

NORDRE LANGARINDEN 55



INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	24
Plantegning	40
Tekniske dokumenter	43

VELKOMMEN TIL

Nordre Langarinden 55

Velkommen til Nordre Langarinden 55!

En flott familiebolig over to plan med fantastiske uteområder og skjermet beliggenhet. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de senere årene og fremstår som både velholdt og moderne.

Her bor man i et veletablert og barnevennlig nabolag sentralt i Åsane. Med kort vei til alt du trenger i hverdagen, får du en praktisk og effektiv hverdag, samtidig som man kan nyte ro og naturskjønne omgivelser. Området er svært barnevennlig med gangavstand til skole, barnehage, idrettsanlegg og kollektivtilbud.

Velkommen til visning!



Christian Hauge Torvanger
Eiendomsmegler MNEF | Partner | Fagansvarlig
452 27 119
christian@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	5 990 000
Omkostninger	150 295
Totalpris	6 140 295
Bruksareal	165 m²
BRA-i	165 m²
Soverom	4
Bad	3
Eierform	Eiet
Byggeår	1973
Tomt	1 021 m² eiet tomt












CHANEL


















































Baking











EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 165,0 m²
- BRA-i: 165,0 m²
- BRA-e: m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7,0 m²

Innholdsbeskrivelse
Hovedetasje: Gang m/trapp (13,4 m²), stue (31,4 m²), åpent kjøkken (10,7 m²), soverom (11,0 m²) m/utgang til balkong (7,4 m²), soverom (7,6 m²), soverom (7,3 m²), bad (2,9 m²)

Underetasje: Entré (4,0 m²), trappehall (13,6 m²), soverom (9,0 m²), soverom m/minikjøkkenbenk (13,8 m²), bad (3,3 m²), bad (3,8 m²), bod (m/opplegg for vaskemaskin) (1,4 m²)

Underetasje: Garasje (24 m²)

Beskrivelse
Stor og innbydende familiebolig over to plan med god planløsning, solrike uteplasser og garasje.

Inngangspartiet er lyst og pent med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

Fra inngangspartiet ledes man naturlig videre til boligens samlingspunkt, stuen. Stuen er svært romslig og har en planløsning som gjør det enkelt å innrede med både sitte- og spisegruppe. Store vindusflater sikrer godt med naturlig lys og skaper en god atmosfære i rommet.

Åpen løsning mellom stue og kjøkken gir boligen et sosialt preg - perfekt for hyggelige sammenkomster!

Kjøkkenet fremstår stilrent med lyse, slette fronter og laminert benkeplate. Både over- og underskap sikrer godt med oppbevaringsplass. Av hvitevarer finner man platetopp, komfyr, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Etasjens tre soverom måler henholdsvis x kvm, x kvm og x kvm. Rommene kan enkelt innredes etter eget behov - enten som barnerom, gjesterom eller kontor. Fra det største rommet er det direkte utgang til boligens solrike balkong på xx kvadratmeter.

Etasjens bad er flislagt og har varme i gulv. Rommet inneholder innredning med servant, toalett, dusjkabinett, speil og belysning.

Etasjen inneholder i tillegg en innvendig bod på 5 kvadratmeter, som gir godt med ekstra oppbevaringsplass.

Underetasjens soverom måler xx kvadratmeter. Her er det god plass til ønsket seng, nattbord og annet passende møblement.

Like ved finner også boligens andre bad. Badet er flislagt og har varme i gulv. Rommet inneholder innredning med servant, toalett, dusjkabinett, speil og belysning.

Deler av boligens underetasje er i dag innredet som hybel (ikke godkjent), og inneholder stue/kjøkken og bad.

Byggemåte
UTVENDIG |
Taktekking Tak er nytekket med betongstein el. tilsvarende. Taket er besiktiget fra bakkenivå, det var ikke tilgjengelig stige for nærmere besiktigelse

TG 2 | Nedløp og beslag
Stål renner og nedløp, skiftet i tilknytning til nytekking av taket. Enkelte nedløp er ført ned til bakken med avrenning til terrenget. Dette kan med fordel graves ned og ledes bort fra bygget for å redusere fuktbelastningen i grunnen. Pipebeslag (blylodd) og takhette over luftekanaler har eldre kvaliteter. Innpussing av blylodd er noe oppsprukket og takhette har endel avskalling av maling og kan med fordel males.
Vurdering av avvik:
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er avvik:
Sprekker i innpussing av blylodd. Overflateslitasje på ventilasjonshette.
Konsekvens/tiltak:
Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Tiltak:
Kontroll av innpussing av blylodd anbefales.

TG 2 | Veggkonstruksjon
Yttervegger er bindingsverk etter byggetidens standard. Fasader er kledd med liggende trepanel, nytt i 2025. Også grunnmur er kledd med panelbord. Her er det synlig at panelbord enkelte steder ligger helt ned til terreng og inn i trappetrinn, slik at de er utsatt for fukt og skader. Det anbefales at det etableres avstand mellom trepanel og terreng/trappetrinn.
Vurdering av avvik:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis helt ned til terreng eller inn i trappetrinn.
Konsekvens/tiltak:
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det må etableres lufting for kledningsbordene slik at fukt fra terreng og trappetrinn ikke medfører skader.

TG 1 | Takkonstruksjon/Loft
Takstoler etter byggetidens standard. Takkonstruksjoner er besiktiget fra topp at trappestige til loftet. Det er ikke påvist skader i konstruksjonene, utover normal aldring. Loftet er kaldt loft, isolasjon ligger i bjelkelaget ned mot hovedetasjen. Isolasjon k ligger litt ujevnt og bør legges på plass. Her er det mulg å øke isolasjonsverdien ved å legge et ekstra lag isolasjon oppå den eksisterende, som et energisparetiltak.

TG 2 | Vinduer
Nye vinduer er montert i hele huset med unntak at det store stuevinduet i hovedetasjen. Dette er fra byggeåret og har begrenset restlevetid og kan settes til TG2 pga. alder. Tidspunkt for utskifting vurderes til 1 til 5 år. Vinduet har begrenset isolasjonsverdi i forhold til et nytt vindu. Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler beslag på vannbrett på samtlige vinduer, slik at det er risiko for at vann kan trekke inn i konstruksjonene. Eier opplyser at dette vil bli montert, men pr. befaringsdatoen er dette en mangel.
Konsekvens/tiltak:
Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Belsag må monteres på vannbrett under vinduer. Beslag bør føres opp under vinduet.

TG 1 | Dører
Ytterdører med nye, normalt gode kvaliteter, med fabrikkmalt overflate.

TG 2 | Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utgang til balkong fra ett soverom, med originale kvaliteter, på utstikksbjelker. Rekkverkshøyde er ca 0,85 m. som er mindre enn dagens forskriftskrav. Det anbefales å forhøye rekkverket til 1 m (dagens

krav) som et sikkerhetstiltak. Rekkverksbord (toppbord) er malingsslitt.
Vurdering av avvik:
Rekkverkshøyde er lavere enn dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk bør forhøyes.

INNVENDIG |
TG 1 | Overflater
Hele boligen er pent oppusst med moderne kvaliteter, med laminat på gulv og malte tak- og veggflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Trebjelkelag i etasjeskillet. Konstruksjonene er innbygget og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering.

TG IU | Pipe og ildsted
Bygget har pipe, men ikke ildsted. Dersom ildsted skal monteres anbefales fagkyndig kontroll av pipen.

TG 2 | Rom under terreng
Det er foretatt hulltaking med 2 borehull og kontrollert med innstikkpinner inn mot grunnmur uten at fukt er påvist. I garasjen, der grunnmur og støpt gulv er eksponert er det påvist fukt i ndre del av grunnmur og i gulvet inn mot det indre hjørnet i garasjen. Dette kan tyde på begrensete efekt av utvendig drenering eller at det tilføres fukt fra taknedløp som ikke dreneres bort i grunnen. Det er taknedløp ned i grunnen utenfor dette hushjørnet. Eksakte forhold kan bare avdekkes dersom det graves, og det er ikke en del av oppdraget.
Det er avvik: Det indikeres fukt i gulv og grunnmur inn mot terreng i garasjen.
Tiltak: Nærmere undersøkelser anbefales for å avdekke evt. mangler ved drenering.

TG 1 | Innvendige trapper
Malt tretrapp mellom etasjene, originale konstruksjoner. Lukkede opptrinn. Rekkverk på en side, håndlist (ikke montert ved befaringen) på vegg.

TG 1 | Innvendige dører
Nye, malte innerdører i leiligheten. Ingen merknader.

BAD HOVED ETASJE |
Generell
Bad i hovedetasjen er innredet med flislagt gulv og baderomsplater på veggflater. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller materialkvaliteter.

TG 1 | Overflater vegger og himling
Baderomsplater på vegger, malt tak. Ingen avvik er påvist. Vinduet i våtsonen er beskyttet med vegg i dusjkabinettet. dersom kabinettet fjernes vil vinduet være eksponert for fuktpåkjenninger.

TG 1 | Overflater Gulv
Flislagt gulv med varmekabler som oppvarmingskilde. Fall er jevnt, fra dørtekskel til sluk, men noe minder enn anbefalte 25 mm.

Sluk, membran og tettesjikt
Sluket ligger under dusjkabinettet og er ikke tilgjengelig for besiktigelse.

TG 1 | Sanitærutstyr og innredning

TG 1 | Ventilasjon
Avtrekksvifte er montert.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
Fra tilstøtende soverom er det foretatt hullboring med 2 borehull og målt med innstikkspinner inn i bunnsvill uten at det er påvist fuktighet. Eier opplyser at det har vært dusjkabinett siden badet ble innredet, slik at vegger og gulv ikke har vært direkte påkjent av vann.

BAD UNDERETASJE |
Generell
Bad i sokkeletasjen er flislagt. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse eller materialkvaliteter.

Overflater vegger og himling
Flislagte veggflater, malt tak. Ingen avvik er påvist.

TG 2 | Overflater Gulv
Gulv er flislagt med varmekabler som oppvarming. Gulvet er tilnærmet flatt. Sluk er montert i opphøyet gulv i dusjhjørnet, slik at det ikke er avrenning til sluk i den "tørre" delen av badegulvet. Dette vil medføre at vann vil renner ut i tilstøtende rom ved vannsøl eller rørbrudd på badet utenfor dusjhjørnet.
Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
-Det er avvik: Sluk er montert i dusjhjørnet, høyere enn gulvnivå, slik at det ikke er avrenning fra det laveste gulvnivået.
Konsekvens/tiltak:
-Det må foretas utbedring av fallforhold.
-Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Det må etableres avrenning fra det laveste gulvnivået til sluk slik at det ikke kan renne vann ut i tistøtende rom ved evt. rørbrudd eller vannsøl.

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk er montert i dusjbunn, det vites ikke om dette går direkte til avløp eller til sluk under dusjbunnen. Evt. gulvsluk er ikke tilgjengelig for besiktigelse.

TG 1 | Sanitærutstyr og innredning

TG 1 | Ventilasjon
Avtrekksvifte er montert.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger.

BAD UNDERETASJE |
Generell
Badet innenfor soverommet i sokkeletasjen er helfliset. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller materialkvaliteter.

TG 1 | Overflater vegger og himling
Malte veggflater. Malt tak. Ingen avvik påvist.

TG 2 | Overflater Gulv
Flislagt gulv med varmekabler som varmekilde. Gulv er tilnærmet flatt, sluk ligger i dusjhjørnet.
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Gulvet er tilnærmet flatt, med lokalt fall til sluk.
Konsekvens/tiltak:
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

TG 2 | Sluk, membran og tettesjikt
Plastsluk med klemring er montert.
Membrankvalitet er ukjent.
Vurdering av avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Det foreligger ingen kontrolldokumentasjon.
Konsekvens/tiltak:

-Innhent dokumentasjon, om mulig. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet. Det anbefales å etterspørre dokumentasjon.

TG 1 | Sanitærutstyr og innredning
Badet er innredet med dusjhjørne, vask og veggmontert WC.

TG 1 | Ventilasjon
Mekanisk avtrekk i vegg.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger.

KJØKKEN HOVEDETASJE |
TG 1 | Overflater og innredning
Ny kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Utstyr er innbygget med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og oppvaskkum.

TG 1 | Avtrekk
Ventilator over platetopp, med avtrekk til friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER |
TG 1 | Vannledninger
Rør-i-rør anlegg for varmt og kaldt vann. Fordelingsskap er montert på bad innenfor soverom i sokkeletasjen. Vannrør er innbygget og ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Avløpsrør
Avløpsledninger er innbygget og ikke tilgjengelige for besiktigelse. Tilstand er ikke vurdert. Det vites ikke om alt er skiftet eller bare deler av anleggene.

TG 1 | Ventilasjon
Avtrekksventilasjon fra bad (vifter) og kjøkken (ventilator).

Andre VVS-installasjoner
I bod i sokkeletasjen, tilstøtende badet, er det montert vannuttak og avløp for vaskemaskin. Rommet har ikke sluk og er således ikke et våtrom. Dersom det monteres vaskemaskin i rommet anbefales det montert vannføler på gulvet som kan varsle om evt vannsøl.

TG 1 | Varmtvannstank
300 l. v.v.bereder er montert på bad innenfor soverom i sokkeletasjen.

Elektrisk anlegg
Automatsikringer er montert. Det er enkelte åpne stikkontakter som må festes og lukkes.
Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

TOMTEFORHOLD |
Byggegrunn
Byggegrunn av ukjent, antatt avrettet på fjellgrunn. Eksakte forhold kan bare bestemmes dersom det graves til fundamentdybde og det er ikke omfattet av oppdraget.

TG 2 | Fuktsikring og drenering
Drenering må vurderes utifra byggeårets standard utførelse. Det vites ikke om det ligger dreneringsrør eller om drenering er naturlig i tilfylte masser og det kan bare bestemmes om det graves til fundamentdybde. Det er ikke inkludert i undersløkelsene. I garasjens indre del er det fukt i nedre del av vegg og i gulv, og det kan tyde på at drenering er begrenset eller at det er andre fuktpåkjenninger fra terrenget utenfor grunnmuren. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dersom drenering er fra byggeår må det vurderes at dette

har begrenset effekt pga. alder. Konsekvens/tiltak:
Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG IU | Grunnmur og fundamenter
Grunnmur etter byggetidens standard.
Grunnmurenb er innbygget både utvendig, med treklednin og innvendig med bygningsplater. I garasjen er grunnmuren pusset innvendig.
Nærmere vurdering er ikke foretatt da det krever inngrep mi konstruksjonene og det er ikke inkludert i oppdraget.

TG 2 | Utvendige vann- og avløpsledninger
Utvendige røranlegg er nedgravd og ikke tilgjengelige for besiktigelse. Dersom det er originale kvaliteter må det påregnes at disse har begrenset restlevetid. TG2 er satt utifra dette, med alder som vurderingsgrunnlag.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Helse, miljø og sikkerhet
Vurdering av avvik:
Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
Det er enkelte åpne el.-bokser som må festes og lukkes Rekkverkshøyde på balkong bør forhøyes.
Det vites ikke om det er utført radonmålinger i bygget. Dette anbefales utført i vinterhalvåret

Tilstandsrapport
Takstmann: Øistein Fotland
Takstfirma: Takstkontoret Øistein Fotland
Dato for takst: 03.02.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:
(KONKLUSJON)

Boligen har fått følgende TG3:

Boligen har fått følgende TG2:

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle

bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring
Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el -anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært (Elektro-teknikk AS)
- Nye spotlight og nye stikkontakter med bryter på rommene

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av faglært (NMS Group AS)
- Nytt tak og ny kledning

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Ja, ikke godkjent hybel

Tilleggskommentar:
Huset har garasje med ny carport og samtidig er det flere parkeringsplasser på eiendommen.

Energimerking
Eier er ansvarlig for å innhente lovpålagt energiattest for boligen. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming
- Varmekabler på bad

Tomten
1021,30 m² eiet tomt.

Parkering
Parkering i garasje samt oppstillingsplass på egen tomt.

Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning
Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet
I Nordre Langarinden 55 bor man i et område som byr på en perfekt kombinasjon av sentral beliggenhet og flotte, etablerte omgivelser. Her har du alt du trenger i nærheten for både en effektiv, men avslappende hverdag.

De daglige handleturene kan man legge til Coop Extra Nyborg som ligger i gåavstand fra boligen. Skulle man ha behov for et utvidet servicetilbud kan man ta turen til Horisont Kjøpesenter. Senteret

er et urbant og moderne handlested, men også et møtested. Her finner man et flust av smakfulle spisesteder, hvor flere av dem er åpne utover senterets åpningstider. Her kan man gå på restaurant på en søndag, ta seg et glass vin ute på kvelden, eller møtes på torget. Kjøpesenteret er delt på midten av en utendørs gågate og torgområde. Torget brukes flittig til aktiviteter for både store og små hele året.

Kollektivtilbudet er godt med Liavegen busstopp tre minutters gange unna og Åsane terminal i kort avstand fra boligen. Bergen sentrum ligger også bare en kort kjøretur unna.

Det er både gode skole- og barnehagetilbud i nærheten. Liakroken barnehage, Kyrkjekrinsen skole og Li skole innen gangavstand fra leiligheten.

Nærområdet har gode tilbud for lagidrett innen fotball, golf, håndball, turn, svømming og friidrett. For de som foretrekker trening innendørs, er SATS på Horisont kjøpesenter et populært alternativ.

Nærområdet byr på fantastiske tur- og fritidsmuligheter for folk i alle aldre. Enten du foretrekker rolige gåturer eller utfordrende fjellturer, finnes det rikelig med valgmuligheter i nærheten. Hva med en tur rundt Liavatnet, Geitanuken eller Ulsetvarden? Rollandsfjellet, Morvikfjellet og Veten ligger også bare en kort tur unna og gir flotte naturopplevelser. På varme dager er badeplassene Våganeset og Grønskjeret ideelle destinasjoner.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon om hva området har å tilby!

Adkomst
Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med ASK visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Andre løpende kostnader
Strøm, innboforsikring, kommunale avgifter og internett. Listen er ikke uttømmende.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør 37 391 pr. år. I dette inngår gebyr for eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen, og beløpet for inneværende år for denne eiendommen er kr. ,-.

Norgespris
Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2025:

Som primærbolig kr. 1 511 257,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 6 045 026,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Oppgitt skattemessig formuesverdi er beregnet ved bruk skatteetaten.no sin boligkalkulator.

Totalpris inkludert omkostninger
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 149 750,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 272,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 17 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 6 159 012,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertidig ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Kontroll av byggetegninger
Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Megleren har derfor ikke kunnet kontrollere om dagens bruk av boligen er søkt om og godkjent hos kommunen. Dette innebærer at dagens bruk av boligen kan være ulovlig. Dette gjelder også utleie av deler av boligen. Dersom bruken av boligen er ulovlig, kan kommunen gi pålegg om at boligen skal settes tilbake til lovlig stand og utleie opphøre. Kjøperen overtar risikoen for eventuell ulovlig bruk av boligen og eventuelle kostnader forbundet med å rette opp i dette.

Boligen har innredet underetasje som hybel. Hybel inneholder oppholdsrom og bad.
Hybelen er ikke byggesøkt/godkjent som egen utleiedel/boenhet. Det er åpent mellom hovedetasje og underetasje.

Regulering
Eiendommen er i henhold til kommuneplan regulert til boligbebyggelse og ligger i ytre fortettingssone.

Reguleringsplaner på grunnen:
PlanID: 5440002
Plantype: 31
Plannavn: ÅSANE. GNR 203 BNR 19, 22, 23, 41 MFL., BIRKELAND, ENDRING AV REGULERT VEITRASE
Ikrafttrådt: 24.08.1988
Saksnr.: 190711009
Dekningsgrad: 100 %

Reguleringsformål:
110 - Boliger - Dekningsgrad: 97,2 %
710 - Felles avkjørsel - Dekningsgrad: 2,9 %

Reguleringsplaner under grunnen:
PlanID: 65830000
Plantype: 34
Plannavn: ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 4, TERTNESKRYSSET-VÅGSBOTN

Ikrafttrådt: 31.05.2023
Saksnr.: 202220564
Dekningsgrad: 98,8 %

Reguleringsformål:
2022 - Trase sporvei, forstadsbane -
Dekningsgrad: 86,4 %
2028 - Annen banegrunn, tekn. anl. -
Dekningsgrad: 12,4 %

Hensynssoner:
190 - Andre sikringssoner - Dekningsgrad: 98,8 %

Reguleringsplaner under arbeid:
PlanID: 71530000
Plantype: 34
Plannavn: ÅSANE. GNR 197 BNR 1 MFL.,E39 VÅGSBOTN - KLAUVANESET
Saksnr.: 202316292
Dekningsgrad: 100 %

Kommuneplan:
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2018
Dekningsgrad: 100 %

Arealformål:
1001 - Bebyggelse og anlegg - Ytre fortettingssone - Y - Dekningsgrad: 100 %

Hensynssoner:
Gul støy i kommuneplanen:
KpStøySone - H220_3 - Vei støy gul sone -
Dekningsgrad: 92 %
Rød støy i kommuneplanen:
KpStøySone - H210_3 - Vei støy rød sone -
Dekningsgrad: 8 %

Det foreligger planer og godkjente tiltak i nærheten av eiendommens yttergrense. Se vedlagte planopplysninger og kart i salgsoppgaven.

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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 501326, tgl. 15.06.1943 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett

Dnr. 501326, tgl. 15.06.1943 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 501019, tgl. 17.03.1960 - Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 32747, tgl. 18.10.1985 - Best. om vann/kloakkledn.
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 564657, tgl. 17.11.2006 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 261088, tgl. 24.03.2017 - Bestemmelse om veg
Gjelder også senere fradelte eiendommer fra rettighetshaverne
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 424118, tgl. 24.04.2017 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 433170, tgl. 26.04.2017 - Bestemmelse om vannledning
gjelder for inntil 4 boenheter
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Dnr. 433170, tgl. 26.04.2017 - Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Dnr. 1584264, tgl. 21.11.2018 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie
Boligen har innredet underetasje som hybel. Hybel inneholder oppholdsrom og bad
Hybelen er ikke byggesøkt/godkjent som egen utleiedel/boenhet. Det er åpent mellom hovedetasje og underetasje.

Radon
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Om oppdraget

Eiendommen
Nordre Langarinden 55
203/23/0/0 i Bergen

Type bolig: Enebolig

Selger
Group As Nms ved Nazar Mohammed Ali Mohsen

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 8-25-00259

Ansvarlig megler: Christian Hauge Torvanger
+47 45 22 71 19
christian@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen
ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak
ASK Bergen AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. ASK Bergen AS kan også formidle boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners AS.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Det tas forbehold om panthavers salgsamtykke.

Om salgsoppgaven
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse
Overtakelse etter avtale med selger.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring, men selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven. Kjøper gjøres oppmerksom på den særskilte risiko ved ev mangelskrav, ettersom selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne

nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar 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 eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp

på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 65 000 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 990,00
Markedspakke STRIKE: 21 990,00
Oppgjørskostnad: 6 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 14 900,00
Visninger/overtakelse: 2 990,00

Betalingsutsettelse: 3 900,00

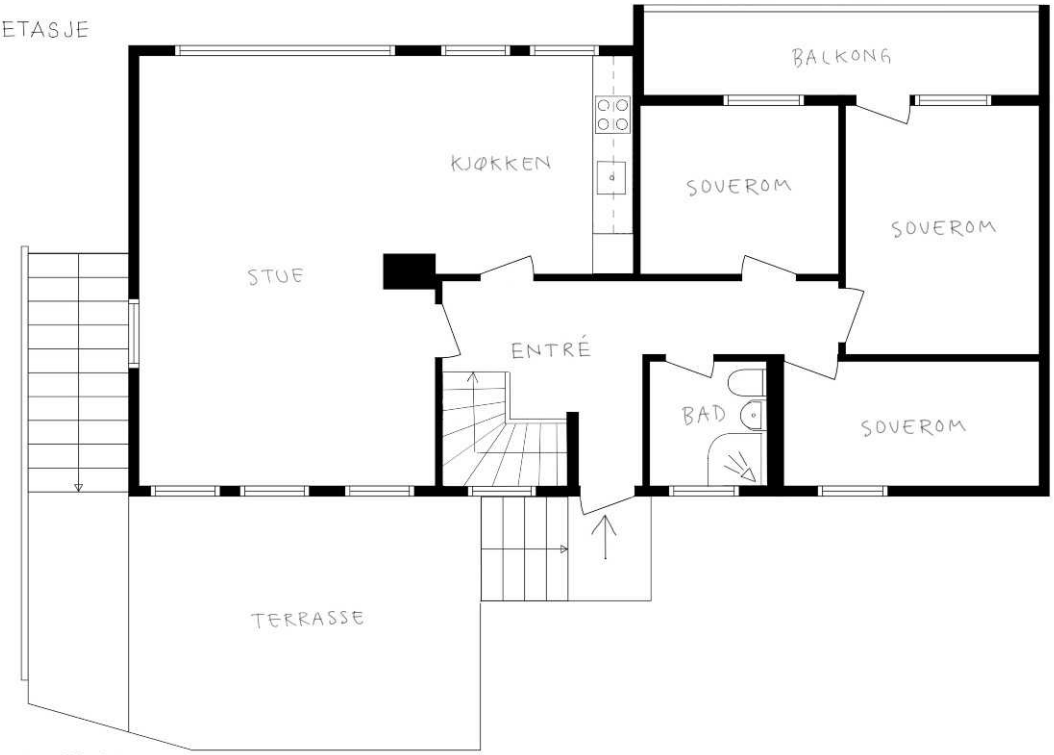
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.02.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING

2. ETASJE



BARK FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

1. ETASJE



BARK FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Nordre Langarinden 55, 5131 NYBORG
BERGEN kommune
gnr. 203, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 03.02.2026 **Rapportdato:** 05.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18744-1296 **Referansenummer:** HH1428

Autorisert foretak: TakstKontoret - Øistein Fotland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øistein Fotland

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TakstKontoret - Øistein Fotland AS

Rapportansvarlig

Øistein Fotland
Uavhengig Takstingeniør
fotland@takstkontoret.no
922 45 824

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TakstKontoret - Øistein Fotland AS
Shetlands-Larsens vei 17
5143 FYLLINGSDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Alle bygningskomponenter og bygningskonstruksjoner har begrenset levetid, både som følge av normal nedbrytning over tid og varierende grad av vedlikehold. Ved vurdering av tilstand må dette hensyntas. Ikke alle byggetidens kvaliteter tilfredsstiller dagens krav til f.eks. retthet og planhet, lydtetthet, brannmotstand, isolasjonsverdier, tetthet og motstand mot ytre miljø.

Enebolig - Byggeår: 1973

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

Balkongrekkverk er lavere enn forskriftskrav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

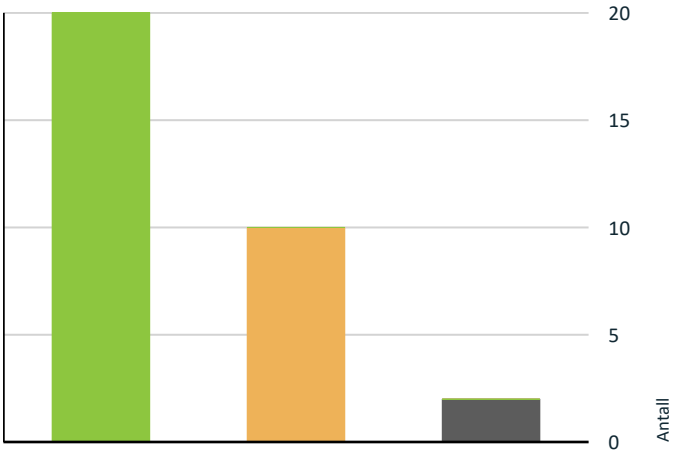
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt.
Det er gjort mindre endringer i planløsning i hovedetasjen bl.a. ved at det er åpnet mellom kjøkken og stue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten tar ikke hensyn til lovlighet av de ulike arealer og rom, det er faktisk bruk og tilstand som er lagt til grunn. Åpenbare avvik er ikke nødvendigvis kommentert i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad (3,3 m²) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad (3,8 m²) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad (3,8 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1973

Tilbygg / modernisering

2025	Generell oppussing/ny-innredning, nytt kjøkken, ytterkledning, vinduer, nylagt yttertak.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er nytekket med betongstein el. tilsvarende.
Taket er besiktiget fra bakkenivå, det var ikke tilgjengelig stige for nærmere besiktigelse.

Årstall: 2025





TG 2 Nedløp og beslag

Stål renner og nedløp, skiftet i tilknytning til nytekking av taket.
Enkelte nedløp er ført ned til bakken med avrenning til terrenget. Dette kan med fordel graves ned og ledes bort fra bygget for å redusere fuktbelastningen i grunnen.
Pipebeslag (blylodd) og takhette over luftekanaler har eldre kvaliteter. Innpussing av blylodd er noe oppsprukket og takhette har endel avskalling av maling og kan med fordel males.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er avvik:

Sprekker i innpussing av blylodd. Overflateslitasje på ventilasjonshette.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Tiltak:

Kontroll av innpussing av blylodd anbefales.

Tilstandsrapport









TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er bindingsverk etter byggetidens standard. Fasader er kledd med liggende trepanel, nytt i 2025. Også grunnmur er kledd med panelbord. Her er det synlig at panelbord enkelte steder ligger helt ned til terreng og inn i trappetrinn, slik at de er utsatt for fukt og skader. Det anbefales at det etableres avstand mellom trepanel og terreng/trappetrinn.

Årstall: 1973

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

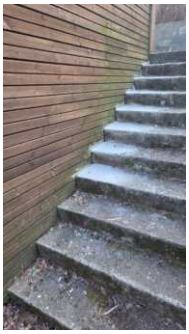
Bordkledning går stedvis helt ned til terreng eller inn i trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må etableres lufting for kledningsbordene slik at fukt fra terreng og trappetrinn ikke medfører skader.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takstoler etter byggetidens standard. Takkonstruksjoner er besiktiget fra topp at trappestige til loftet. Det er ikke påvist skader i konstruksjonene, utover normal aldring. Loftet er kaldt loft, isolasjon ligger i bjelkelaget ned mot hovedetasjen. Isolasjon k ligger litt ujevnt og bør legges på plass. Her er det mulg å øke isolasjonsverdien ved å legge et ekstra lag isolasjon oppå den eksisterende, som et energisparetiltak.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Nye vinduer er montert i hele huset med unntak at det store stuevinduet i hovedetasjen. Dette er fra byggeåret og har begrenset restlevetid og kan settes til TG2 pga. alder. Tidspunkt for utskifting vurderes til 1 til 5 år. Vinduet har begrenset isolasjonsverdi i forhold til et nytt vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler beslag på vannbrett på samtlige vinduer, slik at det er risiko for at vann kan trekke inn i konstruksjonene. ERier opplyser at dette vil bli montert, men pr. befaringsdatoen er dette en mangel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Belsag må monteres på vannbrett under vinduer. Beslag bør føres opp under vinduet.







TG 1 Dører

Ytterdører med nye, normalt gode kvaliteter, med fabrikkmalt overflate.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra ett soverom, med originale kvaliteter, på utstikksbjelker. Rekkverkshøyde er ca 0,85 m. som er mindre enn dagens forskriftskrav. Det anbefales å forhøye rekkverket til 1 m (dagens krav) som et sikkerhetstiltak. Rekkverksbord (toppbord) er malingsslitt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

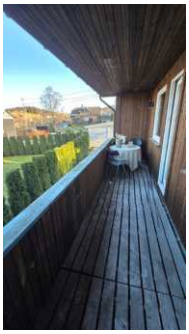
Rekkverkshøyde er lavere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverk bør forhøyes.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Hele boligen er pent oppusst med moderne kvaliteter, med laminat på gulv og malte tak- og veggflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet. Konstruksjonene er innbygget og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering.

TG IU Pipe og ildsted

Bygget har pipe, men ikke ildsted. Dersom ildsted skal monteres anbefales fagkyndig kontroll av pipen.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Det er foretatt hulltaking med 2 borehull og kontrollert med innstikkpinner inn mot grunnmur uten at fukt er påvist.

I garasjen, der grunnmur og støpt gulv er eksponert er det påvist fukt i ndre del av grunnmur og i gulvet inn mot det indre hjørnet i garasjen. Dette kan tyde på begrensete efekt av utvendig drenering eller at det tilføres fukt fra taknedløp som ikke dreneres bort i grunnen. Det er taknedløp ned i grunnen utenfor dette hushjørnet. Eksakte forhold kan bare avdekkes dersom det graves, og det er ikke en del av oppdraget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det indikeres fukt i gulv og grunnmur inn mot terreng i garasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales for å avdekke evt. mangler ved drenering.



TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjene, originale konstruksjoner. Lukkede opptrinn.
Rekkverk på en side, håndlist (ikke montert ved befaringen) på vegg.



TG 1 Innvendige dører

Nye, malte innerdører i leiligheten. Ingen merknader.

Årstall: 2025

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD (2,9 M²)

Generell

Bad i hovedetasjen er innredet med flislagt gulv og baderomsplater på veggflater. Det foreliugger ikke dokumentasjon på utførelse eller materialkvaliteter.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD (2,9 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger, malt tak. Ingen avvik er påvist.
Vinduet i våtsonen er beskyttet med vegg i dusjkabinettet. dersom kabinettet fjernes vil vinduet være eksponert for fuktpåkjenninger.

HOVEDETASJE > BAD (2,9 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler som oppvarmingskilde. Fall er jevnt, fra dørtekskel til sluk, men noe minder enn anbefalte 25 mm.

HOVEDETASJE > BAD (2,9 M²)

Sluk, membran og tettesjikt

Sluket ligger under dusjkabinettet og er ikke tilgjengelig for besiktigelse.

HOVEDETASJE > BAD (2,9 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

HOVEDETASJE > BAD (2,9 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksvifte er montert.

HOVEDETASJE > BAD (2,9 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fra tilstøtende soverom er det foretatt hullboring med 2 borehull og målt med innstikkspinner inn i bunnsvill uten at det er påvist fuktighet. Eier opplyser at det har vært dusjkabinett siden badet ble innredet, slik at vegger og gulv ikke har vært direkte påkjent av vann.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD (3,3 M²)

Generell

Bad i sokkeletasjen er flislagt. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse eller materialkvaliteter.



UNDERETASJE > BAD (3,3 M²)

Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater, malt tak. Ingen avvik er påvist.

UNDERETASJE > BAD (3,3 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Gulkv er flislagt med varmekabler som oppvarming. Gulvet er tilnærmet flatt. Sluk er montert i opphøyet gulv i dusjhjørnet, slik at det ikke er avrenning til sluk i den "tørre" delen av badegulvet. Dette vil medføre at vann vil renner ut i tilstøtende rom ved vannsøl eller rørbrudd på badet utenfor dusjhjørnet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Sluk er montert i dusjhjørnet, høyere enn gulvnivå, slik at det ikke er avrenning fra det laveste gulvnivået.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det må etableres avrenning fra det laveste gulvnivået til sluk slik at det ikke kan renne vann ut i tistøtende rom ved evt. rørbrudd eller vannsøl.

UNDERETASJE > BAD (3,3 M²)

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er montert i dusjbunn, det vites ikke om dette går direkte til avløp eller til sluk under dusjbunnen. Evt. gulvsluk er ikke tilgjengelig for besiktigelse.

UNDERETASJE > BAD (3,3 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

UNDERETASJE > BAD (3,3 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksvifte er montert.

UNDERETASJE > BAD (3,3 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger.

UNDERETASJE > BAD (3,8 M²)

Generell

Badet innenfor soverommet i sokkeletasjen er helfliset. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførlse eller materialkvaliteter.



UNDERETASJE > BAD (3,8 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte veggflater. Malt tak. Ingen avvik påvist.

UNDERETASJE > BAD (3,8 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler som varmekilde. Gulv er tilnbærmet flatt, sluk ligger i dusjhjørnet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Gulvet er tilnærmet flatt, med lokalt fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > BAD (3,8 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring er montert.
Membrankvalitet er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det foreligger ingen kontrolldokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Det anbefales å etterspørre dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD (3,8 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne, vask og veggmontert WC.

UNDERETASJE > BAD (3,8 M²)

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i vegg.

UNDERETASJE > BAD (3,8 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > ÅPENT KJØKKEN (10,7 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Ny kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Utstyr er innbygget med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og oppvaskkum.

Årstall: 2025

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > ÅPENT KJØKKEN (10,7 M²)

TG 1 Avtrekk

Ventilator over platetopp, med avtrekk til friluft.

Årstall: 2025

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør anlegg for varmt og kaldt vann. Fordelingsskap er montert på bad innemfor soverom i sokkeletasjen. Vannrør er innbygget og ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Årstall: 2025



Avløpsrør

Avløpsledninger er innbygget og ikke tilgjengelige for besiktigelse. Tilstand er ikke vurdert. Det vites ikke om alt er skiftet eller bare deler av anleggene.

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventilasjon fra bad (vifter) og kjøkken (ventilator).

Andre VVS-installasjoner

I bod i sokkeletasjen, tilstøtende badet, er det montert vannuttak og avløp for vaskemaskin. Rommet har ikke sluk og er således ikke et våtrom. Dersom det monteres vaskemaskin i rommet anbefales det montert vannføler på gulvet som kan varsle om evt vannsøl.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

300 l. v.v.bereder er montert på bad innenfor soverom i sokkeletasjen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer er montert.
Det er enkelte åpne stikkontakter som må festes og lukkes.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger kontrollerklæring fra 2014. Samsvarserklæring for arbeider i tilknytning til oppussing/ny-innredning i 2025 anbefales etterlyst fra eier.

3. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

4. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

5. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

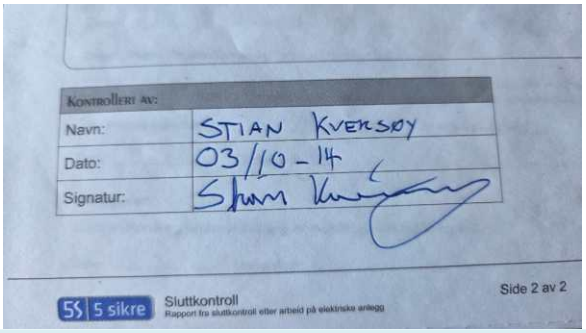
6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og det er kun foretatt enkle funksjonstester i tillegg til generell besiktigelse.
På generelt grunnlag anbefales kontroll av det elektriske anlegget hvis det er mer enn 5 år siden siste dokumenterte kontroll.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av ukjent, antatt avrettet på fjellgrunn. Eksakte forhold kan bare bestemmes dersom det graves til fundamentdybde og det er ikke omfattet av oppdraget.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering må vurderes utifra byggeårets standard utførelse. Det vites ikke om det ligger dreneringsrør eller om drenering er naturlig i tilfylte masser og det kan bare bestemmes om det graves til fundamentdybde. Det er ikke inkludert i undersløkelsene. I garasjens indre del er det fukt i nedre del av vegg og i gulv, og det kan tyde på at drenering er begrenset eller at det er andre fuktpåkjenninger fra terrenget utenfor grunnmuren.

Vurdering av avvik:

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

Dersom drenering er fra byggeår må det vurderes at dette har begrenset effekt pga. alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Tilstandsrapport







TG IU Grunnmur og fundamenter

Grunnmur etter byggetidens standard. Grunnmurenb er innbygget både utvendig, med treklednin og innvendig med bygningsplater. I garasjen er grunnmuren pusset innvendig.
Nærmere vurdering er ikke foretatt da det krever inngrep mi konstruksjonene og det er ikke inkludert i oppdraget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige røranlegg er nedgravd og ikke tilgjengelige for besiktigelse. Dersom det er originale kvaliteter må det påregnes at disse har begrenset restlevetid. TG2 er satt utifra dette, med alder som vurderingsgrunnlag.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
- Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det er enkelte åpne el.-bokser som må festes og lukkes
Rekkverkshøyde på balkong bør forhøyes.
Det vites ikke om det er utført radonmålinger i bygget. Dette anbefales utført i vinterhalvåret.



Lavt rekkverk på balkong



Enkelte åpne el.-bokser

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1973

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

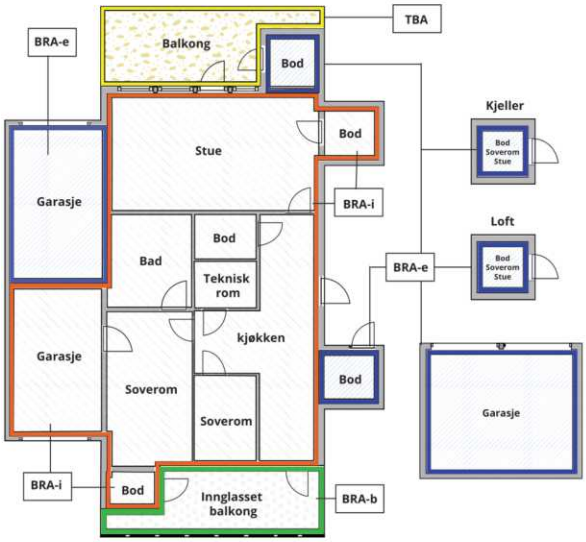
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	87			87	7
Underetasje	54			54	
Underetasje	24			24	
SUM	**165**				**7**
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Gang m/trapp (13,4 m²), stue (31,4 m²), åpent kjøkken (10,7 m²), soverom (11,0 m²) m/utgang til balkong (7,4 m²), soverom (7,6 m²), soverom (7,3 m²), bad (2,9 m²)		
Underetasje	Entré (4,0 m²), trappehall (13,6 m²), soverom (9,0 m²), soverom m/minikjøkkenbenk (13,8 m²), bad (3,3 m²), bad (3,8 m²), bod (m/opplegg for vaskemaskin) (1,4 m²)		
Underetasje		Garasje (24 m²)	

Kommentar

Arealer er målt med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt.
Det er gjort mindre endringer i planløsning i hovedetasjen bl.a. ved at det er åpnet mellom kjøkken og stue.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny-innredning, nytt kjøkken, yttertak, kledning, vinduer.

Garasje

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	141	24
Garasje	0	0

Kommentar

Enebolig

Arealer er målt med laser avstandsmåler. P.-rom og S.-rom er angitt slik de var i bruk, uten hensyn til lovlighet for etasjen eller hvert rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Øistein Fotland	Takstingeniør
	Nazar M. A. Mohsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	203	23		0	1021.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordre Langarinden 55

Hjemmelshaver

Nms Group AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boliglaget ligger sentralt i bydelen, med daglige tilbud i nærområdet/forholdsvis korte avstander og med kort kjøreavstand til bydelssenter.

Adkomstvei

Adkomstvei er fra offentlig vei, inn til privat vei.

Tilknytning vann

Vann er offentlig forsynt.

Tilknytning avløp

Avløp er offentlig tilknyttet.

Regulering

Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold som har betydning for Tilstandsrapporten.

Om tomten

Stikikvei inn til eiendommen er grustagt. Her er åparkering for flere biler. Tomten er opparbeidet med plen/mark og terrasse/uteareal, samt noe beplantning. Eiendommen har normalt gode solforhold,

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om forhold som har betydning for tilstandsrapporten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst.				

Kommentar
Ref. eier for opplysninger. Det legges til grunn at eiendommen er fullverdiforsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er mottatt etter befaringen. Egenerklæringen skal leses sammen med tilstandsrappporten. Evt. avvik må avklares.	Gjennomgått		Nei
Arealoversikt		Rom er angitt slik de var i bruk/innredet ved befaringen.	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Brukstillatelse/ferdigattest slik bygningen nå er innredet er ikke fremlagt.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier var tilstede under befaringen og svarte på spørsmål/ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Forsikringsavtale		Forsikringsdokumenter er ikke fremlagt.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart og eiendomsopplysninger er hentet fra kartdatabase.	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner		Reguleringsplaner er ikke kontrollert. Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold som har betydning for tilstandstrapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Målebrev er ikke fremlagt, tomteareal er hentet fra elektronisk register.	Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Hjemmel er kontrollert i elektronisk eiendomsregister.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er ikke mottatt. Ref. megler for evt. tegninger av bygget. Arealer er målt med laser avstandsmåler.	Ikke gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert. Ingen dokumenter er mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk		Vann og avløp er offentlig tilknyttet, direkte eller via felles ledninger. Forholdene er ikke nærmere undersøkt.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. 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 tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HH1428

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
ASK Bergen

Oppdragsnr.
8-25-00259

Selger 1 navn
Group As Nms ved Nazar Mohammed Ali Mohsen

Gateadresse
Nordre Langarinden 55

Poststed	Postnr
NYBORG	5131

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 8-25-00259

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nye spot light og nye stikk kontakt med bryter på romene

Arbeid utført av: Elektro-teknikk As

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt takk og nye kleddning

Arbeid utført av: NMS Group As

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke godkjent hybel

Document reference: 8-25-00259

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 8-25-00259

Tilleggskommentar

Huset har garasje med nytt carport og samtidig det er flere parkering plass på eiendom.

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 8-25-00259

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nazar Mohsen	d2e7b64b0d7d3c59b6d6 dc0793d30a1cd26e53ce	02.02.2026 20:11:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 8-25-00259

→ 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

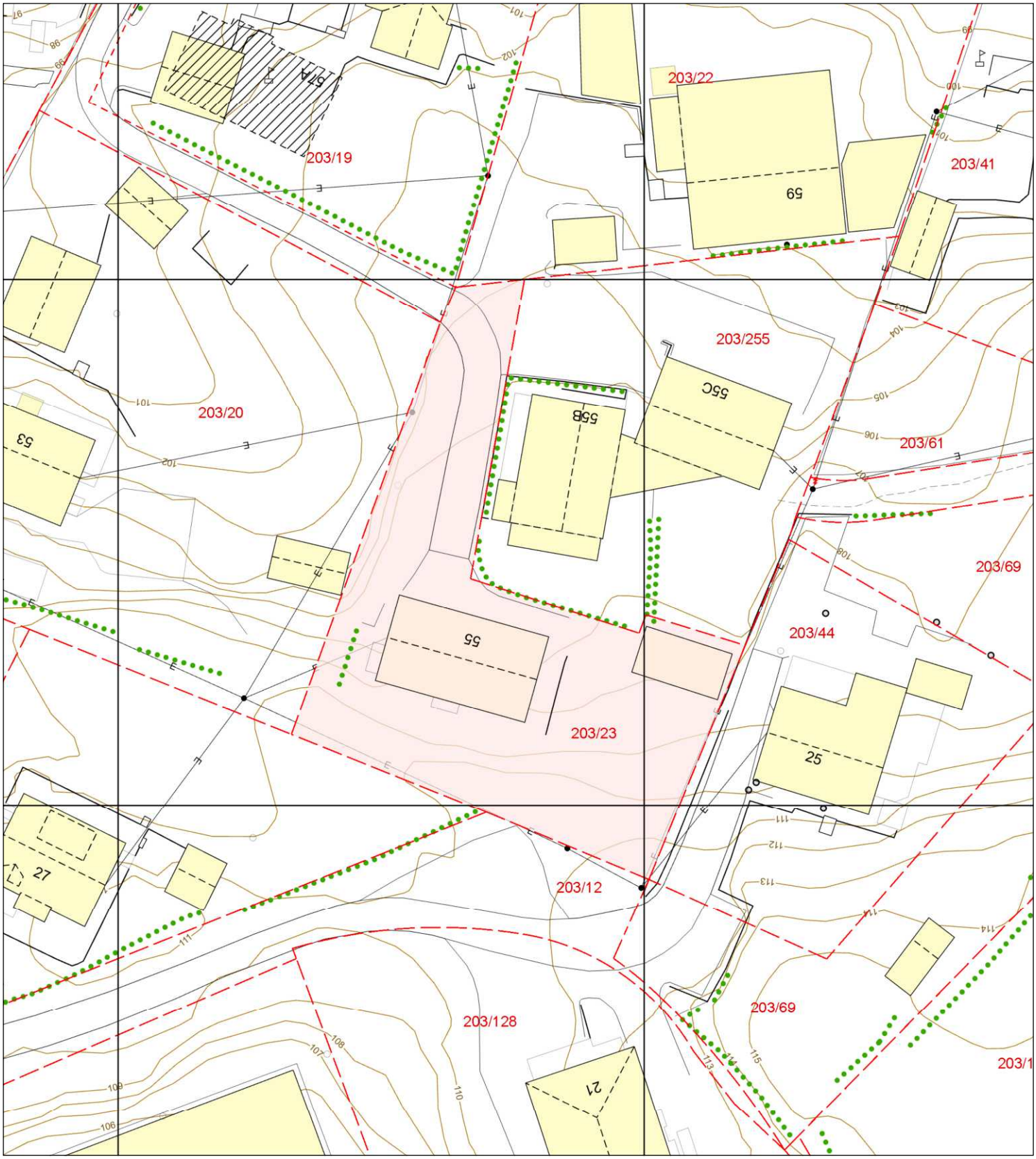
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 18.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 203/23/0/0
Adresse: Nordre Langarinden 55, 5131 NYBORG

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 203/23/0/0
Utlistet 19. desember 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, båndleggingerog 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
261753483	Grunneiendom	0	Ja	1 021,3 m²	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

78

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5440002	31	ÅSANE. GNR 203 BNR 19, 22, 23, 41 MFL., BIRKELAND, ENDRING AV REGULERT VEITRASE	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.08.1988	190711009	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
5440002	110 - Boliger	97,2 %
5440002	710 - Felles avkjørsel	2,8 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
65830000	34	ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 4, TERTNESKRYSSET-VÅGSBOTN	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2023	202220564	98,8 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65830000	2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane	86,4 %
65830000	2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.	12,4 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65830000	190 - Andre sikringssoner	98,8 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71530000	34	ÅSANE. GNR 197 BNR 1 MFL., E39 VÅGSBOTN - KLAUVANESET	202316292	100,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	92,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	8,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5440004	31	ÅSANE. GNR 203 BNR 1, 193 OG 235, BIRKELAND, VÅGSRINDEN	3	200705583

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
5440000	30	ÅSANE. DEL AV GNR 203, BIRKELAND, LANGARINDEN	3	-
5445000	32	ÅSANE. DEL AV GNR 203, VÅGSRINDEN, BEBYGGELSESPLAN	3	190002344
5440003	31	ÅSANE. GNR 203 BNR 90, VÅGSRINDEN	3	190611261
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	2	202220546
8720000	30	ÅSANE. GNR 203 BNR 1 MFL., BIRKELAND	3	190940152
60150000	35	ÅSANE. GNR 203 BNR 8, BIRKELAND, NORDRE LANGARINDEN 49	3	200711374
5050000	30	ÅSANE. NORDRE INNFARTSÅRE, PARSELL EIDSVÅG - VÅGSBOTN	3	-
61200000	21	Kommunedelplan Arna og Åsane. E16/E39 Arna-Vågsbotn-Klauvaneset, Ringveg øst.	3	202220555
15080000	30	ÅSANE. GNR 191, 192 OG 193, LANGAVATNET, FYLKESANLEGG FOR KAJAKKBANER M.M.	3	199614931
61460000	35	ÅSANE. GNR 199 MFL., E 39 VÅGSBOTN - NORDRE BRURÅS	3	201323855
71980000	35	Åsane. Gnr. 207, Bnr. 137 mfl., Langarinden, Reguleringsplan	1	202514470

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
203/39	139680499-1	Ombygging	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	14.08.2024	202414002
203/22	139680340-4	Påbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	23.10.2023	202217250
203/19	300623363	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	06.12.2022	202215364
203/19	300623363	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	06.12.2022	201712851
203/19	139680308	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	23.05.2017	201712851
203/22	300827693	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	29.09.2020	202017622

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 19. desember 2025

BERGEN KOMMUNE

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 begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

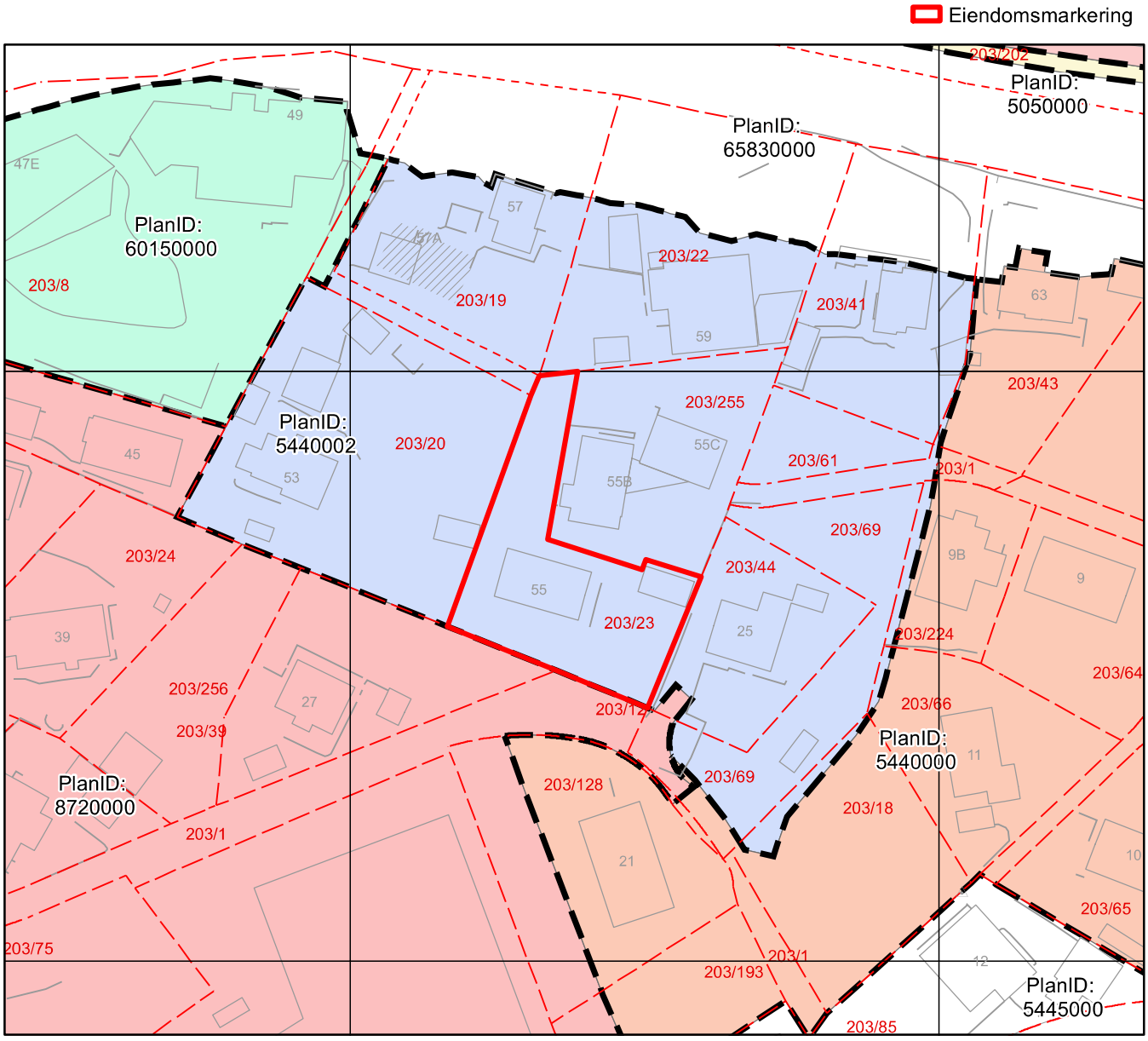
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 203/23/0/0
Dato: 19.12.2025 Adresse: Nordre Langarinden 55

N

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:
5440002, 8720000



BERGEN KOMMUNE

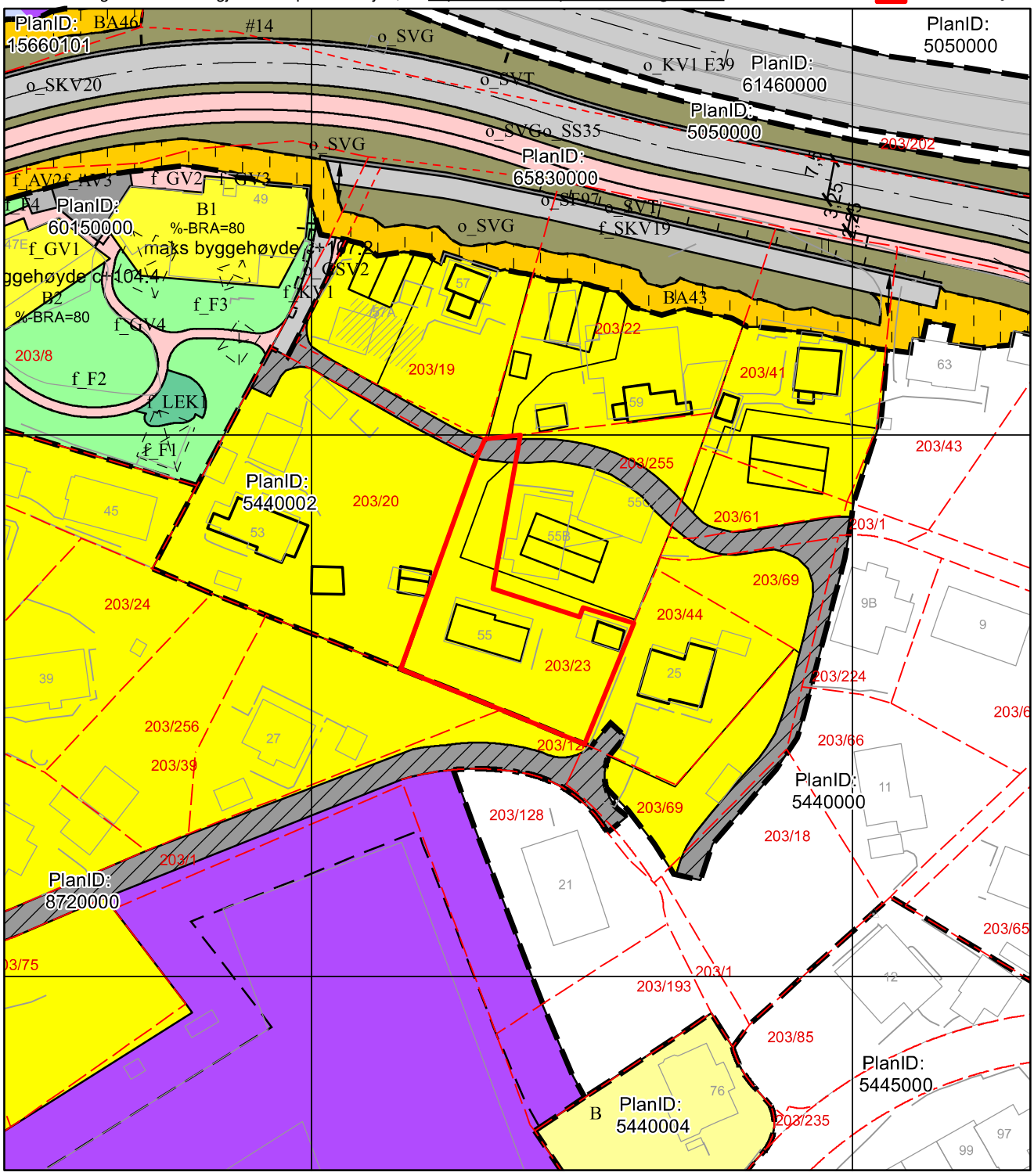
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 203/23/0/0
Dato: 19.12.2025 Adresse: Nordre Langarinden 55

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1241 - Stenging av avkjørsel

1242 - Avkjørsel

1251 - Brukar

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

1228 - Regulert støttemur

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Områder for industri / lager

Felles avkjørsel

Forretning / Industri

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1110 - Boligbebyggelse

1610 - Lekeplass

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3040 - Friområde

BERGEN KOMMUNE

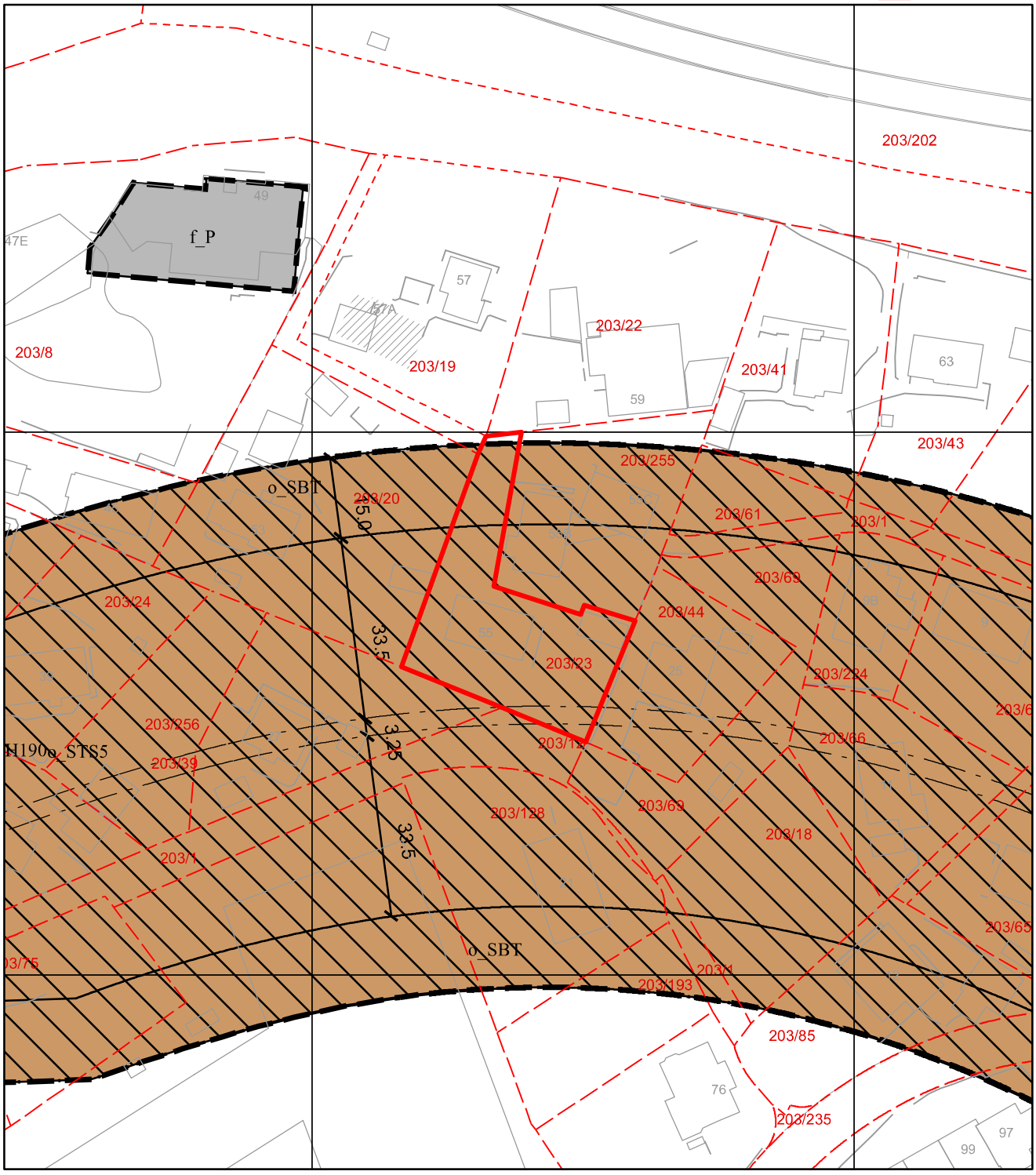
Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 203/23/0/0
Dato: 19.12.2025 Adresse: Nordre Langarinden 55

N

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

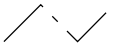
Eiendomsmarkering



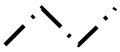
Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE


1221 - Regulert senterlinje


1259 - Måle- og avstandslinje


Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype


SikringSone


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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


2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane


2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.


2080 - Parkering

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

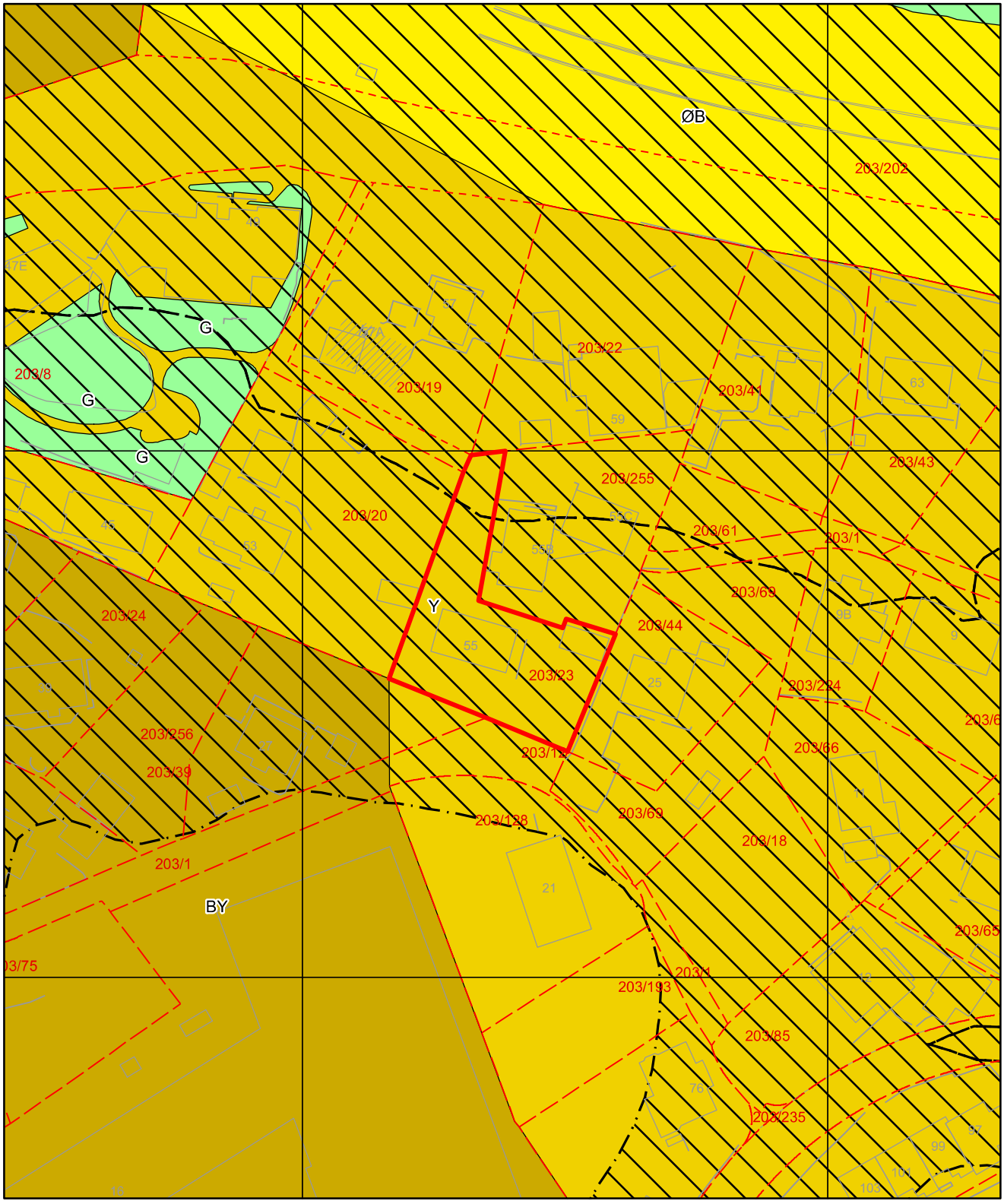
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 19.12.2025

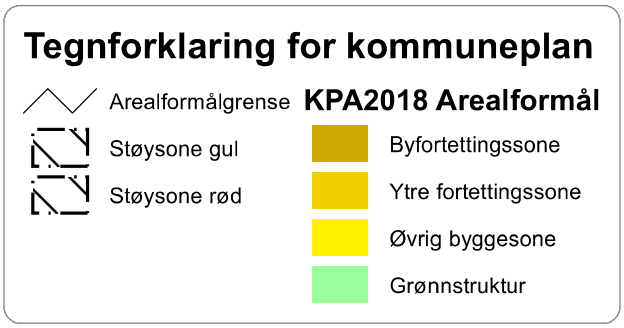
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 203/23/0/0
Adresse: Nordre Langarinden 55

N

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

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Øvrig byggesone
Grønnstruktur

Nabolagsprofil

Nordre Langarinden 55

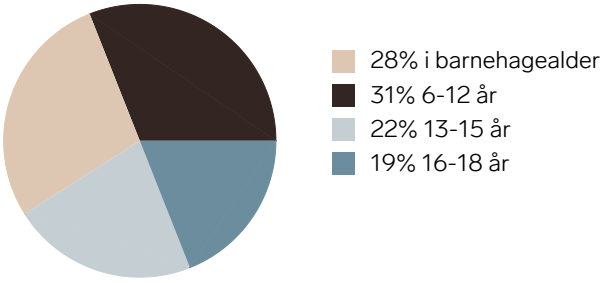
Offentlig transport

Liavegen Linje 28, 34, 36, 37, 38, 900, 910	5 min 0.5 km
Åsane terminal Totalt 30 ulike linjer	6 min 3.7 km
Breistein ferjekai Linje 1036	8 min 5.1 km
Gamle Bergen Museum Linje BEF	9 min 9.4 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	12 min 11 km

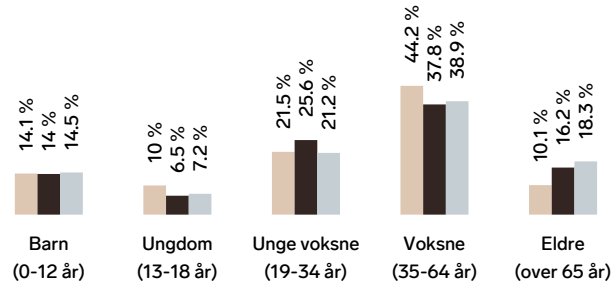
Skoler

Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 419 elever, 31 klasser	5 min 0.4 km
Li skole (1-7 kl.) 258 elever, 16 klasser	22 min 1.9 km
Flaktveit skole (1-7 kl.) 262 elever, 16 klasser	5 min 2.3 km
Åsane videregående skole 1100 elever	6 min 3.1 km
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min 5.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vågsbotn	1 008	423
Kommune: Bergen	286 932	144 183
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Liakroken barnehage (1-5 år) 84 barn	18 min 1.6 km
Flaktveit barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 2.4 km
Åsane Gårds- og friluftsbarnehage (0-... 91 barn	5 min 2.7 km

Dagligvare

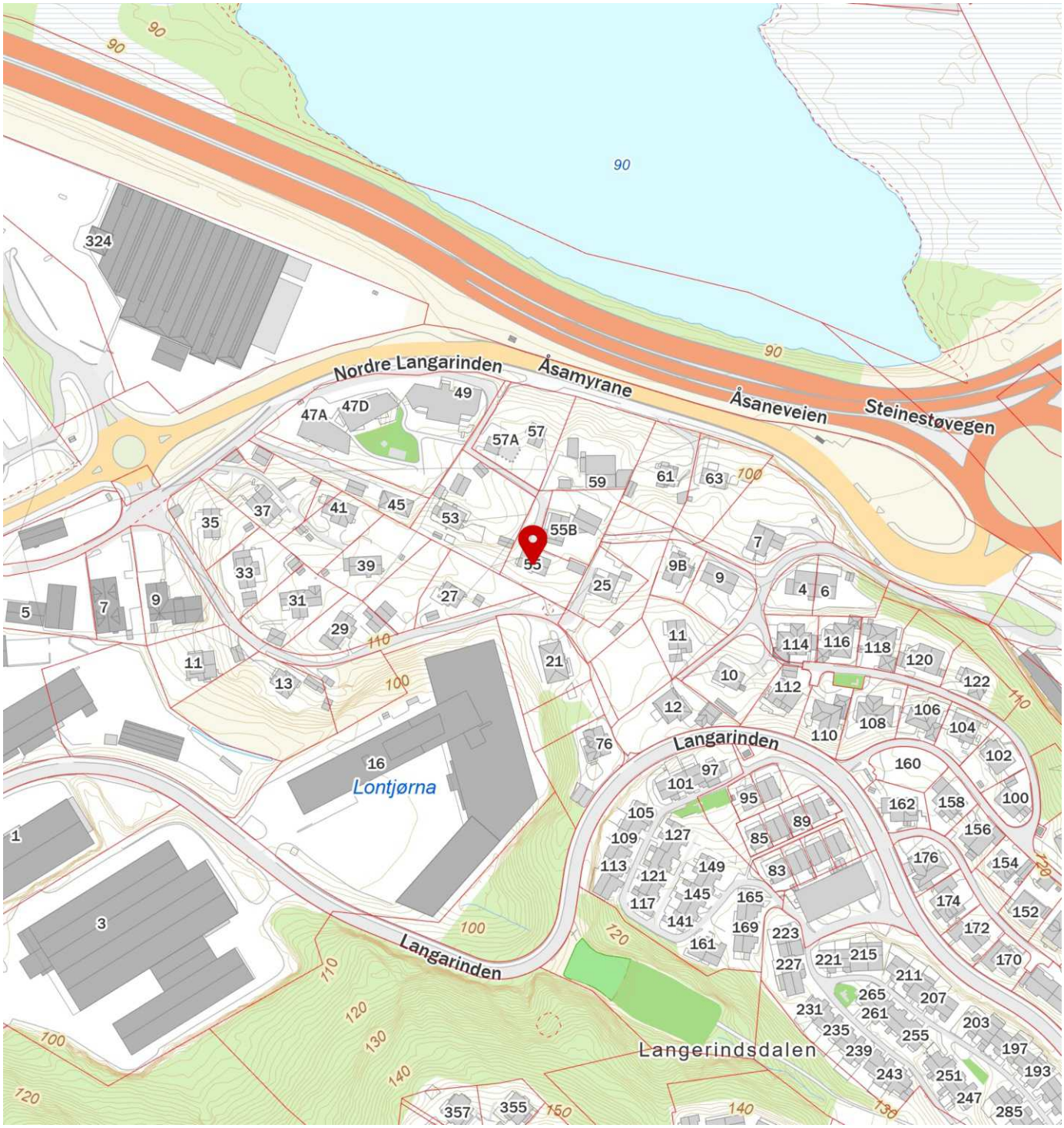
Coop Extra Nyborg Post i butikk, søndagsåpent	10 min 0.9 km
Kiwi Gullgruven	15 min

Sport

Kyrkjekrinsen skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
Langarindsdalen ballbinge Ballspill	8 min 0.7 km
S-Camp Åsane	8 min
SKY Fitness Åsane	18 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



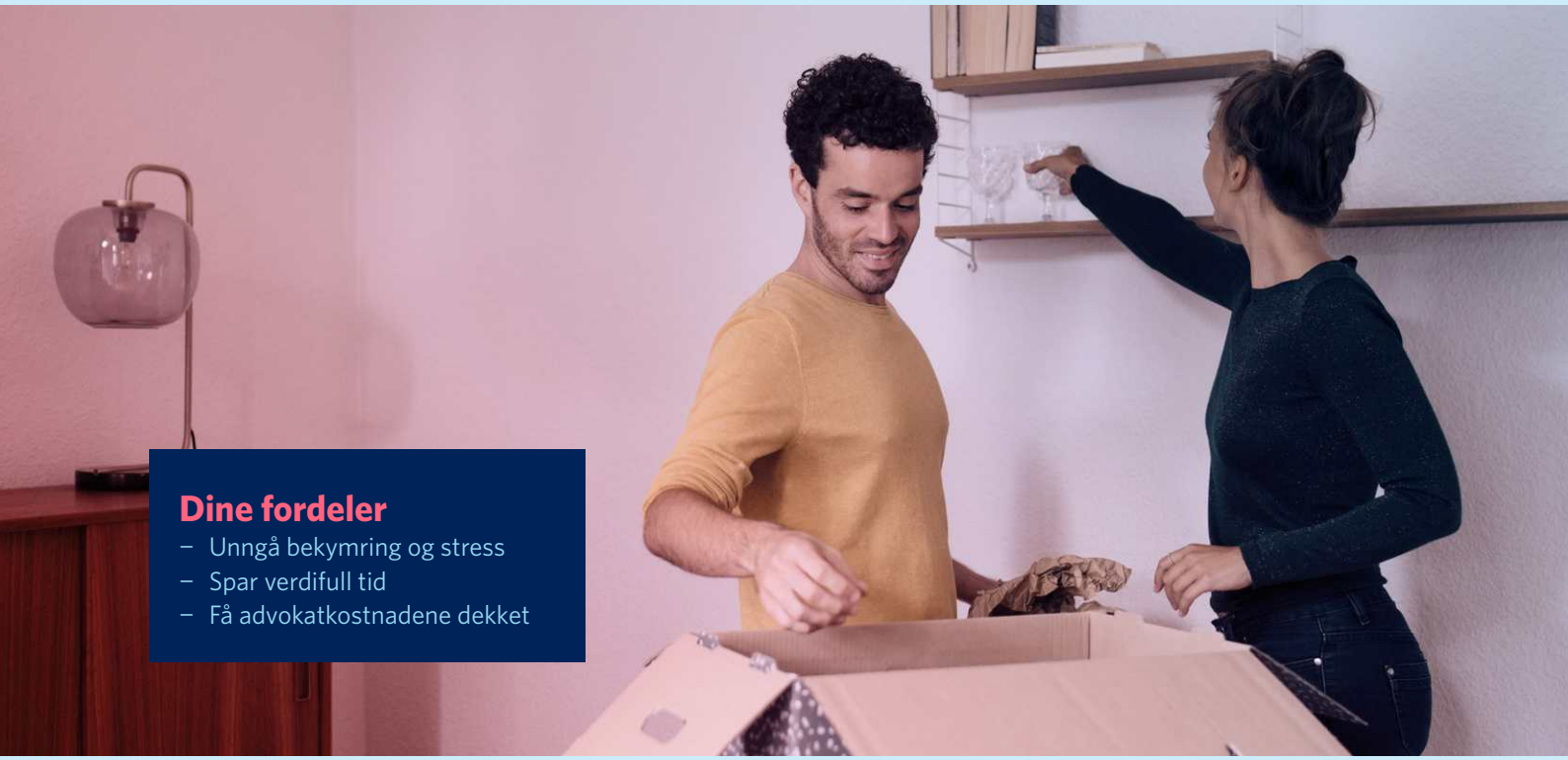


FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

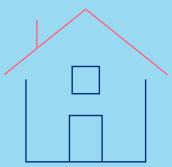
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 7 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

NOTATER

NOTATER

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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-25-00259
Adresse: Nordre Langarinden 55, 5131 Nyborg
Betegnelse: Gnr. 203, Bnr. 23, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)**

Kjøpet vil bli finansiert slik:
Låneinstitusjon (bank): Referanse:

_____ kr _____

_____ kr _____

Egenkapital kr _____

SUM **kr** _____

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den_____ kl. _____.
Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.
Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 05.02.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no
Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

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 meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no