



LANGARINDEN 332



INNHold

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	8
Eiendommen	37
Plantegning	51
Tekniske dokumenter	54

VELKOMMEN TIL

Langarinden 332

Velkommen til Langarinden 332!

En flott og moderne leilighet 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 etablerte og rolige omgivelser, tett på natur og samtidig alle hverdagslige fasiliteter. Boligen har gjennomgått en rekke oppgraderinger og holder en god boligstandard.

Noen høydepunkter:

- Ny peis i 2025
- Skiftet tak i 2022
- Montert trehyller i bod under trapp 2021
- Installert varmepumpe i stue høsten 2020
- Barnerom/lekerom pusset opp i 2020 med bl.a. nytt parkettgulv, maling og tapetsering av malermester



Christian Hauge Torvanger

Eiendomsmegler MNEF | Partner | Fagansvarlig

452 27 119

christian@askeiendomsmegling.no



Vilde Hugvik

Eiendomsmeglerfullmektig

948 46 146

vilde@askeiendomsmegling.no



- Boligen ligger skjermet for trafikkstøy og all gjennomgang
- Lave felleskostnader
- TV/Internett inkl. i felleskostnadene
- Fast parkeringsplass i carport med elbillader
- Rolig og barnevennlig med nærhet til både skole- og barnehagetilbud
- Svært gode solforhold og vakker utsikt

Hjertelig velkommen til hyggelig visning!



NØKKELINFO

Prisantydning	3 990 000
Omkostninger	100 295
Totalpris	4 090 295
Fellesutgifter	1 732 / mnd
Bruksareal	98 m²
BRA-i	94 m²
BRA-e	4 m²
Soverom	2
Bad	2
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1989
Tomt	10 306 m² eiet tomt



























































EIENDOMMEN

Flott selveierleilighet over to plan med herlige uteplasser, fantastisk utsikt og fast parkering m/ lader!
Nært natur

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 98,0 m²

- BRA-i: 94,0 m²

- BRA-e: 4,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 33,0 m²

Innholdsbeskrivelse

Leiligheten strekker seg over to plan og har følgende innhold:

Hovedetasje: Gang, stue, kjøkken, bad og soverom.

Loftsetasje: Soverom, bad og disponibelt rom.

Ekstern bod i bodhus på 3,6 kvm.

Beskrivelse

Flott og innholdsrik selveierleilighet over to plan med solrike uteplasser og fast parkeringsplass i carport.

Inngangspartiet er flott med utepeis, pergola, og har opparbeidet hage med jordbær, bringebær og flerårige stauder.

Entréen er lys og pen 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 inn i ulike soner. 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 stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og vegghengt ventilator. Her er det også god plass til å innrede med spisegruppe.

Boligen har to soverom av god størrelse som måler 9,9 m² og 11,8 m². Rommene kan enkelt innredes etter eget behov og ønske med seng, nattbord og annet passende møblement. Leiligheten har også et tilhørende disponibelt rom i overetasjen som kan innredes som for eksempel kontor, barnerom eller lekerom.

Badet i hovedetasjen er tidløst innredet med fliser og elektriske varmekabler i gulv. Rommet er utstyrt med servant, dusjhjørne med glassbyggerstein og vegghengt toalett. Boligen har også WC i overetasjen innredet med toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.

I tillegg har boligen en ekstern bod i bodhus på 3,6

m².

Alt i alt en flott leilighet med moderne og pene kvaliteter og en fin beliggenhet. Dette er et hjem du vil trives i!

Byggemåte UTVENDIG

Ukjent fundament da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

Grunnmur av betong.

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår med liggende kledning.

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Fasader er bekledd med liggende kledning.

Det er yttertekking av takstein.

Tilstandsrapport

Takstmann: Ole Henrik Berg

Takstfirma: Berg takst

Dato for takst: 20.02.2026

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:

Boligen har fått følgende TG2:

Våtrom | Overflate vegger og himling (TG 2):
Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

Våtrom | Overflate gulv (TG 2):

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

Membran, tettesjikt og sluk (TG 2):

Det er registrert rust på skrue i sluk. Dette kan over tid redusere funksjonen til klemring og tetting rundt sluket. Dette kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Jevnlig observasjon anbefales.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner og

alder på tettesjikt.

Vaskerom | Overflate vegger og himling (TG 2):
Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

Vaskerom | Overflate gulv (TG 2):
Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

Vaskerom | Membran, tettesjikt og sluk (TG 2):
Det er ikke påvist mansjett/tetting ved rørgjennomføring i forbindelse med avløp til vask. Dette medfører økt risiko for fukt i konstruksjonen ved en potensiell lekkasje. Jevnlig observasjon anbefales.

Det er påvist rust på skruer i sluk. Dette kan over tid redusere funksjonen til klemring og tetting rundt sluket, samt medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Utbedring må påregnes.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Tettesjiktet har passert sin forventede levetid. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Kjøkken (TG 2):
Det er påvist svelling i benkeplaten ved platetopp og ved vask. Dette indikerer fukt- og varmebelastning og kan gi redusert materialstyrke og videre nedbrytning over tid. Utbedring eller utskifting bør påregnes.

Det er ikke påvist waterguard/lekkasjesikring til oppvaskmaskin. I rom uten sluk eller vanntett gulv, er det krav om lekkasjesikring ved installasjon av vanntilkoblede apparater som oppvaskmaskiner. Det anbefales å montere waterguard/lekkasjesikring for å forhindre større fuktskader ved en potensiell lekkasje.

TG2 vurderes med bakgrunn i skader og manglende lekkasjesikring til oppvaskmaskin.

Vinduer og ytterdører (TG 2):
Det er påvist skader i terskel. For å forhindre fuktskader i tiliggende konstruksjoner må det påregnes lokale utbedringer.

Eldre vinduer nærmer seg sin forventet levetid. Det er ikke registrert funksjonssvikt, men alder og slitasjegrad medfører økt risiko for punktering av glass, luftlekkasjer og redusert isolasjonsevne.

TG2 vurderes med bakgrunn i skader på altandør og alder på eldre vinduer.

VVS | WC og innvendige vann- og avløpsrør (TG 2):
Kobberrør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker risikoen for lekkasjer og funksjonsfeil. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere fornying ved tegn til

svekkelse.

Avløpsrør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer og tette rør. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere nærmere inspeksjon for å avdekke eventuelle behov for vedlikehold eller utskifting. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

På vegghengttoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget dreosløsning, bør det etableres dreksåpning. Manglende dreksåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på vann- og avløpsrør, samt manglende spalte til vegghengt toalett.

Varmtvannsbereder (TG 2):

Det er benyttet plastrør direkte inn på varmtvannsberederen, dette anbefales ikke som følge av at minimumstemperaturen på varmtvannsberedere er lik makstemperatur for plastrørene.

Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år gammel. Dette overstiger normal forventet levetid og innebærer økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Det må påregnes utskifting innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Ventilasjon (TG 2):

Det er ikke registrert tilluftsventil på soverom på

loft, utover åpningsvindu. Manglende tilluft kan gi redusert luftutskiftning og økt risiko for dårlig innelima og kondensproblemer. Anbefaler etablering av ventil i yttervegg/vindu.

TG2 vurderes med bakgrunn i manglende ventilasjon på soverom på loft.

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 utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Tidligere eier opplyser om at badet nede er total rehabilitert ved hjelp av faglærte venner (murer, elektriker og rørlegger) i 2012, hvor det ble byttet rør, varmekabler, sluker, etc. De monterte også toalett med rør på vaskerom i 2012.

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Svar: Ja.

Beskrivelse: Tidlige eier opplyser om at ny membran og sluk er lagt etter forskrift i 2012.

- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja.

Beskrivelse: Registrert tegn til fukt i bod på terrasse, kan være relatert til takskifte i 2022.

Tidligere eier opplyser om lekkasje på tak/tilbygg soverom inngang som ble oppdaget og utbedret i sommer 2020.

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

Beskrivelse: Tidligere peis var montert for nærme murvegg, og det kom overfladige avlassinger fra deler av muren. Mur ble utbedret av murermeister, peis flyttet og byttet peis. Ingen problemer i etterkant.

- 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: Installert baderomsvifter på bad og vaskerom, byttet ut fra tidligere spjeld. Kan styres via Bluetooth på en app. Arbeid utført av Installatør Terje Marthinussen. Det foreligger samsvarserklæring i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er en ladeboks i carport tilknyttet leiligheten.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Skiftet tak på hele boligen i 2022, dette er gjort av Tak og Pris AS. Montert underduk, nye feder og lekter, luftespalte i møne, mønebånd, fuglebånd, skvettbeslag, takrenner og nedløp, stormklips, stige trinn, snøfanger, pipetekking. Takstein type Zanda Protector. Tidligere eier opplyser om at det er byttet sutak, takstein og tetningstape ute på tak, inne er innertak, plast, gipsplater og gulv byttet. Dette er gjort av Bratland Bygg & Vedlikehold AS.

- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft

eller andre deler av boligen? Svar: Ja.

Beskrivelse: Tidligere eier opplyser om at kjøkken og terrasse er bygget ut i 2012 av BM Jon Høyland - dette er godkjent hos bygningsmyndighetene med ferdigattest i 2013. Tidligere eier opplyser om at WC-rom/vaskerom i boligens 2. etg. er bruksendret fra opprinnelig godkjent bod, og ikke omsøkt bruksendring.

- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Svar: Ja.

Beskrivelse: Tidligere eier opplyser om at det har vært rotter i felles bosshus, dette har vært fulgt opp av skadedyrfirma med gode resultat.

Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Gul D er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

- Elektriske varmekabler i gulv på bad i 1. etasje
- Varmepumpe og vedovn i stue
- Ellers elektrisk oppvarming.

Tomten

10306,50 m² eiet tomt.

Parkering

Fast parkeringsplass i carport med elbillader.

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 Langarinden 332 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 eller Kiwi 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 Langarinden øvre kun to 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 visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Sameiet

Sameiet Langerinden Huseierlag, Org.nr: 917 881 170

Sameiet består av 32 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 93/2572.

Vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer: 87549948

Fellesutgifter

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 1 732,- pr. md. og inkluderer:
Forsikring, TV/Internett, dugnad og brøyting.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Andre løpende kostnader

Faste løpende utgifter for strøm, kommunale avgifter/eiendomsskatt og forsikring. Listen er ikke uttømmende.

Styregodkjennelse og forkjøpsrett

Det praktiseres ikke styregodkjenning eller forkjøpsrett i sameiet.

Dyrehold

Dyrehold tillatt.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør 16 814 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.

Norgespris

Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 899 538,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 3 598 150,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdi innhentet fra skatteetaten via altinn.

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

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 99 750,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners kr 11

900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 102 740,-. 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 ferdigattest datert: 13.02.1989.
Arbeidets art: Nybygg.
Bygningens art: Boligbygg.

Det foreligger ferdigattest datert: 25.04.2013.
Tiltakets art: Tilbygg bolig.
Tiltakshaver: Tor Henning Igelkjøn.

Kontroll av byggetegninger

Megler har i sin kontroll av byggetegninger oversendt fra Bergen kommune, datert 12.01.1989, oppdaget avvik fra dagens bruk. Avviket gjeldet bruksendring. Det som på opprinnelige tegninger er tegnet inn som bod, er i dag innredet som WC. Deler av det som på opprinnelige tegninger er tegnet inn som soverom, er i dag innredet som bod. Endringene er søknadspliktig. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring/rivning, eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til

grunn ved søknad, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Regulering

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen i ytre fortettingssone og er regulert til områder for boliger m/tilhørende anlegg, felles avkjørsel, lekeareal, grøntareal og parkeringsplass.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 5740004

Plannavn: ÅSANE. GNR 203, ØVRE
LANGARINDEN, ØKN. BOL. OG HVPU

Ikrafttrådt: 23.04.1990

Saksnr: 190940005

Dekningsgrad: 100,0%

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

PlanID: 5440001

Plannavn: ÅSANE. DEL AV GNR 203,
VÅGSRINDEN

Saksnr: 190002344

Ikrafttrådt: 26.01.1987

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Type: KpStøySone

Hensynssonenavn: H220_3

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 20,6%

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

PlanID: 65830000

Plannavn: ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL
ÅSANE, DELSTREKNING 4, TERTNESKRYSSET-
VÅGSBOTN

Saksnr: 202220564

PlanID: 5440000

Plannavn: ÅSANE. DEL AV GNR 203,
BIRKELAND, LANGARINDEN

Saksnr: -

PlanID: 5740006

Plannavn: ÅSANE. GNR 203 BNR 129 MFL.,
BIRKELAND

Saksnr: 190630727

PlanID: 5740005

Plannavn: ÅSANE. GNR 203, ØVRE
LANGARINDEN

Saksnr: 190330128

PlanID: 71530000

Plannavn: ÅSANE. GNR 197 BNR 1 MFL., E39
VÅGSBOTN - KLAUVANESET

Saksnr: 202316292

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
203/117 300087016 - Garasjeuthus anneks til
bolig Meldingssak registrer tiltak 15.10.2009
200914918

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

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei via privat
vei.

Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.

Avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets
eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale
gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser,
foruten om sameiets legalpant iht.

eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte
felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen
ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 14794, tgl. 12.05.1989 - Seksjonering

SNR: 32

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 93 / 2572

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

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det
være anledning til å leie ut hele eller deler av
seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for
varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det
gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av
hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel
ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må
følge ordensregler, vedtekter og må ev.
styregodkjennes på lik linje som kjøper.

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.

Konsesjon

Konsesjon: Nei.

Odel

Odel: Nei.

Om oppdraget

Eiendommen

Langarinden 332
203/150/0/32 i Bergen

Type bolig: Leilighet

Selger

Julie M L Marthinussen og Joakim Rasmussen

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-26-00006
Ansvarlig megler: Christian Hauge Torvanger
+47 45 22 71 19
christian@askeiendomsmegling.no

Vilde Hugvik

+47 94 84 61 46

vilde@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 salgssamtykke til handelen.

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 mellom partene.

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 tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til

20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av 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 1,200 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 50 000 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 990,00
Markedspakke STRIKE: 21 990,00
Oppgjørskostnad: 6 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 17 900,00
Visninger/overtakelse: 0,00

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.

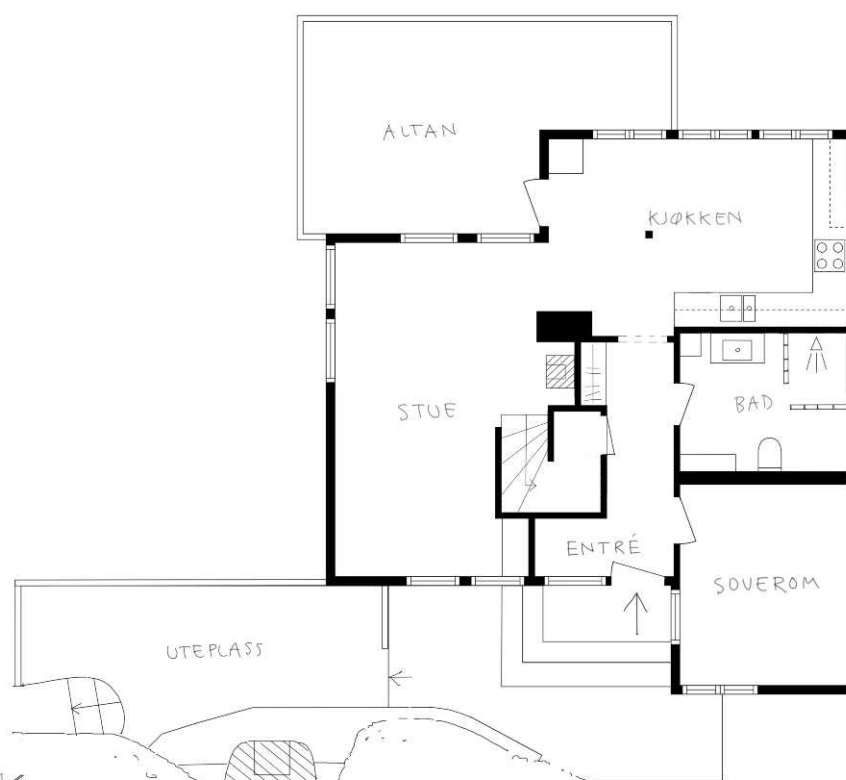
Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.02.2026

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING

1. PLAN

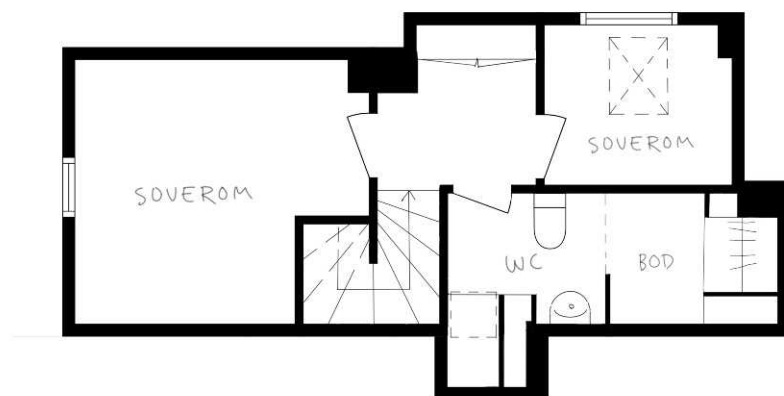


BARK
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FØRERKOMME.

FOTO: TERJE ARNTSEN

2. PLAN



BARK
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FØRKOMME.

FOTO: TERJE ARNTSEN

TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Langarinden 332

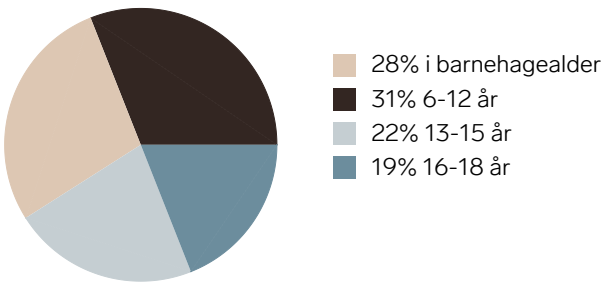
Offentlig transport

 Langarinden øvre Linje 34	2 min  0.2 km
 Åsane terminal Totalt 30 ulike linjer	7 min  3.4 km
 Gamle Bergen Museum Linje BEF	11 min  9.1 km
 Breistein ferjekai Linje 1036	11 min  6.2 km
 Arna stasjon Linje F4, L4, R40	15 min  12.1 km

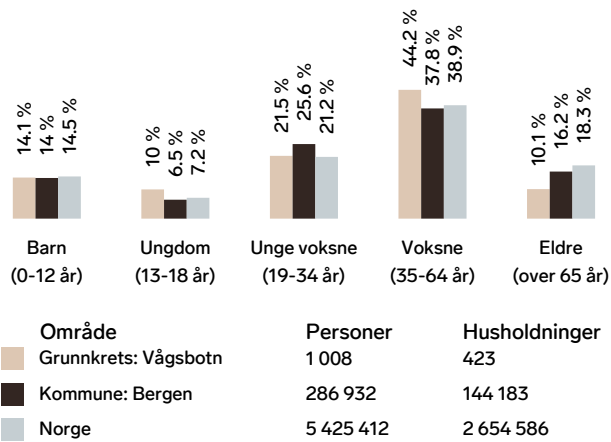
Skoler

Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 419 elever, 31 klasser	12 min  1.1 km
Åsane videregående skole 1100 elever	8 min  2.7 km
Tertnes videregående skole 370 elever	9 min  4.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

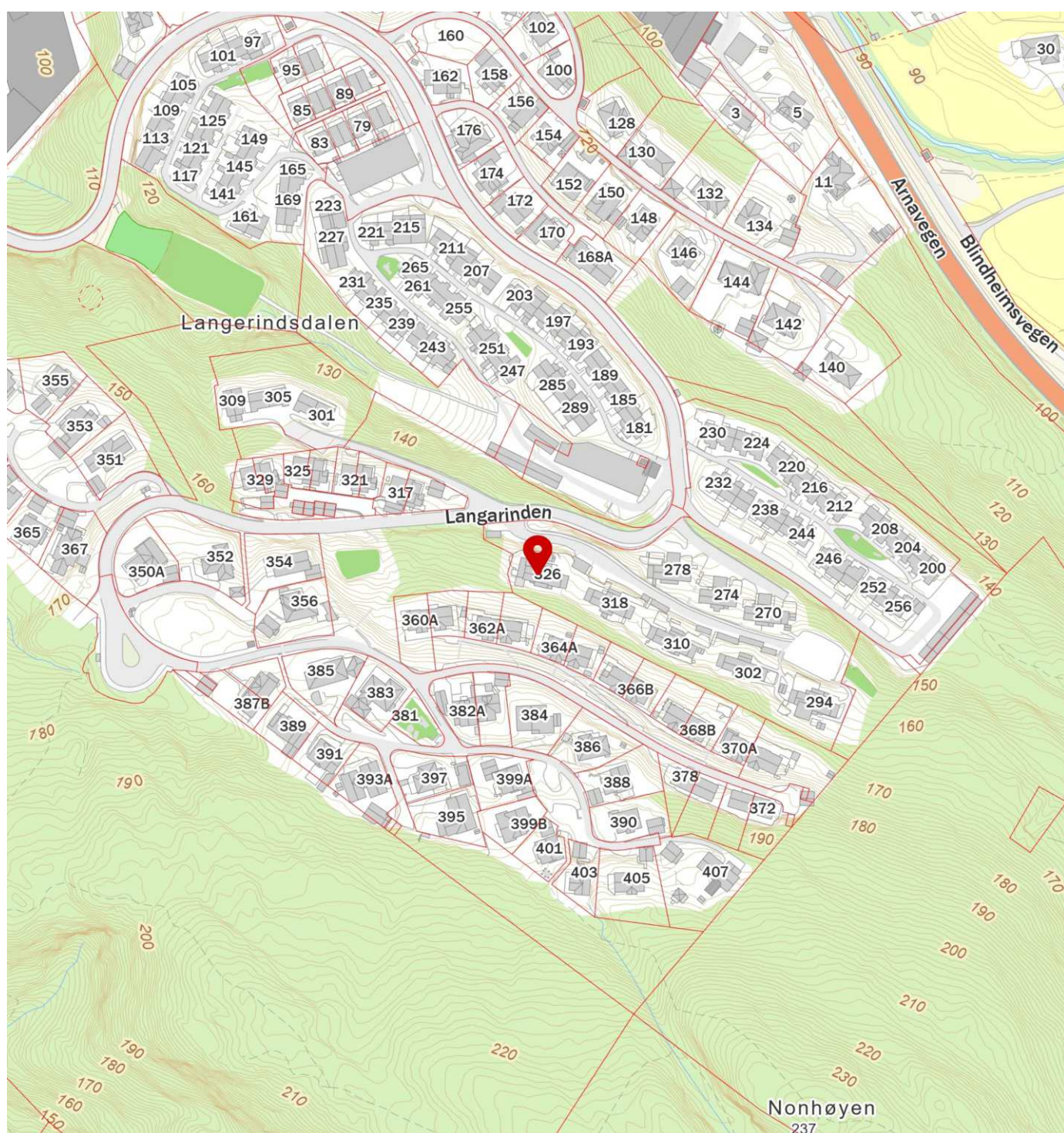
Liakroken barnehage (1-5 år) 84 barn	20 min  1.8 km
Flaktveit barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min  2.7 km
Åsane Gårds- og friluftsbarnhage (0-...) 91 barn	5 min  3.1 km

Dagligvare

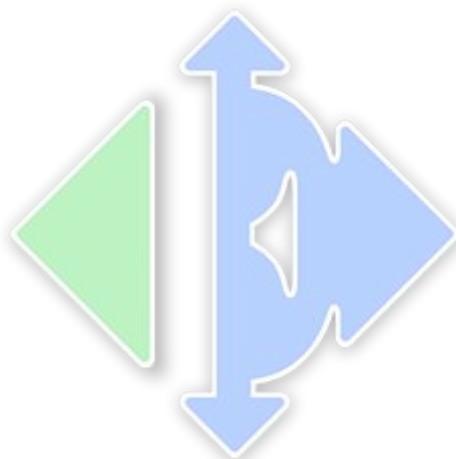
Coop Extra Nyborg Post i butikk, søndagsåpent	16 min  1.4 km
Kiwi Nyborg	18 min 

Sport

 Langarindalen fotballbane grus Ballspill	5 min  0.4 km
 Øvre Langarinden ballbane Ballspill	5 min  0.4 km
 S-Camp Åsane	11 min 
 SKY Fitness Åsane	20 min 



Selveiet leilighet
Langarinden 332
5132 Nyborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Ole Henrik Berg

Dato: 20/02/2026

Tertnesveien 103

Tertnes 5114

40616027

ole@berg-takst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:203, Bnr: 150
Hjemmelshaver:	Joakim Rasmussen Og Julie Marlén Laupstad Marthinussen
Seksjonsnummer:	32
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1989
Tomt:	10 300 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Joakim Rasmussen Og Julie Marlén Laupstad Marthinussen
Befaringsdato:	22.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Arealet er felles for sameiet, naturlig oppdelt mellom boenhetene. Fellesarealer er opparbeidet med med interne veier, parkeringsplasser, grøntarealer og lekeplass.

OM BYGGEMETODEN:

Ukjent fundament da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Grunnmur av betong. Yttervegger av bindingsverk fra byggeår med liggende kledning. Etasjeskiller i trebjelkelag. Fasader er bekledd med liggende kledning. Det er yttertekking av takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1989 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Beliggenhet:

Eiendommen ligger i Langarinden i et etablert og familievennlig boligområde på Nyborg i Åsane. Området har kort avstand til et bredt utvalg av servicetilbud, herunder dagligvare, skole, barnehage og idrettsanlegg, samt gode kollektivforbindelser mot Bergen sentrum og øvrige bydeler. Det er også nærhet til større handelsområder som Åsane Senter og Horisont. Nærområdet byr på fine tur- og rekreasjonsmuligheter i grønne omgivelser, og beliggenheten gir en god kombinasjon av praktisk hverdagskomfort, trygt bomiljø og enkel tilgang til både by og natur.

Takstobjektet:

Selveiet leilighet.

Oppvarming:

Det er varmekabler på bad.

Det er varmepumpe og vedovn i stue.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg:

Sikringsskapet i gang inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:

Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Pipe/ildsted: Elementpipe og vedovn.

Takstmann har kun foretatt en enkel undersøkelse av innvendig pipe og ildsted. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

DOKUMENTKONTROLL:**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Det er benyttet parkett, tregulv, laminat og vinylfliser. Det er fliser på bad og vinylgulv på vaskerom.

Vegger: Det er tapet, trepanel, stue og malte og slette flater. Det er fliser på bad og baderomsplater på vaskerom.

Himling: Det er takessplater, panel, tapet og malte og slette flater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle leiligheten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver informerer om:

- Taket ble byttet i ca 2022.

FELLESKOSTNADER:

ikke oppgitt

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje	66			33
Loft	28			
Ekstern bod i bodhus		4		
SUM BYGNING	94	4		33
SUM BRA	98			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

1.etasje:

Gang: 7,1m²

Soverom: 9,9m²

Bad: 6,4m²

Kjøkken: 17,2m²

Stue: 22,3m²

Loft:

Gang med trapp: 4,9m²

Soverom: 11,8m²

Bad: 6,6m²

Lekerom: 4,3m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

BRA-e:

Ekstern bod i bodhus: 3,6m²

MERKNADER OM AREAL:

Oppdragsgiver informerer om at leiligheten disponerer ekstern bod i bodhus. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Loft:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Innhent dokumentasjon, om mulig.

Yttervegg:

Det er bindingsverk fra byggeår med liggende kledning.

Merknader:

- På befaring ble det påvist råte i kledningsbord. Hjemmelshaver informerer om at dette er utbedret.

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot bakke. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Utbedring av lufting bak kledning anbefales.

Bod på altan:

Det er utettheter samt fukt og svertesopp i gulvet. Forholdet tyder på fuktinntrengning og kan føre til videre nedbrytning dersom det ikke utbedres. Det anbefales å tette utetthetene og utføre nødvendige tiltak for å hindre videre fuktskader.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Joakim Rasmussen Og Julie Marlén Laupstad Marthinussen

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

20/02/2026



Ole Henrik Berg

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Helfliset bad med elektrisk vifte, inneholder:
 Innredning med servant, dusjhjørne med glassbyggerstein og vegghengt toalett.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Merknader: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er helfliset gulv med varmekabler og rullestein i dusjsonen.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Merknader: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer. Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Det ble gjennomført hulltaking i hjørneskap på kjøkken. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

• Målingen viste vektprosent på 8,5%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Forventet levetid:

- Smøremembran: 20 år.

Merknader: Det er registrert rust på skruer i sluk. Dette kan over tid redusere funksjonen til klemring og tetting rundt sluket. Dette kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Jevnlig observasjon anbefales.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner og alder på tettesjikt.

1.2 Vaskerom

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/vaskerom med strie på vegger, tapet i himling og elektrisk vifte, inneholder:
Innredning med servant, frittstående toalett og opplegg til vaskemaskin.

Merknader: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er gulvbelegg på gulv uten gulvvarme.

Merknader: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent årstall
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det er benyttet eldre plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Det ble gjennomført fuktkontroll i bunnsvill ved toalett.

- Målingen viste vektprosent på 8,5%.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Forventet levetid:
 - Vinylbelegg til våtrom: 20 år.

Merknader: Det er ikke påvist mansjett/tetting ved rørgjennomføring i forbindelse med avløp til vask. Dette medfører økt risiko for fukt i konstruksjonen ved en potensiell lekkasje. Jevnlig observasjon anbefales.

Det er påvist rust på skruer i sluk. Dette kan over tid redusere funksjonen til klemring og tetting rundt sluket, samt medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Utbedring må påregnes.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Tettesjiktet har passert sin forventede levetid. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

IKEA kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat og fliser på vegg over benkeplate, inneholder: Vaskemaskin, varmtvannsbereder, vegghengt ventilator, platetopp, stekeovn, vask frys og kombiskap.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader: Det er påvist svelling i benkeplaten ved platetopp og ved vask. Dette indikerer fukt- og varmebelastning og kan gi redusert materialstyrke og videre nedbrytning over tid. Utbedring eller utskifting bør påregnes.

Det er ikke påvist waterguard/lekkasjesikring til oppvaskmaskin. I rom uten sluk eller vanntett gulv, er det krav om lekkasjesikring ved installasjon av vanntilkoblede apparater som oppvaskmaskiner. Det anbefales å montere waterguard/lekkasjesikring for å forhindre større fuktskader ved en potensiell lekkasje.

TG2 vurderes med bakgrunn i skader og manglende lekkasjesikring til oppvaskmaskin.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Det er malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår, 2012, 2019.

Dører:

Det er malt ytterdør av tre, fra 2012.

Det er altandør av tre med glassfelt av 2-lags glass, fra 2012.

Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Forventet levetid for trevinduer er 60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Forventet levetid for tredører og aluminiumsdører er 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Merknader: Det er påvist skader i terskel. For å forhindre fuktskader i tilliggende konstruksjoner må det påregnes lokale utbedringer.

Eldre vinduer nærmer seg sin forventet levetid. Det er ikke registrert funksjonssvikt, men alder og slitasjegrad medfører økt risiko for punktering av glass, luftlekkasjer og redusert isolasjonsevne.

TG2 vurderes med bakgrunn i skader på altandør og alder på eldre vinduer.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er altan på ca 20m² med tilkomst fra kjøkken og rekkverk av liggende spiler.

Det er steinplatting på ca 13m² med tilkomst fra ytterdør.

Normalt vedlikehold må påregnes.

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Hovedstoppekran er plassert i inspeksjonsluke på soverom i 1.etasje.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.

Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 50 år.

Boligen har sluk av plast.

Forventet levetid for avløpsrør av plast: 50 år.

Hovedstoppekran er plassert i inspeksjonsluke på soverom i 1.etasje.

Merknader: Kobberrør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker risikoen for lekkasjer og funksjonsfeil. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere fornying ved tegn til svekkelse.

Avløpsrør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer og tette rør. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere nærmere inspeksjon for å avdekke eventuelle behov for vedlikehold eller utskifting. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

På vegghengttoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget dreosløsning, bør det etableres dreksåpning. Manglende dreksåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på vann- og avløpsrør, samt manglende spalte til vegghengt toalett.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Det er varmtvannsbereder på 116 liter som er plassert i hjørneskap på kjøkken.

Merknader: Det er benyttet plastrør direkte inn på varmtvannsberederen, dette anbefales ikke som følge av at minimumstemperaturen på varmtvannsberedere er lik makstemperatur for plastrørene.

Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år gammel. Dette overstiger normal forventet levetid og innebærer økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Det må påregnes utskiftning innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er naturlig ventilasjon i boligen. Det er avtrekk via ventilator på kjøkken og elektrisk vifte på bad og vaskerom. Det er tilluftsventiler i vinduer.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader: Det er ikke registrert tilluftsventil på soverom på loft, utover åpningsvindu. Manglende tilluft kan gi redusert luftutskiftning og økt risiko for dårlig innelima og kondensproblemer. Anbefaler etablering av ventil i yttervegg/vindu.

TG2 vurderes med bakgrunn i manglende ventilasjon på soverom på loft.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1989

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i gang.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999. Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget.

Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Det anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte i eldre boliger og ved mangel av samsvarserklæring for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Innvendig trapp:

- Det mangler rekkverk i trapp. For å forhindre fall og ulykker må dette utbedres.

Rekkverk altan:

- Rekkverket er målt til 99cm som er under dagens forskriftskrav i TEK17, som angir minimum 100 cm høyde på rekkverk der fallhøyden overstiger 1 meter. Avviket utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko, selv om høyden kan ha vært i samsvar med regelverket på byggetidspunktet.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Det er ikke fremlagt egenerklæring og tegninger på boligen til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Dagens løsning kan derfor avvike fra godkjente og byggetegninger. Anbefaler å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner og alder på tettesjikt.

1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes med bakgrunn i skader og manglende lekkasjesikring til oppvaskmaskin.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes med bakgrunn i skader på altandør og alder på eldre vinduer.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på vann- og avløpsrør, samt manglende spalte til vegghengt toalett.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes med bakgrunn i manglende ventilasjon på soverom på loft.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
ASK Bergen	
Oppdragsnr.	
8-26-00006	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Julie M L Marthinussen	Joakim Rasmussen
Gateadresse	
Langarinden 332	
Poststed	Postnr
NYBORG	5132
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	87549948

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tidligere eier opplyser om at badet nede er total rehabilitert ved hjelp av faglærte venner (murer, elektriker og rørlegger) i 2012, hvor det ble byttet rør, varmekabler, sluker, etc. De monterte også toalett med rør på vaskerom i 2012.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidlige eier opplyser om at ny membran og sluk er lagt etter forskrift i 2012.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Registrert tegn til fukt i bod på terrasse, kan være relatert til takskifte i 2022. Tidligere eier opplyser om lekkasje på tak/tilbygg soverom inngang som ble oppdaget og utbedret i sommer 2020.

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

Beskrivelse

Tidligere peis var montert for nærme murvegg, og det kom overfladige avlassinger fra deler av muren. Mur ble utbedret av murermeister, peis flyttet og byttet peis. Ingen problemer i etterkant.

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

Installert baderomsvifter på bad og vaskerom, byttet ut fra tidligere spjeld. Kan styres via Bluetooth på en app.

Arbeid utført av

Installatør Terje Marthinussen

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

Beskrivelse

Det er en ladeboks i carport tilknyttet leiligheten.

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, tømmerarbeid 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

Skiftet tak på hele boligen i 2022, dette er gjort av Tak og Pris AS. Montert underduk, nye feder og lekter, luftespalte i møne, mønebånd, fuglebånd, skvettbeslag, takrenner og nedløp, stormklips, stige trinn, snøfanger, pipetekking. Takstein type Zanda Protector. Tidligere eier opplyser om at det er byttet sutak, takstein og tetningstape ute på tak, inne er innertak, plast, gipsplater og gulv byttet. Dette er gjort av Bratland Bygg & Vedlikehold AS.

Arbeid utført av

Bratland Bygg & Vedlikehold AS, og Tak og Pris AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier opplyser om at kjøkken og terrasse er bygget ut i 2012 av BM Jon Høyland - dette er godkjent hos bygningsmyndighetene med ferdigattest i 2013. Tidligere eier opplyser om at WC-rom/vaskerom i boligens 2. etg. er bruksendret fra opprinnelig godkjent bod, og ikke omsøkt bruksendring.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier opplyser om at det har vært rotter i felles bosshus, dette har vært fulgt opp av skadedyrfirma med gode resultat.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Marlén Laupstad Marthinussen	30a98d659226767aeea4 cd898742981841f65dbb	24.02.2026 21:29:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joakim Rasmussen	173f06daf709bf29e66f1ca 6476e9026c02c4e9f	25.02.2026 15:17:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 8-26-000006

- 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.
- ⁷⁸ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse

Langarinden 332, 5132 NYBORG

Dato for energimerking

05.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-256275

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

9497102

Gårdsnummer

203

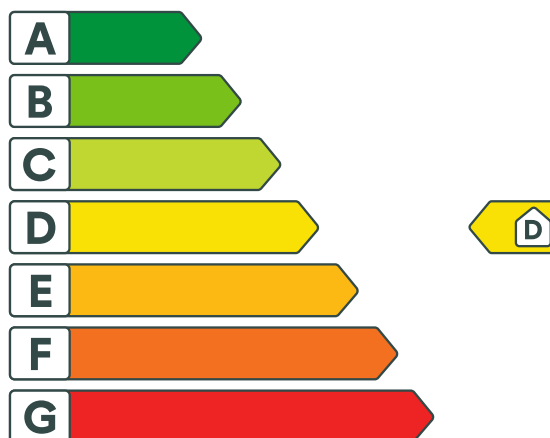
Bruksnummer

150

Seksjonsnummer

32

Bruksenhetsnummer

H0201


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1989

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

95,0 m²

Oppvarmet bruksareal

95,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

162,02 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

156,49 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 726 kWh

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 203/150/0/0

Utlistet 02. februar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
261759877	Grunneiendom	0	Ja	10 305,5 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5740004	31	ÅSANE. GNR 203, ØVRE LANGARINDEN, ØKN. BOL. OG HVPU	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.04.1990	190940005	100,0 %
5445100	31	ÅSANE. DEL AV GNR 203, VÅGSRINDEN, ENDRING AV BEBYGGELSESPPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.01.1987	190002344	< 0,1 % (0,0 m²)
5445000	32	ÅSANE. DEL AV GNR 203, VÅGSRINDEN, BEBYGGELSESPPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.06.1984	190002344	< 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
5740004	110 - Boliger	69,8 %
5740004	710 - Felles avkjørsel	13,2 %
5740004	750 - Felles lekeareal	8,9 %
5740004	780 - Felles grøntareal	4,5 %
5740004	730 - Felles parkeringsplass	3,5 %
5740004	310 - Kjørevei	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5440001	31	ÅSANE. DEL AV GNR 203, VÅGSRINDEN	190002344	26.01.1987

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	20,6 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealplan KPA 2027	1	202417461
65830000	34	ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 4, TERTNESKRYSET-VÅGSBOTN	3	202220564
5440000	30	ÅSANE. DEL AV GNR 203, BIRKELAND, LANGARINDEN	3	-
5740006	31	ÅSANE. GNR 203 BNR 129 MFL., BIRKELAND	3	190630727
5740005	31	ÅSANE. GNR 203, ØVRE LANGARINDEN	3	190330128
71530000	34	ÅSANE. GNR 197 BNR 1 MFL., E39 VÅGSBOTN - KLAUVANESET	1	202316292

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
203/117	300087016	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	15.10.2009	200914918

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.



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 begrensningsslinje 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.



Plan- og bygningsetaten

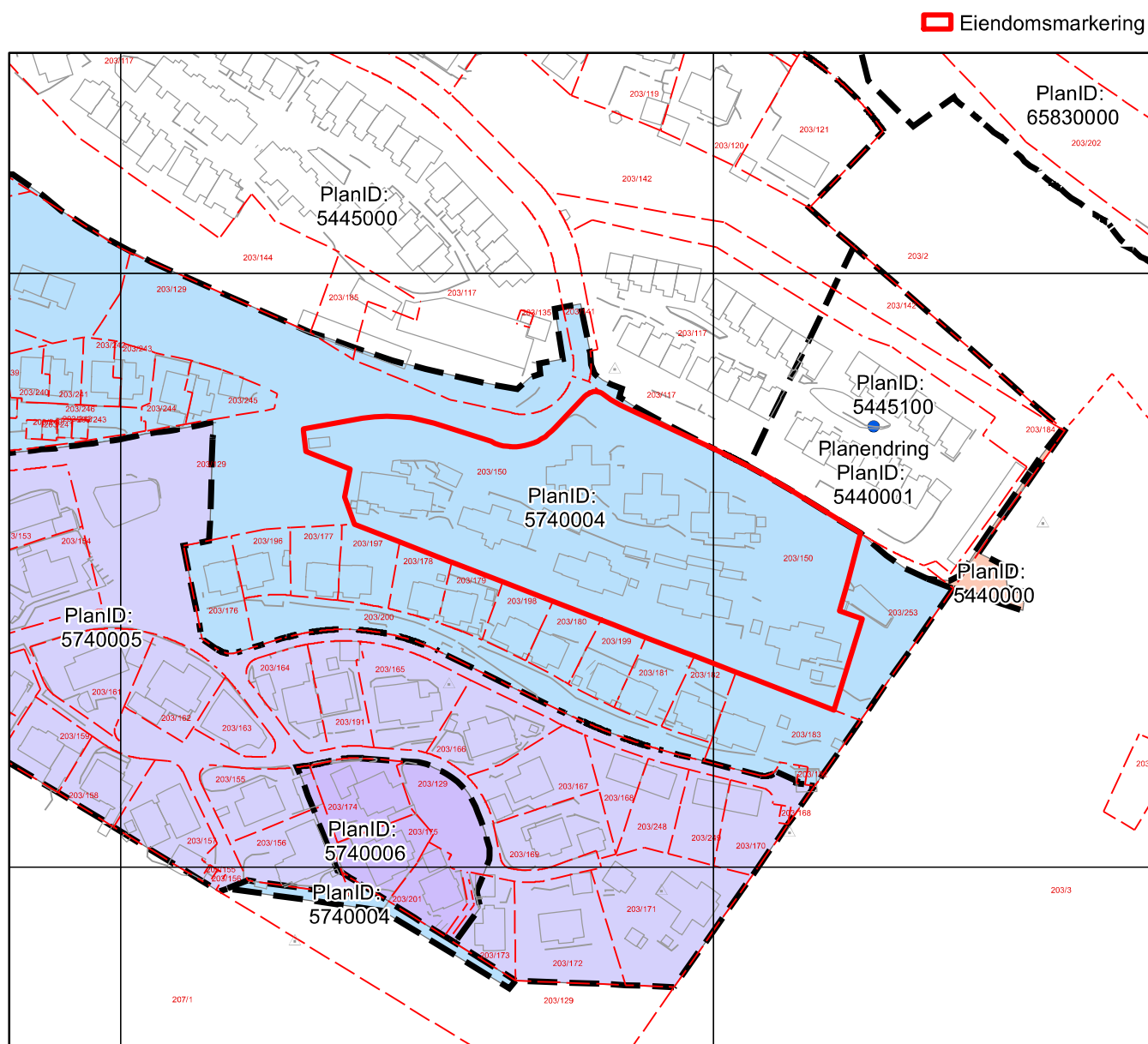
Gnr/Bnr/Fnr: 203/150/0/0

Adresse: Langarinden 332 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

5445000, 5445100, 5740004





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 02.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 203/150/0/0

Adresse: Langarinden 332 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

● Planendring

Juridisklinje

↗ ↘ 1211 - Byggegrense

↗ ↘ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

↗ ↘ 1221 - Regulert senterlinje

↗ ↘ 1222 - Frisiktlinje

↗ ↘ 1228 - Regulert støttemur

Bestemmelsegrense

↗ ↘ Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

↗ ↘ Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

↗ ↘ Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

↗ ↘ Faresone

Plangrense

↗ ↘ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

↗ ↘ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg

■ Kjørevei

■ Felles avkjørsel

■ Felles gangareal

■ Felles parkeringsplass

■ Felles lekeareal for barn

■ Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

■ 1001 - Bebyggelse og anlegg

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

■ 2011 - Kjørevei

■ 2015 - Gang- sykkelveg

■ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

■ 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

■ 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

■ 2025 - Holdeplass/-plattform

■ 2027 - Tekniske bygg, konstr

■ 2029 - Annen banegrunn, grøntar.

■ 2080 - Parkering

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

■ 3050 - Park



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 02.02.2026

Arealplan-ID: 65270000

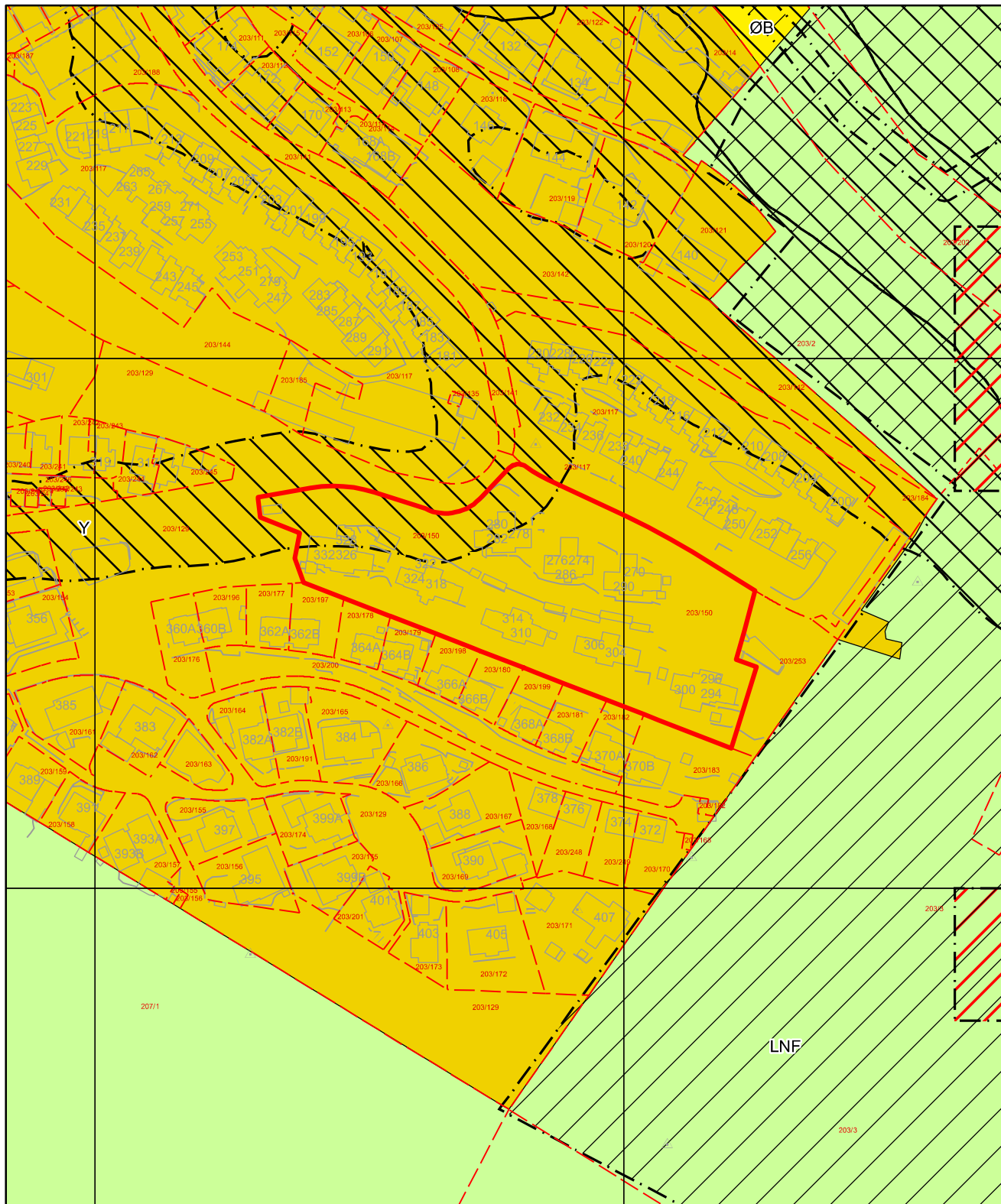
Gnr/Bnr/Fnr: 203/150/0/0

Adresse: Langarinden 332 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Angittthensyn kulturmiljø		Ytre fortettingssone
	Angittthensyn landbruk		Øvrig byggesone
	Faresone		LNF
	Støysone gul		
	Støysone rød		



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

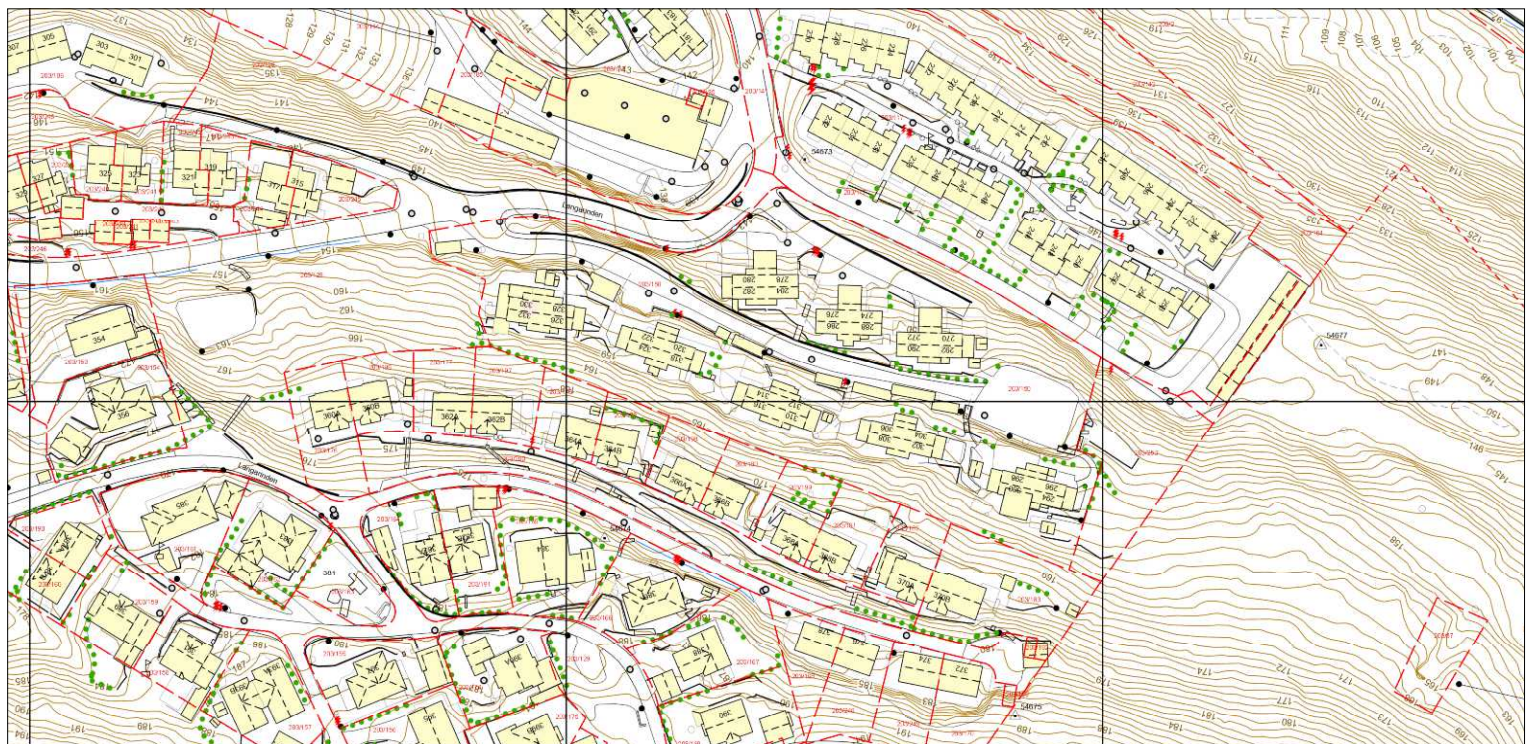
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:1500

Dato: 02.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 203/150/0/32

Adresse: <adresse>



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

Vedtekter

for

Sameiet Langarinden huseierlag, gnr 103 bnr 150 i Åsane bydel,

Bergen kommune

§ 1 Sameiet og dets navn

Sameiets navn er « Sameiet Langarinden huseierlag».

Eiendommen gnr 103 bnr 150 i Åsane bydel, Bergen kommune, er et sameie mellom eierne av de 32 eierseksjonene som bebyggelsen er oppdelt i ved begjæring om oppdeling i eierseksjoner datert 12.05.1989, tinglyst ved Bergen byskriverembete med tinglysingsnummer 14794/1989.

Sameiet skal ivareta seksjonseierens felles interesser og eiendommens felles kostnader. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjons eksklusive bruksareal. Den ubebygde del av tomten og alle deler av bebyggelsen som i henhold til oppdelingsbegjæringen ikke omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

Seksjonseierne har enerett til bruk av fellesarealer som ligger ved den enkelte seksjon, innenfor de grenser som framkommer på tegning datert 09.05.89 utarbeidet av Ing.

Harald Nilsen a.s. Denne enerett gjelder for nåværende og framtidige seksjonseiere, og kan kun endres ved 2/3 flertall blant seksjonseierne. Eneretten kan heller ikke endres uten at de seksjonseiere som berøres av endringene samtykker i dette.

§2 Medlemskap

Nye seksjonseiere av gnr 103 bnr 150 i Åsane bydel, Bergen kommune, blir automatisk medlem av sameiet når fullt oppgjør for kjøpet har funnet sted. Ved andre former for overgang av eiendommen, til eksempel arv eller gave, blir den nye seksjonseier medlem i foreningen når han kan godtgjøre at han har blitt eier.

Medlemskapet opphører automatisk når seksjonseieren har overdratt eiendommen eller på annen måte har tapt eiendomsretten til den.

§ 3 Sameierens ansvar

Hver enkelt sameier er ansvarlig for sin andel av fellesutgiftene, fordelt etter bestemmelsene i § 4. Videre er den enkelte sameier ansvarlig for å holde sin seksjon godt vedlikeholdt. Innvendige forandringer er tillatt dersom Husbankens bestemmelser, bygningsloven og byggeforskriftene følges.

§ 4 Felles kostnader

Eiendommens felles kostnader fordeles slik mellom seksjonseierne:

- a. Felles kostnader som kan henføres til endring i bruken etter at bygget tas i bruk, spesielle bygningsmessige påkostninger eller tilleggsavgift for dette, skal belastes den enkelte seksjonseier som lar slike arbeider komme til utførelse.

b. Forsikring fordeles etter sameiebrøken, resten av kostnadene fordeles likt blant seksjonseierne.

c. Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier, med mindre annet fremkommer av disse vedtektene.

Fellesarealer med tilhørende anlegg besørges av sameiet med slik fordeling av kostnader som følger av punkt b under. Skifte av vinduer og dører dekkes av den enkelte seksjonseier

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

d. Fordeling av felleskostnader

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon.

Sameiet består av 8 hus, hvert med fire boligseksjoner, hver for seg benevnt et «Bolighus». Felleskostnader til vedlikehold av fellesarealer i eller på det enkelte Bolighus skal dekkes av seksjonseierne i det aktuelle Bolighuset i henhold til eierbrøken i det enkelte Bolighuset.

Felleskostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer som ikke er Bolighus, for eksempel brøyting og vedlikehold av interne veier og hage/beplantning, dekkes av samtlige seksjonseierne i henhold til den totale eierbrøken. Offentlige utgifter tilknyttet seksjonen, så som renovasjonsavgift, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Dersom en seksjonseier ønsker utbygging eller påbygging av sin seksjon, herunder dersom fellesarealer blir berørt, skal dette besørges og bekostes av den aktuelle seksjonseier. Utbygging, påbygging eller annen endring av seksjonen krever slikt samtykke som eierseksjonsloven fastsetter.

a. Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier, med mindre annet fremkommer av disse vedtektene.

Fellesarealer med tilhørende anlegg besørges av sameiet med slik fordeling av kostnader som følger av punkt b under. Skifte av vinduer og dører dekkes av den enkelte seksjonseier

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

3. Påbygging og ombygging

Hva gjelder *ombygging* av *fellesareal* kreves samtykke fra sameiermøtet.

For *ombygging* av den *enkelte* seksjon kreves samtykke fra styret dersom det er tale om mindre ombygginger. Dersom det er tale om ombygging som medfører endringer i bærende konstruksjoner, eller som på annen måte berører fellesanlegg eller andre bruksenheter, kreves styrets samtykke dersom det er tale om "*vanlig forvaltning og vedlikehold*". Går slik utbygging utover "*vanlig forvaltning og vedlikehold*" kreves samtykke fra sameiermøtet med to tredjedelsflertall av de avgitte stemmene.

§ 5 Vedlikeholdsfond

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av sameiets fellesarealer. Videre å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Til å imøtegå slike utgifter skal styret sørge for at det opprettes nødvendige avsetninger til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter.

§ 6 Sameiets styre

Sameiets styre består av 3-5 medlemmer og 0-2 varamedlemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene velges for ett år om gangen. Styrets leder velges ved separat valg.

Styret er bare beslutningsdyktig på styremøter der minst halvparten av styremedlemmene er til stede, inkludert møtende varamedlemmer. Alle styremedlemmer skal innkalles til styre-møter. Ved inhabilitet skal det/de inhabile styremedlem(mer) fratre møtet, og eventuelt varamedlem tiltre. Styret avgjør ved alminnelig flertall når det foreligger inhabilitet. Det styremedlem hvis habilitet vurderes deltar ikke ved styrets habilitetsbehandling. Dersom ikke vedtektene bestemmer noe annet, fattes styrets vedtak ved alminnelig flertall. Det skal skrives møtebok fra hvert styremøte, og møteboken skal godkjennes av første påfølgende styremøte.

Dersom ikke årsmøtet har bestemt noe annet, fungerer styret også som dugnadskomite. Styreleder og nestleder signerer på vegne av sameiet.

§7 Årsmøte (sameiermøte)

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller til årsmøte med minimum 8 dagers og maksimum 20 dagers skriftlig varsel. Innkallingen skal sendes alle sameierne. Saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet, må være styret i hende seinest 4 uker før årsmøtet avholdes.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

- a. Valg av to av de tilstedeværende til å underskrive årsmøteprotokollen sammen
Valg av to av de tilstedeværende til å underskrive årsmøteprotokollen sammen med referenten.
- b. Årsmelding fra styret.
- c. Årsoppgjøret og i den sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- d. Valg av styre og valgkomite med 2-3 medlemmer.
- e. Budsjett, herunder fastsettelse av felles kostnader og honorar for styre.
- f. Fastsettelse av dugnadstimer/dugnadspenger.
- g. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret mener det er nødvendig, eller når minst 3 sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte finner sted på samme måte som for ordinært årsmøte, men om nødvendig kan møtet innkalles med 3 dagers varsel. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. En sameier kan møte med fullmektig med skriftlig og datert fullmakt. Vanlige saker som gjelder sameiets drift avgjøres ved alminnelig flertall av de avgitte stemmer på sameiermøtet. Blanke stemmer teller ikke. Saker som gjelder fornyelse og påkostninger av betydelig økonomisk belastning for sameiet, krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på sameiermøtet.

§ 8 Erklæring om panterett

Til sikkerhet for sameiernes forpliktelser, som følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter, vedrørende ansvar for felles kostnader og drift etc, skal det på hver seksjon påheftes en panterett på kr 10.000. Dette gjelder likevel ikke for de tilfeller der lov eller forskrift forbyr dette. Panteretten skal ha prioritet etter 80% av lånetakst og har ikke fortrinnsrett.

§ 9 Tvister i eierseksjonsforhold

Mulige tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres etter vanlige rettsregler. For øvrig henvises det til eierseksjonsloven.

§ 10 Vedtektene

Vedtektene kan endres ved 2/3 flertall av de avgitte stemmer på ordinært sameiermøte.

NOTATER

NOTATER

NOTATER

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.

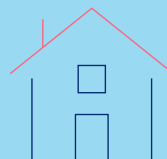
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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. Kjøper 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 kjøper kan ha mindre forventninger 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!



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](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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 MiniID.

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: 8-26-00006

Adresse: Langarinden 332, 5132 Nyborg

Betegnelse: Gnr. 203, Bnr. 150, Snr. 32, 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: _____

Nåværende 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 godkjent av selger datert 28.02.2026

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