; Fasadevask, evt annet
 - 4.3 Drift – Snøbrøyting/strøing – Orientering/Bortsetting av brøyteoppgaver/Avtaleforslag v/Marte
 - 4.4 Drift – Elbil lading/Avregning for nr 19, 23 og 25 er gjort. Bruker avregnes etterskuddsvis hver januar med basis i årsforbruk/mnd og kostnad som angitt av kraftleverandør (Gudbrandsdal Energi); Det vises til Vedtak på Årsmøtet i 2024.
5. *Andre saker*
 - 5.1 Sameiebrøken/Fellesutgifter – Det vises til Vedtak på Årsmøtet i 2024. Orientering/Geir
 - 5.2 Dugnad – Diskusjon/tidspunkt
 - 5.3 Annet

STYRET

Med vennlig hilsen
Geir Sjurseth

Kuventrævegen 41, 5210 Os, NORWAY
Mobile: +47 4683 2981
Email: geir.sj@online.no

REFERAT fra ÅRSMØTE i Storheilila 15 Huseigarlag -Tirsdag 13 februar 2024 kl 19.00 hos Marte (nr 17). Storheilila 25, 5239 Rådal - ORG NR 994 884 956

Deltakere fra Sameiet: Geir Sjurseth (21), Erik Bjørnstad (19) for Frode Bjørnstad, Cato Axelsen (15) for Ingebjørg Rørbotten, Marte Mjånes Torkildsen (17), Caroline Oddestad (25) og Tobias Utne/Julie Hafsaas (23). Årsmøtet var således fulltallig og beslutningsdyktig.

1. Konstituering

- 1.1 Innkallingen ble godkjent
- 1.2 Geir Sjurseth, styreleder, ble valgt som møteleder
- 1.3 Geir Sjurseth ble valgt som referent. Marte Mjånes Torkildsen og Geir Sjurseth ble valgt til å undertegne referatet
- 1.4 Dagsorden ble godkjent

2. Behandling og godkjenning av Årsregnskap for 2023

Styreleder redegjorde for regnskapet. Årsresultatet ble et overskudd på NOK 59,174 som ble tillagt Sameiets egenkapital/innskudd i bank. Regnskapet ble godkjent. **VEDTAK: Årsmøtet besluttet enstemmig at NOK 20,000 skal overføres til ny konto for oppbygging av et vedlikeholdsfond.**

3. Valg av styremedlemmer

Marte Mjånes Torkildsen ble gjenvalgt som styremedlem for en ny 2års periode. Styreleder sto ikke på valg.

4. Budsjett for 2024

- 4.1 Husleie/Fellesutgifter – Det legges opp til et samlet inntektsbehov på ca NOK 98,000. Dette medfører ingen endring i husleien på hhv 1,300 og 1,500/mnd.
- 4.2 Drift - Fukt/råteskader bordkledning – Vedtak om utbedring (Cato gjør ny befaring og organiserer arbeidet);
- 4.3 Drift - Nedløpsrør/drenering ved nr 25/takrenner – Vedtak om utbedring (Cato innhenter bistand/budsjett for arbeidet); NOK 35,000 er avsatt for å dekke arbeid under 4.2 og 4.3
- 4.4 Drift – Snøbrøyting/strøing – **VEDTAK: Årsmøtet besluttet enstemmig at Sameiet slutter seg til Velforeningens avtale med private leverandør av brøytetjenester mvf høsten 2024. Sameiet vil da bli direkte fakturert av Velforeningen og kostnadene dekket under fellesutgifter.** Marte følger opp.

5. Andre driftssaker

- 5.1 Elbil lading (gjelder pt for nr 19 og 23) – **VEDTAK: Årsmøtet besluttet 5 mot 1 at Sameiet avregner bruker etterskuddsvis hver januar med basis i brukers andel av mnd/årsforbruk KWH og strømkostnad som angitt av kraftleverandør.** Årsmøtet oppfordret bruker å betale inn en antatt månedlig kostnad på NOK 200.
- 5.2 Dugnad våren 2024 – Det er enighet om dugnad TIRSDAG 16 april, styret kommer tilbake med nærmere informasjon, innspill mottas.

6. Sameiebrøken – behov for endringer;

- 6.1 Sameiebrøken – Ved seksjonering i 2009 satt utbygger sameiebrøken til 1/6 til tross for at Sameiet består av leiligheter med ulik arealstørrelse og derved forskjellig økonomisk verdi. Sameiet vedtok tidlig (men uten å endre vedtektene) at betaling av forsikringspremien skulle gjenspeile leilighetenes arealstørrelse men lot øvrige felleskostnader fordeles etter Sameiebrøken.
- 6.2 Sameiet ønsker å rette opp denne skjevheten slik at sameiebrøken fastsettes etter leilighetenes størrelse og at totale fellesutgifter fordeles etter sameiebrøken.
VEDTAK: Årsmøtet besluttet enstemmig å: a) søke Bergen kommune om å endre Sameiebrøken; b) gjøre relevante endringer i Vedtektene; og c) hvis nødvendig engasjere advokat til å bistå i nevnte prosesser. Årsmøtet besluttet at nedenstående tabell skal gjelde for Gnr 120; Bnr 103 i Bergen kommune. Geir følger opp.



Seksjon	Seksjon 1	Seksjon 2	Seksjon 3	Seksjon 4	Seksjon 5	Seksjon 6
Husnr	15	19	17	25	23	21
Areal (BRA-i)	120m2	76m2	76m2	120m2	76m2	76m2
Eier	Ingebjørg Rørbotten	Frode Bjørnstad	Marte Mjånes Torkildsen	Caroline Oddestad/ Atle Skovli Berg	Tobias Utne/ Julie Hafsaas	Geir Sjurseth
Sameiebrøk nå	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6
Ny Sameiebrøk	120/544	76/544	76/544	120/544	76/544	76/544

Årsmøtet ble avsluttet kl 21.00.



Geir Sjurseth
Styreleder



Marte Mjånes Torkildsen
Styremedlem

Referat fra ÅRSMØTE i Storheilila 15 Huseigerlag ORG NR 994 884 956 -
Onsdag 12 februar 2025

Deltakere fra Sameiet: Geir Sjurseth (21), Erik Bjørnstad (19), Cato Axelsen (representant for 15), Marte Mjånes Torkildsen (17), Caroline Oddestad (25), Tobias Utne/Julie Hafsaas (23). Årsmøtet var således fulltallig og beslutningsdyktig. Alle VEDTAK ble fattet enstemmig – hvis ikke annet oppgitt. Styret vil undertegne Referatet og arkivere det.

1. Konstituering

1. Innkallingen ble godkjent
2. Geir Sjurseth, styreleder, ble valgt som møteleder
3. Geir Sjurseth ble valgt som referent. Marte Mjånes Torkildsen ble valgt til å medundertegne referatet
4. Dagsorden ble godkjent

2. Behandling og godkjenning av Årsregnskap for 2024

Styreleder redegjorde for regnskapet. Årsresultatet ble et overskudd på NOK 34,096 som ble tillagt Sameiets egenkapital/innskudd i bank.

VEDTAK: Regnskapet ble godkjent.

VEDTAK: Årsmøtet besluttet at NOK 20,000 skal overføres konto for oppbygging av vedlikeholdsfondet.

3. Valg av styremedlemmer

VEDTAK: Geir ble valgt som Styreleder for en ny 2års periode. Marte Mjånes Torkildsen, styremedlem sto ikke på valg.

4. Budsjett for 2025

1. Husleie/Fellesutgifter – Det legges opp til et samlet inntektsbehov på ca NOK 98,000. Dette medfører ingen endring i husleien på hhv 1,300 og 1,500/mnd.
2. Drift – Sjekk av takrenner/nedfallsrør, vurdering av behov for reparasjon (Cato gjør vurdering senest 30 april);
3. Drift – Snøbrøyting/strøing – Marte har diskutert vårt behov med Ability FM Vest AS (som også brøyter for Velforeningen). Sameiet kan inngå tilleggsavtale med Velforeningen, subsidiært direkte avtale med Ability. Estimert kostnad på NOK1,098+ moms/pr gang + adm gebyr.

VEDTAK: Årsmøtet besluttet å inngå brøyteavtale med Ability FM Vest enten indirekte via Velforeningen eller direkte med leverandør. Marte følger opp.

5. *Andre driftssaker*

1. Dugnad våren 2025 – Det er enighet om dugnad ONSDAG 12 mars kl 17, styret kommer tilbake med nærmere informasjon. Innspill vedr fasadevask, takrenne sjekk, hekk klipping ble notert.

STYRET

19.02.25

Marte Mjånes Torkildsen

Marte Mjånes Torkildsen

Geir Sjurseth

Geir Sjurseth

Nabolagsprofil

Storheilia 15 - Nabolaget Holten - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Storheia Linje 22	3 min 0.3 km
Råstølen Linje 1	9 min 0.8 km
Bergen Flesland	12 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 11.8 km

Skoler

Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	10 min
Søråshøgda skole (1-7 kl.) 676 elever, 41 klasser	12 min 0.9 km
Skjold skole (1-7 kl.) 322 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km
Rå skole (8-10 kl.) 402 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	18 min 1.5 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	10 min 0.8 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	9 min 4.7 km

«Bedre sted å bo på finner du ikke, gode naboer og fint område.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

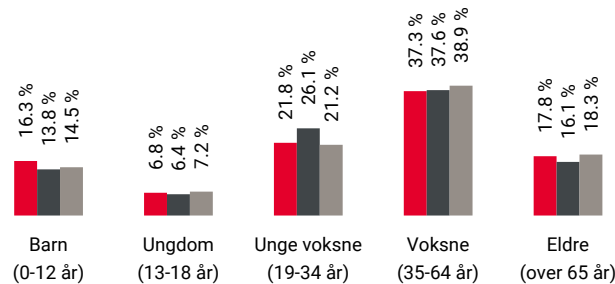
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holten	1 524	699
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eventus Tiriltoppen barnehage (1-5 år) 96 barn	10 min 0.7 km
Espira Rå barnehage (0-5 år) 255 barn	8 min 0.8 km
Eventus Kvernslåttan barnehage (1-5 år) 107 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Sørås	5 min
PostNord	0.4 km
Rema 1000 Lagunen	11 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

⚽ Kunstgressbane (v/Tiriltoppen bhg) 8 min 🚶
Fotball 0.6 km

⚽ Rå skole 7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km

🚴 SATS Lagunen 15 min 🚶

🚴 Yogaloftet Fana 18 min 🚶

Boligmasse



■ 44% enebolig
■ 25% rekkehus
■ 11% blokk
■ 20% annet

«Du finner ikke noe mer sentralt enn dette. Det er færre tilbud midt i Bergen sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Lagunen Storsenter

15 min 🚶



Apotek 1 Lagunetoppen

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 33% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



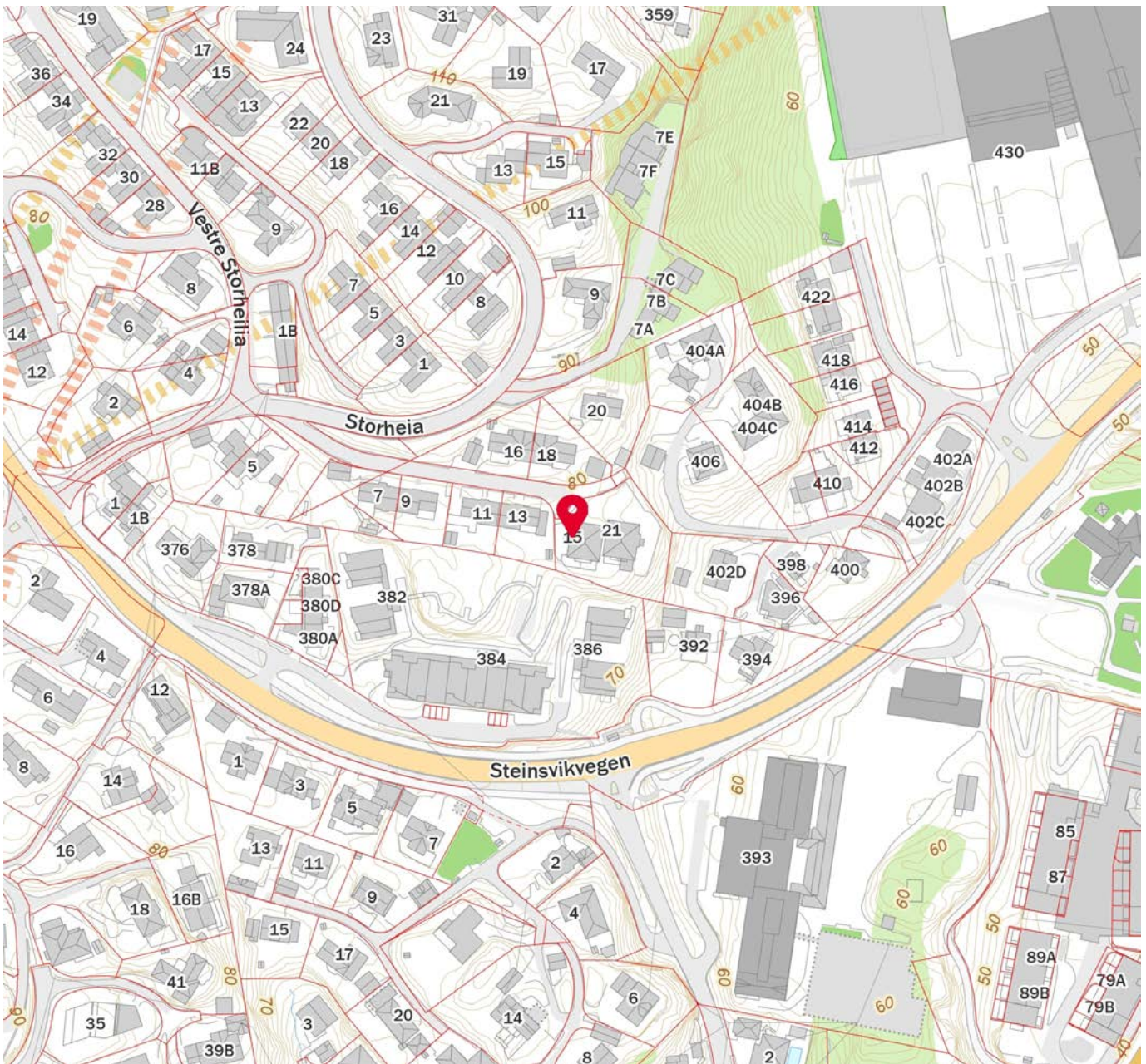
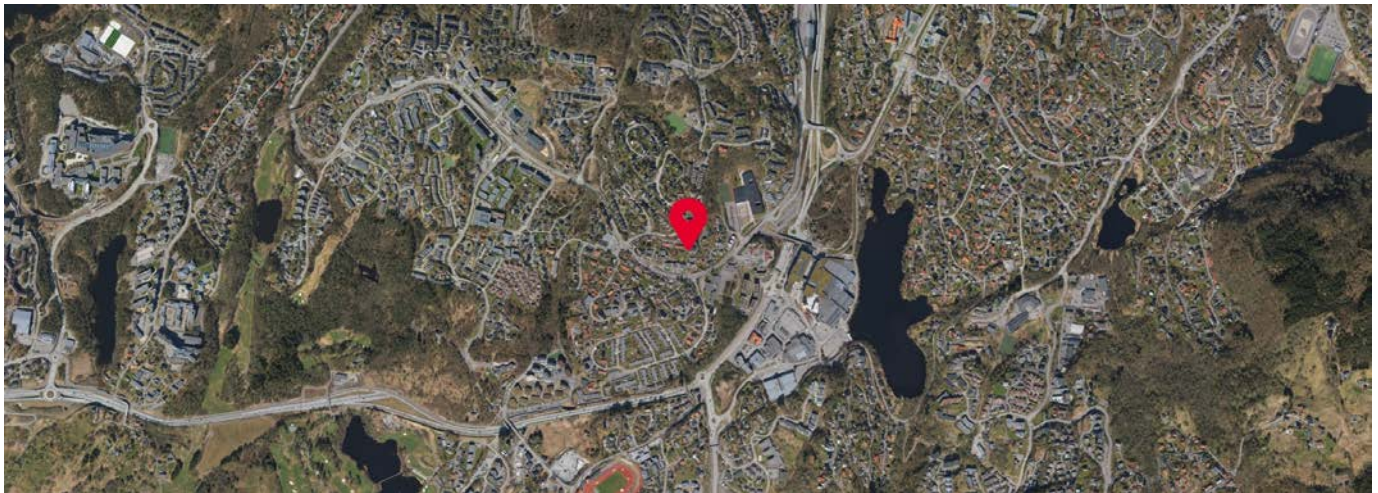
0%

46%

■ Holten
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Storheilia 15
5239 RÅDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Morten Christoffer Tøsdal

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre