

ØVSTTUN

Stemmelia 18

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	TOMTEAREAL
Kr 2 300 000,-	613.7 m² (eiet)
OMKOSTNING KJØPER	
77 350,-	
TOTALPRIS	
2 377 350,-	
BOLIGTYPE	
Tomt	
EIEFORM	
Eiet	
BYGGEÅR	
1957	

Din megler



Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

erlend.stokmo@emera.no
+47 450 54 488

Med over 10 års erfaring som eiendomsmegler har jeg hjulpet hundrevis av kunder trygt gjennom både små og store boligsalg. For meg handler det ikke bare om å selge en bolig – det handler om å skape en helhetlig og trygg prosess for deg som kunde.

Bygg din drømmeenebolig! Boligtomt på 613m² med rammetillatelse på 211m² enebolig med sokkelleilighet og overbygget carport

Emera eiendomsmegling v/Erlend Stokmo har gleden av å presentere Stemmelia 18! Kun 5 minutter fra Nestun sentrum finner du en solrik tomt på 613,7m² i et ettertraktet boligfelt. Her har du godkjent rammetillatelse på en lekker enebolig med sokkelleilighet. Bygg drømmehjemmet ditt i sentrale og ettertraktede omgivelser, med trygg skolevei for barna og mulighet for en pent opparbeidet tomt med parkeringsmuligheter og grøntområde

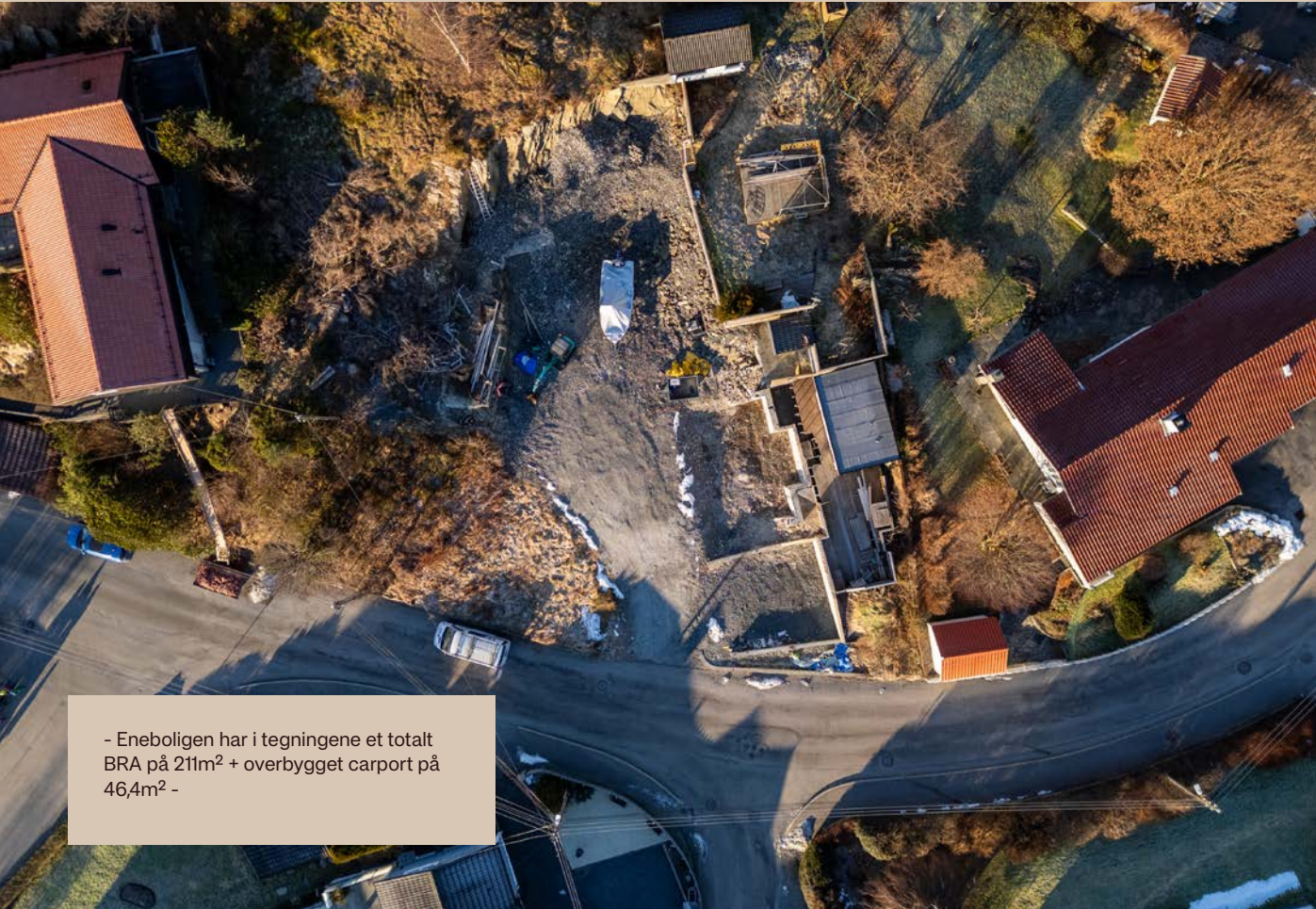
- Godkjent rammetillatelse for en lekker familiebolig med sokkelleilighet
- Bygg en 211,8m² enebolig over tre plan med overbygget carport
- Tomten er tilknyttet offentlig vann- og avløp
- Barnevennlig og etablert boområde

- Kort vei til flere skoler og barnehager
- 9 min gange til busstopp
- 12 min kjøring til Lagunen
- Nærhet til turområder

Markering av tomt utført av fotograf
og må ses på som omtrentelig



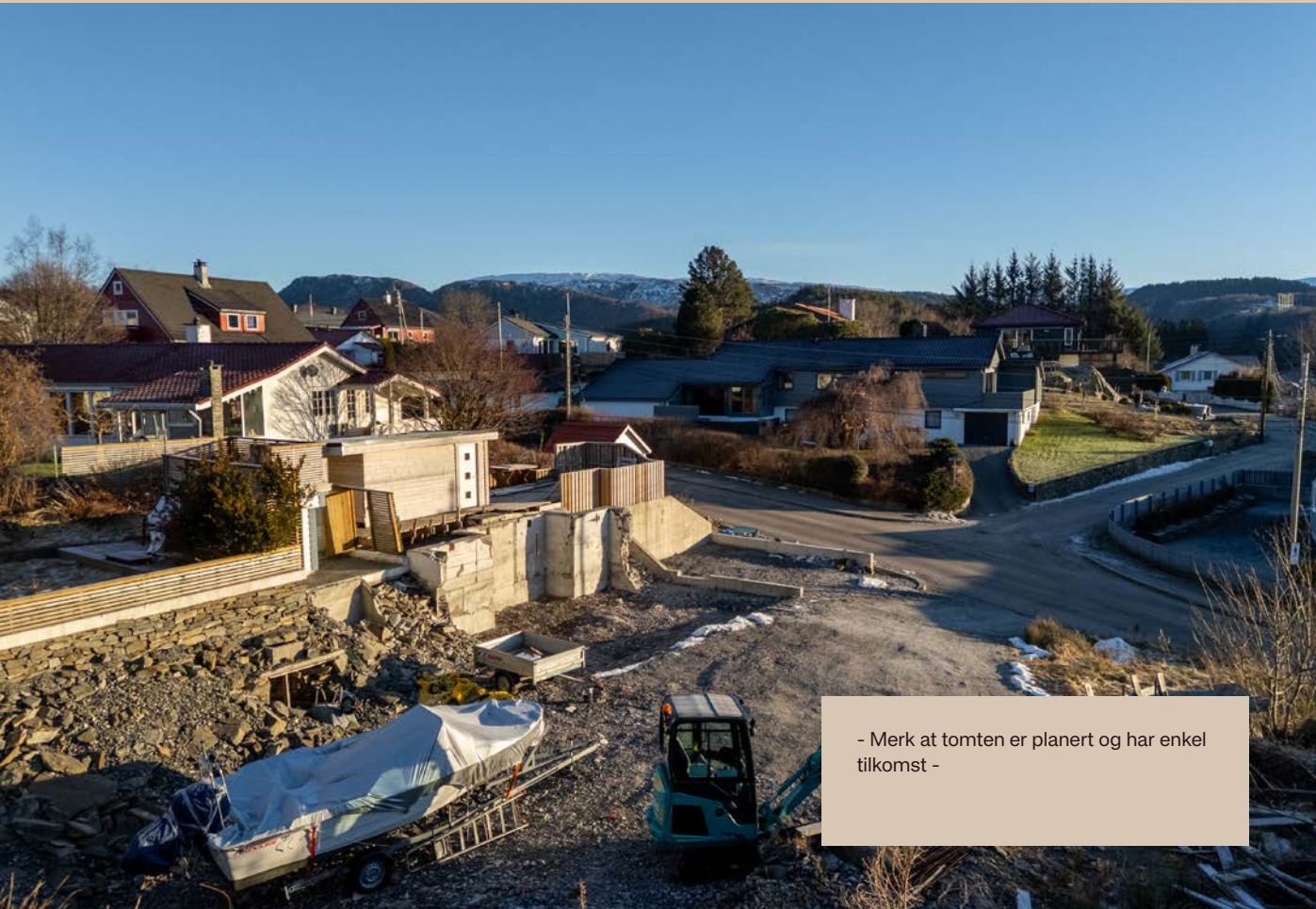
-Det foreligger godkjent rammetillatelse på enebolig over tre plan med sokkelleilighet -



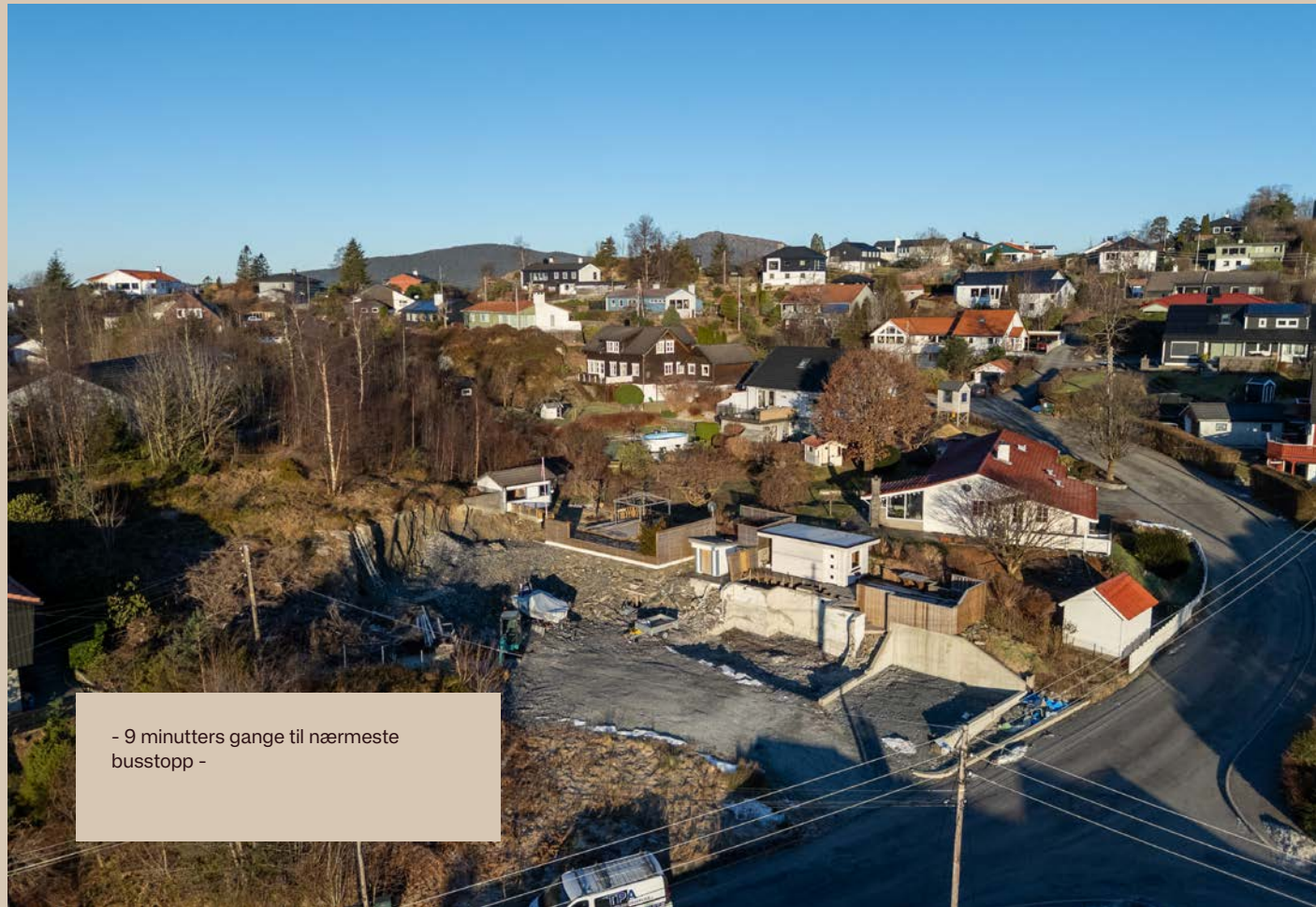
- Eneboligen har i tegningene et totalt BRA på 211m² + overbygget carport på 46,4m² -



- Merk at tomten er planert og har enkel tilkomst -







- 9 minutters gange til nærmeste busstopp -



- Tomten er tilknyttet offentlig vann- og avløp -



- Fra tomten er det 13 min gange til Rema 1000 Elvenesvegen -



- 5 minutter til Nesttun hvor man finner restauranter, dagligvare, apotek, vinmonopol og klesbutikker -







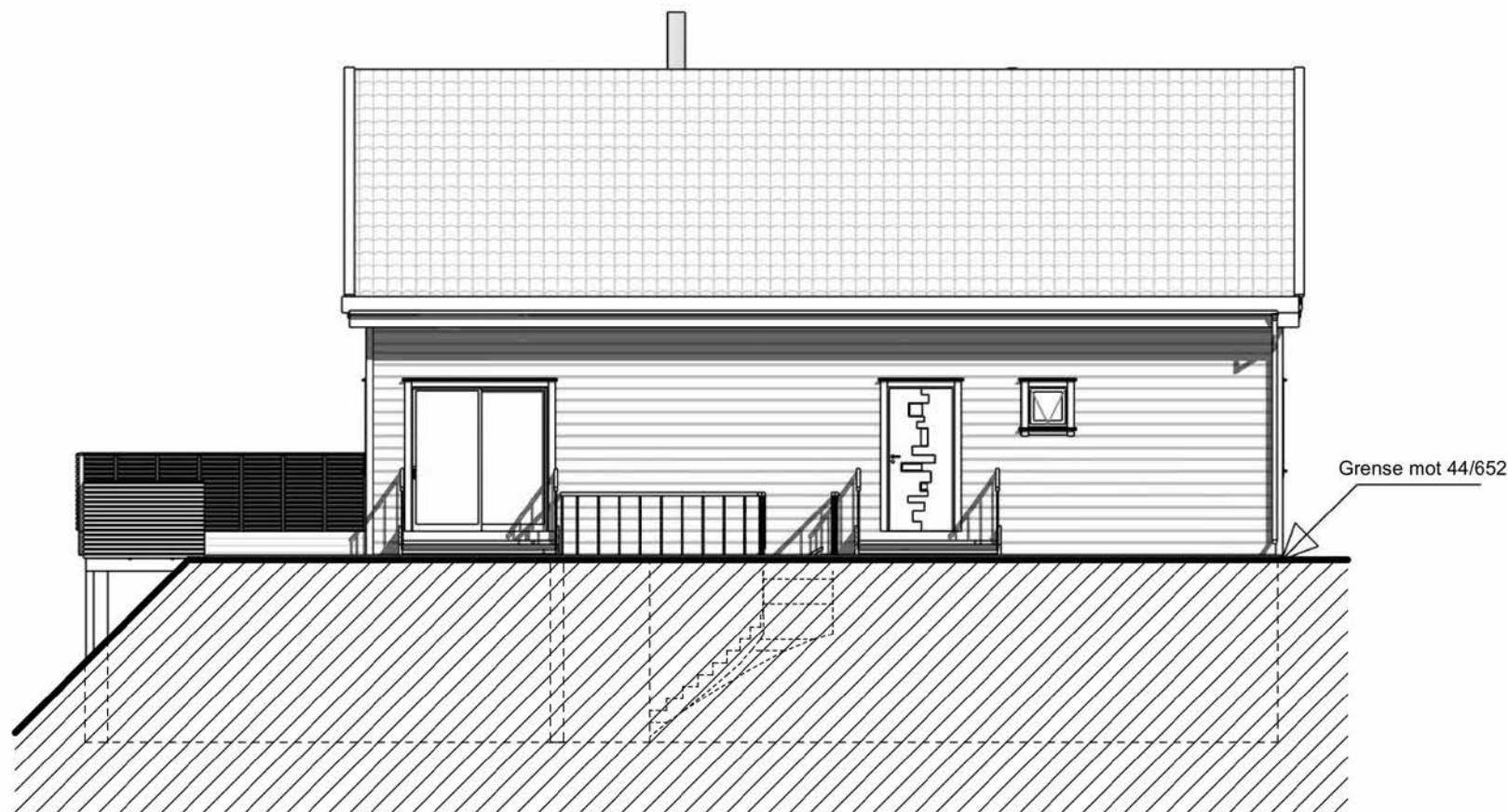


Fasade Sør
1 : 100



Fasade Øst
1 : 100

	Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato	
	Espen Fjeldberg Stemmelia 18			Målestokk	Dato	11.09.2025	
				1 : 100	Tegnet	Jameson	
					Kontr.	Sjursen	
	Fasade Sør & Øst 4601-44/283			Arkstørrelse	Prosjektnr.	5525	
				Tegningsnr. A100			
Copyright (©)							



Fasade Nord
1 : 100

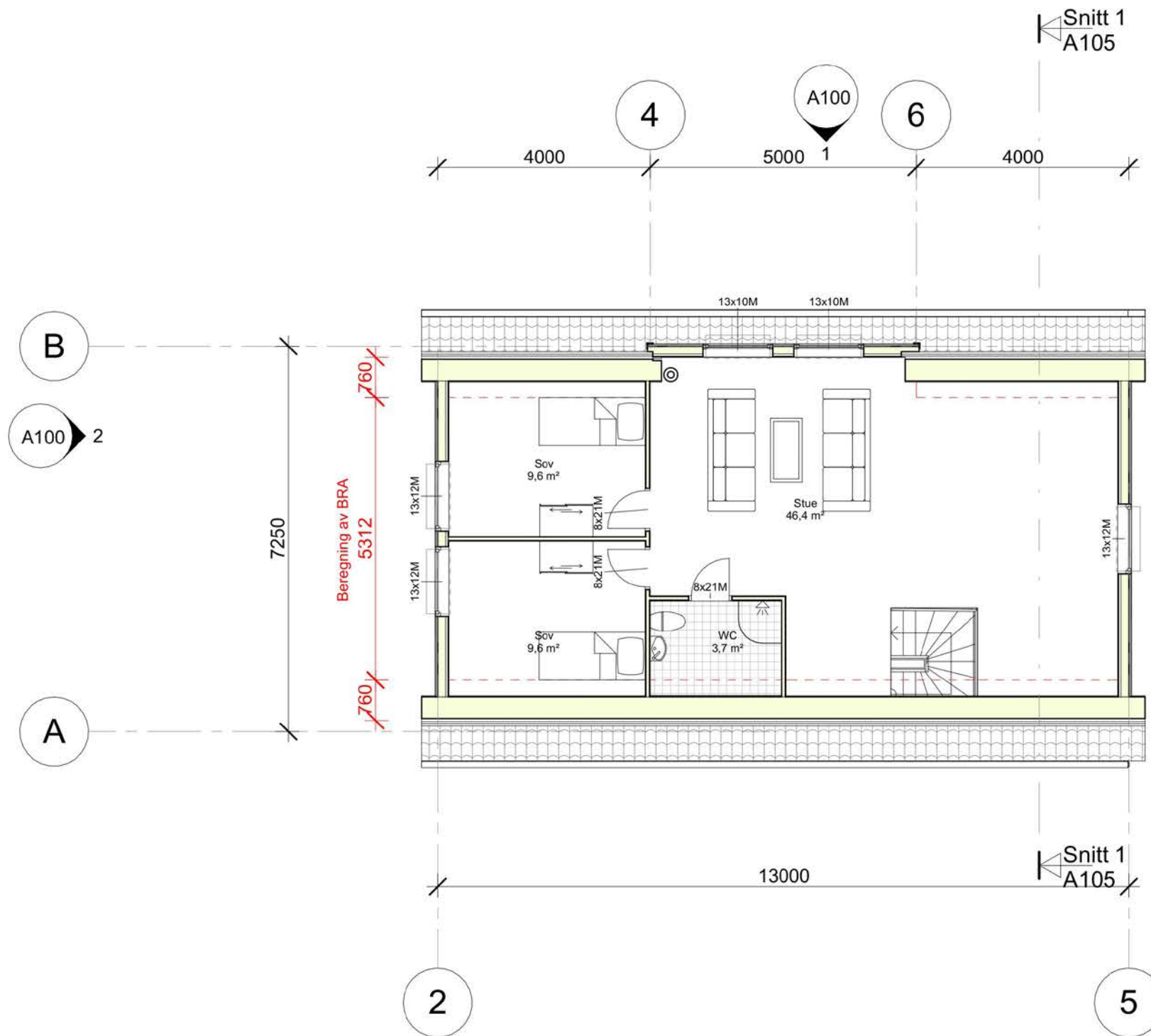


Fasade Vest
1 : 100

 	Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato	
	Espen Fjeldberg Stemmelia 18			Målestokk	Dato	11.09.2025	
				1 : 100	Tegnet	Jameson	
					Kontr.	Sjursen	
	Fasade Nord & Vest 4601-44/283			Arkstørrelse	Prosjektnr.	5525	
				Tegningsnr.			
A101							
Copyright (©)							

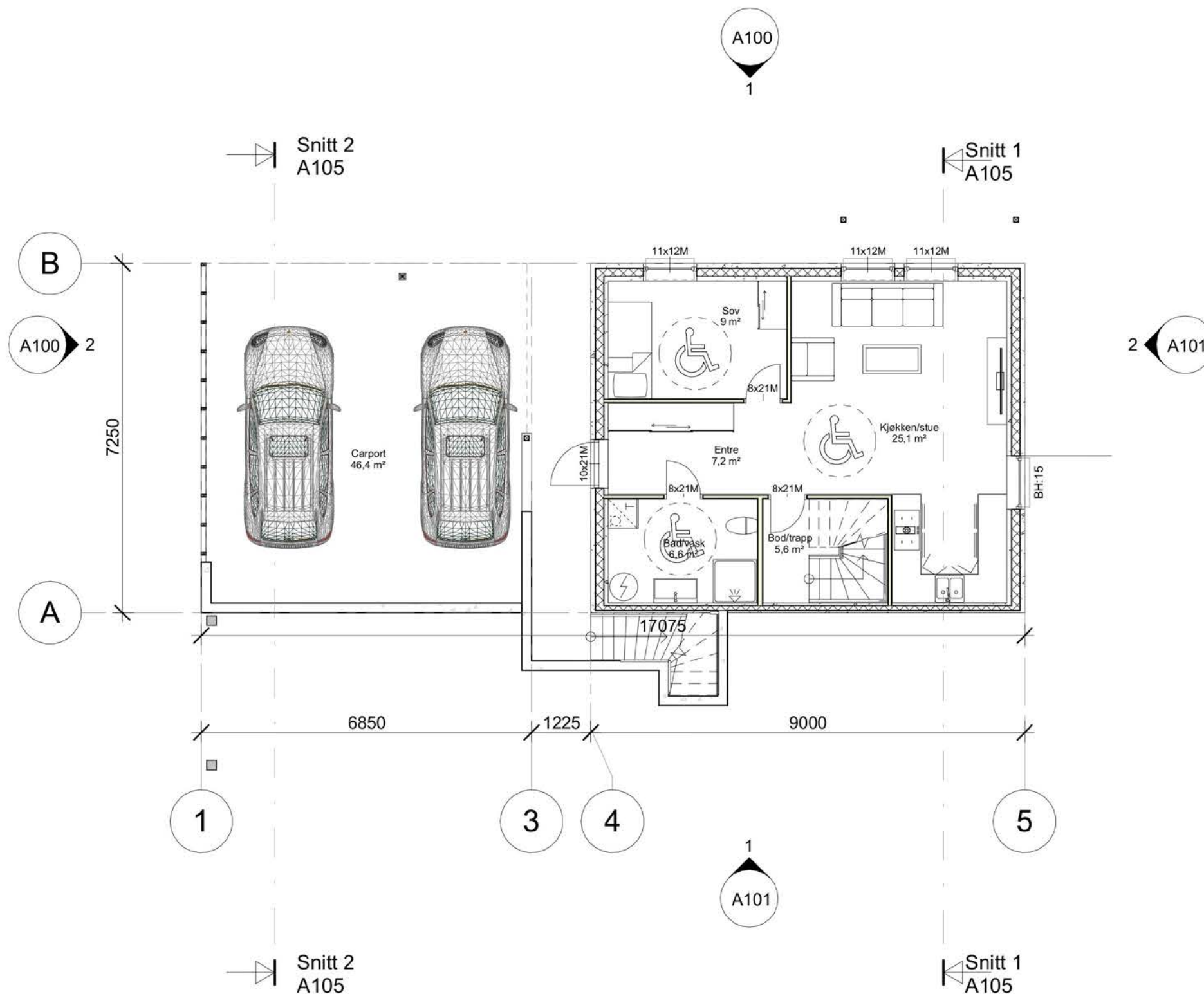


 	Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato	
	Espen Fjeldberg Stemmelia 18			Målestokk	Dato	11.09.2025	
				1 : 100	Tegnet	Jameson	
					Kontr.	Sjursen	
	Plantegning Et. 1 4601-44/283			Arkstørrelse	Prosjektnr.	5525	
				Tegningsnr.			
A103							
Copyright (©)							



	Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato
	Espen Fjeldberg Stemmelia 18			Målestokk	Dato	10.09.2025
				1 : 100	Tegnet	Jameson
					Kontr.	Skaar
	Plantegning Et. 2			Arkstørrelse	Prosjektnr.	5525
Tegningsnr. A104				Rev.		

Copyright (©)



 	Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato
	Espen Fjeldberg Stemmelia 18			Målestokk	Dato	11.09.25
				1 : 100	Tegnet	Jameson
					Kontr.	Sjursen
	Plantegning Et. 0 kjeller 4601-44/283			Arkstørrelse	Prosjektnr.	5525
Tegningsnr. A102				Rev.		

Copyright (©)

STEMMELIA 18

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 2 300 000

Omkostning kjøper

2 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

18 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

57 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 300 000))

77 350,- (Omkostninger totalt)

2 377 350,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 2 377 350

Eiendomsskatt

Det faktureres kr 1 148,- i eiendomsskatt for 2026.

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra faktura som selger har mottatt av Bergen kommunen.

Kommunale avgifter

Informasjon: Da boligen ikke er oppført enda foreligger det ikke kommunale avgifter eller eiendomsskatt for denne. For mer info om dette kontakt Bergen kommune. Kjøper betaler kommunale avgifter for vann, avløp, renovasjon og feiing.

Årsgebyr for vann og avløp består av et abonnentsgebyr og et forbruksgebyr basert på et stipulert forbruk.

Byggets areal legges til grunn for forbruksgebyret. For å omregne antall kvadratmeter til stipulert forbruk brukes en faktor på 1,3 kubikkmeter per kvadratmeter areal.

Årsgebyret beregnes slik:

Abonnementsgebyr: Kr 21,04 * pr m2

Forbruksgebyr: Antall kvadratmeter * faktor 1,3 * 31,09

For bolig på 208 kvm er stipulert årsgebyr for vann og avløp:

Abonnementsgebyr: Kr 21,04 * 208 kvm = kr 4 376 014

Informasjon om boligen

Forbruksgebyr: 208 kvm * faktor 1,3 * 31,09 = 8 407

Sum: Kr 12 783

Årsgebyr for renovasjon avhenger av spanstørrelse/ omfang/ antall tømminger. Minimumsgebyret/ grunnprisen er kr 2 653,- per bolig. Prisen er basert på 140 liter beholder med 3 hentinger av restavfall i kvartalet. Hvis bosset tømmes gjennomsnittlig hver 14. dag, blir gebyret kr 3 234,-. Span/ søppelbeholdere må bestilles av Kjøper, det anbefales at dette gjøres noen uker før overtagelse. For bestilling av span, se www.bir.no. Feiegebyr faktureres etter medgått tid på utførelsen av feiing og koster kr 1 042,- per time. I tillegg kommer fast årlig tilsynsgebyr kr 435,-. Det tas forbehold om endringer i de oppgitte satser.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 840 000 (2026)

Info om formuesverdi: Formuesverdien for ubebygget tomt skal ved førstegangs verdsetting verken overstige 80% av eiendommens kostpris eller 80% av eiendommens markedsverdi. Ved senere år skal denne formuesverdien videreføres, men med en eventuell årlig fastsatt oppjustering.

Når bygg på eiendommen er påbegynt fastsettes formuesverdien etter andre regler. Se mer på Skatteetatens nettside.

Beliggenhet

Boligtomt med attraktiv og familievennlig beliggenhet i et rolig boligområde på Øvsttun. Tomten ligger sentralt i et nabolag preget av flotte eneboliger, og med 613,7m² er det gode muligheter for å opparbeide en flott hage på tomten.

Her bor du med kort vei til alt du trenger i hverdagen – barnehager, skoler, dagligvarebutikk og gode kollektivforbindelser ligger bare en kort spasertur unna. Kort vei også til idrettsanlegg og fritidstilbud - Blant annet Ulsmåg fotballbane, Fana arena og Slåtthaug idrettspark hvor breddelaget Smørås IL spiller. For de som heller vil trene inne ligger Sats Nesttun en 6 minutters biltur unna.

Fra tomten er det kun en 13 minutters spasertur til Rema 1000 Elveneset, og for et bredere servicetilbud ligger kjøpesenteret Amfi Nesttun, kun en 5 minutters kjøretur unna. Her finner man blant annet dagligvare, apotek, vinmonopol og klesbutikker. Kollektivtilbudet i området er svært bra, med Øvsttun busstopp kun 4 minutters gange unna tomten. Her går det busser hyppig mot Nesttun terminal, og videre derfra. På Nesttun stopper også bybanen, som tar deg helt til Flesland eller Bergen sentrum. Denne stopper også sentrale steder som bla. Lagunen, Brann Stadion og Danmarks plass.

Naturen er din nærmeste nabo, med flotte tur- og løpemuligheter i lokalområdet. Birkelandsvatnet og Smøråsfjellet er kun korte kjøreturer unna, for de som vil ha en lengre men fortsatt familievennlig tur.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

- Ulsmåg Barnehage - 5 minutter gange

- Espira Solknatten barnehage - 16 minutter gange, 4 minutter med bil

Barneskoler:

- Ulsmåg skole (1-7 kl.) - 5 minutter gange

- Midtun skole (1-7 kl.) - 19 minutter gange, 6 minutter med bil

Ungdomsskoler:

- Slåtthaug Skole (8-10 kl.) - 21 minutter gange

- Hop oppveksttun skole (8-10 kl.) - 9 minutter med bil

Videregående skole:

- Slåtthaug videregående skole - 21 minutters gange

- Nordahl Grieg videregående skole - 11 minutter med bil

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 613.7 m²

Eiet tomt med godkjent rammetillatelse for enebolig.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Tomt

Øvrig

informasjon

Adresse

Stemmelia 18, 5223 NESTTUN

Gnr. 44, bnr. 283, ideell andel 1/1 i Bergen kommune.

Selger

Espen Fjeldberg

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplan Fana.

Øvsttun, gnr 44 bnr 139, Nordrevold, gnr 45 bnr 25, datert 18.10.1959, regulert til bolig.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 44/344. Tilbygg enebolig m/hybel/

sokkelleilighet. Igangsettingstillatelse datert 11.02.2021.

Saksnr: 202027796

Eiendom: 44/652. Nybygg garasje. Igangsettingstillatelse

datert 04.06.2013. Saksnr: 201316985

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

12.11.1984 - Dokumentnr: 32852 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:652

Parsellen skal ha vegrett over hovedbruket fram til

offentlig veg, etter en omforent linje, samt rett til

biloppstillingsplass.

Parsellen har full gjerdeplikt mot hovedbruket, og overtar den gjerdeplikt som hovedbruket har i parsellens grense mot naboeiendommer.

03.12.1986 - Dokumentnr: 39717 - Best. om vann/

kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:652

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:44 Bnr:683

Undertegnede som eiere av gnr. 44 bnr. 652, 283 har

felles vann og kloakkledning til eiendommene.

Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold av reparasjon

av fellesledninger med tilbehld for den del av

eiendommen gjør bruk av.

Eierne gir hverandre rett til å føre sine vann og

kloakkledninger over hverandres eiendommer, samt

foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme

sted, når dette er påkrevet.

Eierne forplikter seg til å grave igjen, rydde opp og sette

alt i samme stand som før, umiddelbart etter at arbeidet

med legging av vann og kloakkledningene er utført. Det

samme gjelder også ved eventuelle reparasjons- og

vedlikeholdsarbeider på vann og kloakkledningene.

For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves

erstatning etter skjønn. Denne erklæringen kan ikke

avlyses uten samtykke fra Bergen kommune ved

anleggsseksjonene.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og

avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til

det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret

for disse påhviler sameiet.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei. Videre gjøres det oppmerksom på at nabotomt gnr. 44, bnr. 652, har veirett over eiendommen. Se under punkt tinglyste heftelser og rettigheter for mer informasjon. Servitutt kan fås ved henvendelse til megler.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må undertegne en egenerklæring om konsesjonsfrihet ettersom eiendommen er ubebygget.

Diverse

Utdrag fra selgers egenerklæring:

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

- Etter boligbrann ble van og avløp plugget nær ved grensen på gammel grunnmur. Arbeid utført av Nrc kept.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?

- Det foreligger rammetillatelse til oppføring av enebolig med hybel og carport. Nabo har veirett og rett til biloppstillingsplass ihht skjøte. Nabo har gjerdeplikt på begge eiendommene.

Faste, løpende kostnader:

Da eiendommen er ubebygd er det per i dag ikke faste løpende kostnader annet enn eiendomsskatt. Det må påregnes årlige utgifter til kommunale avgifter, renovasjon, energi/strøm, bygningsforsikring og fellesutgifter til drift og vedlikehold av vei, vann- og avløpsledninger.

Typiske utgifter for kjøp av tomt er:

Alle arbeider og gebyrer med søknader om bygging, opparbeidelse av tomt og vei, sikringsarbeider, oppføring av bygg, m.m.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i

forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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 avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 50 600,00
Markedspakke: kr 17 850,-
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 7 500,-

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 4 900,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 80 850,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Erlend Stokmo
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |
Fagansvarlig
erlend.stokmo@emera.no
Tlf: 450 54 488

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 935740274
Vestre Strømkaien 7,
Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

28.01.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak

som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03260013	
Selger 1 navn	
Espen Fjeldberg	
Gateadresse	
Stemmelia 18	
Poststed	Postnr
NESTTUN	5223
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?	
Ar	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

1	Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Etter boligbrann ble van og avløp plagget nær ved grensen på gammel grunnmur.
Arbeid utført av	Nrc kept

2	Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
	☒ Nei ☐ Ja
3	Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
	☒ Nei ☐ Ja
4	Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
	☒ Nei ☐ Ja
5	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
6	Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
	☒ Nei ☐ Ja
7	Er det foretatt radonmåling?
	☒ Nei ☐ Ja
8	Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
	☒ Nei ☐ Ja
9	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
	☒ Nei ☐ Ja
10	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
Beskrivelse	Det foreligger rammetillatelse til oppføring av enebolig med hybel og carport. Nabo har veirett ogrett til biloppstillingsplass ihht skjøte. Nabo har gjerdeplikt på begge eiendommene.

Document reference: 03260013

Document reference: 03260013

Tilleggskommentar

Dette er en branntomt med godkjente tegninger for gjenoppfring av enebolig med hybel og carport.

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.

Initialer selger: EF

3



EIENDOMSMEGLER VEST, NESTTUN
V/MARIA VALENTINSEN LØKEN
NESTTUNVEIEN 98
5225 NESTTUN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 7210136
Vår referanse: 2549933/15997730
Bestilling: C3 2021-06-23 (7) 40

Dato
23.06.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
32852	106	12.11.1984	BESTEMMELSE OM GJERDE BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	44	283	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

 www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

Skjøte

DAGBOKFØRT

12.11.84 32852

DISKRIVEREN I
BERGEN

EIENDOMMEN(E)

Registernummer²

Gnr. 44 br.nr. 652 i Fana Bergen.

OVERDRAS FRA

Navn

Ruth Gundersen

Fødselsnummer³
Dag - mnd. - år - personnr

3 5 1925

TIL

Navn

Öyvind Strand

Fødselsnummer³
Dag - mnd. - år - personnr

16 10 195.

KJØPESUMMEN KR. uten vederlag er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Verdien settes til kr. 10.000.00, som er lik skattetakst, og overdras som gave til min sønn, som forskudd på arv.

Parsellen skal ha vegrett over hovedbruket fram til offentlig veg, etter en omforenet linje, samt rett til biloppstillingsplass.

Parsellen har full gjerdeplikt mot hovedbruket, og overtar den gjerdeplikt som hovedbruket har i parsellens grense mot naboeiendommer.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-81



Rettskopi bekreftes

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Fana

Sted

6-11 1984

Dato

Ruth Gundersen

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift⁵

Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

John Reidar Aasen

Vitneunderskrift

Trond Nørstvik

Vitneunderskrift

John Reidar Aasen

Gjentas med blokkbokstaver

TROND NØRSTVIK

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rettskopi bekreftes:





EIENDOMSMEGLER VEST, NESTTUN
V/MARIA VALENTINSEN LØKEN
NESTTUNVEIEN 98
5225 NESTTUN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 7210136
Vår referanse: 2549928/15997705
Bestilling: C3 2021-06-23 (7) 50

Dato
23.06.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
39717	106	3.12.1986	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	44	283	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT

03.12.86 39717

BYSKRIVEREN I

BERGEN 652, 283

Undertegnede som eier av gnr. 44, bnr. 283 har felles vann og kloakkledning til eiendommene.

Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av fellesledninger med tilbehør for den del eiendommen gjør bruk av.

Eierne gir hverandre rett til å føre sine vann- og kloakkledninger over hverandres eiendommer, samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted, når dette er påkrevet.

Eierne forplikter seg til å grave igjen, rydde opp og sette alt i samme stand som før, umiddelbart etter at arbeidet med legging av vann og kloakkledningene er utført. Det samme gjelder også ved eventuelle reparasjons- og vedlikeholdsarbeider på vann og kloakkledningene.

For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke fra Bergen kommune ved anleggssaksjonen.

G. Strand
Gro Strand

Bergen den 2/12. 1986
Ruth Lunde



RAMMETILLATELSE



BERGEN
KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Vestland Prosjektstyring AS
Eidsvågbakken 1
5105 EIDSVÅG I ÅSANE
Kurt Terje Sjursen

Vår referanse: BYGG-2025/17154-6
Saksbehandler: Terje Harald Sagmo
Dato: 22.01.2026

RAMMETILLATELSE

Eiendom : Gnr 44 Bnr 283
Adresse : Stemmelia 18
Tiltakshaver : Espen Fjeldberg
Tiltaket : Oppføring av bolig etter brann.

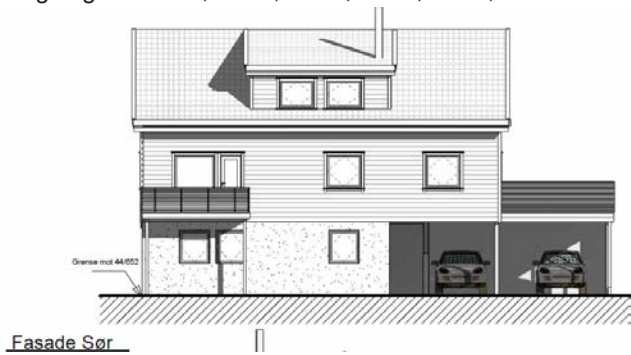
Vi viser til søknad mottatt 31.10.2025

Historikk:

Søknaden gjelder oppføring av ny bolig etter totalskade som følge av brann. Boligen var opprinnelig enebolig oppført i 1955, men ble i 1985 en del av tomannsbolig. Den andre delen av tomannsboligen er også revet, og er ikke tenkt oppført på nytt.

1. Søknaden gjelder

- Gjenoppføring av ny bolig m/sokkelleilighet etter totalskade som følge av brann. Boligens plassering på eiendommen opprettholdes som tidligere, men nå med en utvidelse av plan 1 og loft + veranda over tidligere carport (fasade øst)
Jf. tegningsnr. A100, A101, A102, A103, A104, A105 datert 11.09.2025



Det er søkt om dispensasjon fra følgende bestemmelser i reguleringsplan og Pbl (Plan- og bygningsloven)

- Reg.plan Vedr. byggegrense mot den kommunale veien Stemmelia
- Pbl §29-4 vedr. avstand til nabogrense.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse til:

- Gjenoppføring av ny bolig m/sokkelleilighet etter totalskade som følge av brann. Boligens plassering på eiendommen opprettholdes som tidligere, men nå med en utvidelse av plan 1 og loft + veranda over tidligere carport (fasade øst)
Jf. tegningsnr. A100, A101, A102, A103, A104, A105 datert 11.09.2025

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid slik at tiltaket kan være vesentlig igangsatt innen fristen på 3 år.

2.1 Dispensasjoner

- Vi gir dispensasjon fra reguleringsplan nummer 3014000 om byggegrense mot vei, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.
- Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4, for gjenoppbygging av bolig 0 m fra nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 19-2

2.2 Godkjenning av tiltaksklasser

Tiltaksklasser godkjennes for de enkelte ansvarsområder slik de fremgår av gjennomføringsplan datert 31.10.2025

2.3 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis igangsettingstillatelse:

- Forhåndsuttalelse fra Bergen Vann på VA-anlegget, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

2.4 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse:

- Bekreftelse fra Bergen Vann på at sluttokumentasjonen er tilfredsstillende.

2.5 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes med 0 meter til nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 og gitt dispensasjon.

2.6 Høydeplassering

Tiltakets maksimale høyde på kote 108,9 moh godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.7 Atkomst og avkjørsel

Bymiljøetaten har i vedtak datert 17.10.2025 godkjent avkjørsel til eiendommen. jf. veglova §§ 40 til 43. Vilkår og krav i vedtaket skal etterkommes, jf. plan og bygningslovens § 27-4.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som 1001 – Bebyggelse og anlegg i Øvrig byggesone (ØB)

Eiendommen omfattes reguleringsplan 30140000, FANA. ØVSTTUN, gnr 45 bnr 139, NORDREVOLD, gnr 45 bnr 25 ikrafttredelsesdato 18.10.1959 og er regulert til: *Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med rekkehus hvor dette er vist i planen. Våningshus kan oppføres i inntil 2 etasjer foruten kjeller og loft, og garasjer eller uthus i inntil 1 etasje.*

3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er mottatt merknad fra gårdsnummer 44 bruksnummer 652

Merknaden går i hovedsak på plassering av bolig i tomtegrense, mistanke om oppføring av hybel/leilighetskompleks, veirett, økonomisk verditap på eiendom og skade/forringelse på vann og avløpsanlegg.

Søker har kommentert følgende til merknaden:

1. Omsøkt tiltak og brannforløp

Søknaden gjelder oppføring av enebolig på tomten etter totalskade som følge av brann. Boligen i Stemmelia 18 (søkers bolig) ble oppført i 1955, mens naboboligen i Stemmelia 18B ble oppført i 1980. Brannen startet i naboboligen og spredte seg til søkerens bolig. Søker mistet huset uten egen skyld, og tiltaket er et nødvendig ledd i å gjenopprette bosituasjonen.

2. Boligens bruk og omfang

Tiltaket gjelder bolig med sokkelleilighet lik den som stod der før brann, og det planlegges ikke hybel- eller leilighetskompleks, slik det antydes i nabomerknaden.

3. Plassering i henhold til reguleringsplan

Plasseringen av boligen er i tråd med reguleringsplan 30140000, og følger den godkjente byggegrensen. Det jobbes med å fremskaffe nabosamtykke som det er naturlig forelå når eiendommen ble oppdelt og bnr 652 ble opprettet og når den del av tomannsbolig ble etablert i 1985.

3. Plassering i henhold til reguleringsplan

Plasseringen av boligen er i tråd med reguleringsplan 30140000, og følger den godkjente byggegrensen. Det jobbes med å fremskaffe nabosamtykke som det er naturlig forelå når eiendommen ble oppdelt og bnr 652 ble opprettet og når den del av tomannsbolig ble etablert i 1985.

Dersom det likevel anses at tiltaket kommer nærmere nabogrense enn tillatt etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd bokstav a eller b, søkes det samtidig om dispensasjon fra disse bestemmelsene, jf. pbl § 19-2. Begrunnelsen for dette er at alternativ plassering:

- Ikke lar seg gjennomføre uten at tinglyst veirett og biloppstillingsplass for naboeiendom bortfaller.
- Vil kunne hindre fremtidig utnyttelse av egen tomt.
- Dette gir ingen vesentlig negativ virkning for nabo med hensyn til lys, utsyn, innsyn eller bokvalitet, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd.

Og som nabo skriver vil ny bolig på bnr. 652 ikke oppføres som del av en ny tomannsbolig.

5. Økonomiske og privatrettslige påstander

Påstander om verditap på naboeiendom er ikke dokumentert, og vurderes ikke som relevant etter pbl. Eventuelle skader på rør eller installasjoner som påstås oppstått under riving må behandles som et privatrettslig forhold utenfor byggesaksbehandlingen.

6. Veirett og biloppstillingsplass

Tiltakets utforming tar hensyn til tinglyst veirett og biloppstillingsplass på egen tomt, som nabo har rettigheter til. Disse rettighetene er ivaretatt og videreføres i tiltaket.

7. Sportsbod

Boden det vises til har bebygd areal under 15 m² og er plassert med minimum 1 meter avstand til nabogrense, målt fra yttervegg. Takutstikk er innenfor 0,9 m, og regnes ikke som bygningsdel etter gjeldende tolkning. Boden berøres trolig ved nybygg, og håndteres i tråd med regelverket.

Oppsummering

Søknaden gjelder gjennomføring av bolig etter brann, og tiltaket er utformet i tråd med reguleringsplan 30140000. Eventuell dispensasjon fra pbl § 29-4 søkes kun dersom kommunen vurderer tiltaket å ligge nærmere grensen enn tillatt. Naboens innsigelser er etter vårt syn ikke av en slik karakter at de bør tillegges vekt.

Vi ber om at tiltaket godkjennes på ordinært grunnlag, og at nabomerknaden anses besvart.

Bygningsmyndighetenes vurdering av merknader fra nabo er følgende:

Ved gjennomgang av merknader og kommentarer, så er vår konklusjon at søker/tiltakshaver sine begrunnelser for plassering/utforming av tiltaket er grundig gjennomtenkt. De har beskrevet og begrunnet alle punkter som nabo har bemerket. Da dette er en gjenoppføring av bolig etter totalskade som følge av brann, samt begrensninger på eiendommen vedr. plassering av bolig, så mener vi søker/tiltakshaver har gitt tilstrekkelig begrunnelse for å kunne oppføre bolig på samme sted som tidligere.

3.3 Ansvar og tiltaksklasser

I vår behandling av søknaden legger vi til grunn den mottatte gjennomføringsplanen, som inneholder oversikt over ansvarlige foretak og ansvarsområder oppdelt i funksjon og tiltaksklasser.

I plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 5 og 12 er det beskrevet hvilket ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det er ansvarlig søker sitt ansvar å samordne de ansvarlige foretak og å påse at tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvar og kontroll. Det er også ansvarlig søker sitt ansvar at det er samsvar mellom mottatte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplanen.

Ved erklæring av ansvarsrett i byggesaker skal arbeidet de enkelte foretak påtar seg ansvarsrett for, beskrives og avgrenses så presist som mulig.

3.4 Visuelle kvaliteter

I følge plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.

Etter vår vurdering er de visuelle kvalitetene ivaretatt for omsøkte tiltak.

3.5 Andre uttalelser eller vedtak

Bymiljøetaten har gitt uttalelse datert 17.10.2025 hvor de bl.a. sier:

Vedtak

I henhold til delebert fullmakt og med hjemmel i veglova §§ 40 og 43 godkjenner Bymiljøetaten avkjørselen på følgende vilkår:

- Avkjørselen opparbeides i henhold til innsendte tegninger datert 11.09.2025 som viser at krav til frisikt, svingradius og lengdeprofil er ivaretatt.
- Bredden på avkjørselen skal være 4 meter.
- Eksisterende avkjørsel stenges for kjøring. Stengingen skal være en fysisk barriere mot kommunal veg.
- Frisiktsonen skal til enhver tid være fri for sikthindringer, midlertidige eller permanente, høyere enn 0,5 m over vegen. Eksempel på sikthindringer er vegetasjon, gjerde, mur, bosspann eller lignende. Frisiktsonen kan ikke benyttes som permanent parkeringsareal.
- Avkjørselen skal bygges slik at overvann fra vegen ikke renner inn i avkjørselen. Den må også bygges slik at overvann fra avkjørselen ikke renner inn i vegen.
- Godkjenningen gjelder for inntil 1 ny boenhet.
- Avkjørselen skal i sin helhet tilpasses hovedvegens lengde- og tverrprofil. Enhver tilpasning til vegen skal i sin helhet gjøres på egen eiendom.
- Avkjørselen med tilhørende siktområde, rør eller stikkrenne, skal vedlikeholdes av grunneier eller bruker, uten hensyn til hvem som har bygget eller bekostet avkjørselen.
- Dersom frisiktsone eller andre deler av avkjørselen kommer inn på andres eiendom, må tillatelse til dette innhentes fra de respektive hjemmelshavere/grunneiere. Dersom deler av tiltaket er plassert på kommunal eiendom, må søknad sendes til Etat for bygg og eiendom, som forvalter Bergen kommunens eiendommer.
- Utførende må ha godkjent arbeidstillatelse fra Bymiljøetaten (jf. veglova §§ 32 og 57), samt godkjent arbeidsvarslingsplan, før arbeid på eller ved kommunal veg kan starte opp, dersom dette er aktuelt.

3.6 Unntak fra plankrav

Tiltaket unntas fra plankravet etter kommuneplanens bestemmelser § 3.3.2.

3.7 Dispensasjon

Tiltaket kommer i strid med reguleringsplanen med hensyn til byggegrense mot den kommunale veien Stemmelia.

Reguleringsplanen nevner ikke byggegrense mot den aktuelle vegen. Den aktuelle reguleringsplanen ble vedtatt 18.10.1959. Avstandsbegrensningen følger da byggegrense iht. vegloven på dette tidspunktet, en grense fastsatt til 7,5 meter veikant.

Tiltaket som her er omsøkt vil komme 2,3 meter fra veikant av den kommunale veien.

Det er søkt dispensasjon for dette.

Saksnummer BYGG-2025/17154
Side 6 av 11

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Hovedhensynet bak byggegrense mot offentlig veg er hensynet til å ivareta frisikt, drift og vedlikehold, skjerme omkringliggende bebyggelse fra unødige støy og forurensning samt sikre fremtidig oppgradering av veien.

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Søker begrunner søknad om dispensasjon med følgende:

- Det foreligger godkjenning for carport i byggesak fra 2023.
- Tiltaket vil heller ikke være til hinder for drift og vedlikehold av veg.
- Vi kan ikke se at de hensyn byggegrense mot vei skal ivareta blir vesentlig tilsidesatt og mener at dispensasjon kan innvilges og tiltaket godkjennes.

Forholdet mellom bolig med carport og vei vil være det samme som før boligen brant ned.

Bygningsmyndighetens vurdering er som følger:

Bygningen som blir gjenoppbygget blir plassert på samme sted som tidligere, men den blir noe utvidet inn mot den kommunale veien slik at det kommer 2,3 meter fra veikant. Tiltaket vil ikke gi noen vesentlige endringer på områdets bebyggelsesstruktur og omgivelse. Videre anses hensyn til plassering av tiltaket innenfor byggegrense mot kommunevei å være ivaretatt da Bymiljøetaten som trafikk-faglig myndighet i brev av 10.10.2025 har uttalt at de kan akseptere en dispensasjon fra byggegrense under bestemte betingelser.

Byggesaken anses tilstrekkelig for å sikre åpenhet og medvirkning, ved at tiltaket og dispensasjonen har vært nabovarslet og berørte myndigheter har fått mulighet til å uttale seg i saken.

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen vurderes til:

- Gjenoppføring av ny bolig med integrert carport uten at det får noen vesentlige endringer på områdets bebyggelsesstruktur og omgivelser, eller gir hindringer for den kommunale veien.

Ulempene vil være:

- Med fravik ifra bestemmelsen så er det alltid en risiko for at det kan skape en presedens for bygging utenfor byggegrensen.

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Saksnummer BYGG-2025/17154
Side 7 av 11

3.8 Dispensasjon

Tiltaket kommer i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd som regulerer tiltakets avstand til nabogrense. Det søkes om å plassere tiltaket 0 meter fra nabogrense mot gnr 44, bnr 652. Hovedregelen er at et tiltak skal ha en avstand til nabogrense som tilsvarer bygningens halve høyde, og ikke mindre enn 4m.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Det er søkt dispensasjon for dette.

Hensynet bak avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4 er å hindre brannspredning til andre byggverk, sikre lys og luft mellom bygg, opprettholde en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt ta hensyn til terreng og omgivelsestilpasning.

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Søker begrunner søknad om dispensasjon med følgende:

Hovedhensynet bak plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd er å hindre brannspredning til andre byggverk og ivareta behovet for luft, lys, utsikt samt hindre innsyn. Tiltaket innebærer å oppføre bolig på samme plassering som før brann. Bolig vil bli oppført med brannskille iht.krav i TEK17 §11-6 og §11-8. Plassering er iht. reguleringsplan fra 1959. Det er også naturlig å anta at det foreligger gjensidig nabosamtykke fra 1985 når bnr 652 ble opprettet og enebolig ble tomannsbolig.

Bygningsmyndighetenes vurdering er som følger:

I denne konkrete saken så ser vi at plassering av bygningskropp blir på samme sted som der boligen stod før den ble rammet av brann. Plassering er den samme som da den ble oppført i 1955 og senere med en byggegodkjent carport fra 2023. Brannen startet i den andre bygningen som ble koblet til boligen i 1985. Etter sammenkoblingen framsto bygningskroppen som en tomannsbolig. Etter det som beskrives av de to eierne, så ønsker kun eier av bolig med Gnr. 44 Bnr. 283 å gjenoppføre boligen. De ønsker å gjenoppbygge boligen 0 meter ifra nabogrense, og da med brannskille iht. krav i TEK 17 §11-6 og §11-8 som således sørger for at de viktigste kravene vil være ivaretatt. At ikke eier av den andre boenheten ønsker å gjenoppføre sin bygning på samme sted som forrige, det kan vi ikke se er tilstrekkelig grunn for ikke å godkjenne denne dispensasjons-søknaden. Plan- og bygningsmyndighetene mener at de tilpasninger som er skissert vil passe godt inn i områdets bebyggelsesstruktur og ikke innebære mere reduserte sol og utsiktsforhold enn man må kunne påberegne i et slikt boligområde.

Da tomteforhold, samt situasjonen med en totalskadd bygning som skal gjenoppbygges, så mener bygningsmyndigheten at denne søknaden om å bygge helt i tomtegrense, må kunne godkjennes. Tiltaket vurderes på bakgrunn av ovenstående drøfting ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen vurderes til:

- Samme plassering på tomta som tidligere byggegodkjente bolig, uten nye nevneverdige negative konsekvenser for naboer eller nærliggende bebyggelse.

Ulempene vil være:

Plassering helt inntil nabogrense er noe man prøver å unngå, men i dette tilfelle ved gjenopbygging av bolig på samme sted, så kan man kunne godta plasseringen.

- Det er alltid en risiko for å skape en presedens for plassering av boligbygg som avviker ifra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4.

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Terje Sagmo
Saksbehandler

Arild Skurtveit
Fungerende seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til		
Espen Fjeldberg	Moldalia 32	5267 ESPELAND
Øyvind Hermann Rikard		5052 BERGEN
Strand	St. Olavs Vei 67	

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

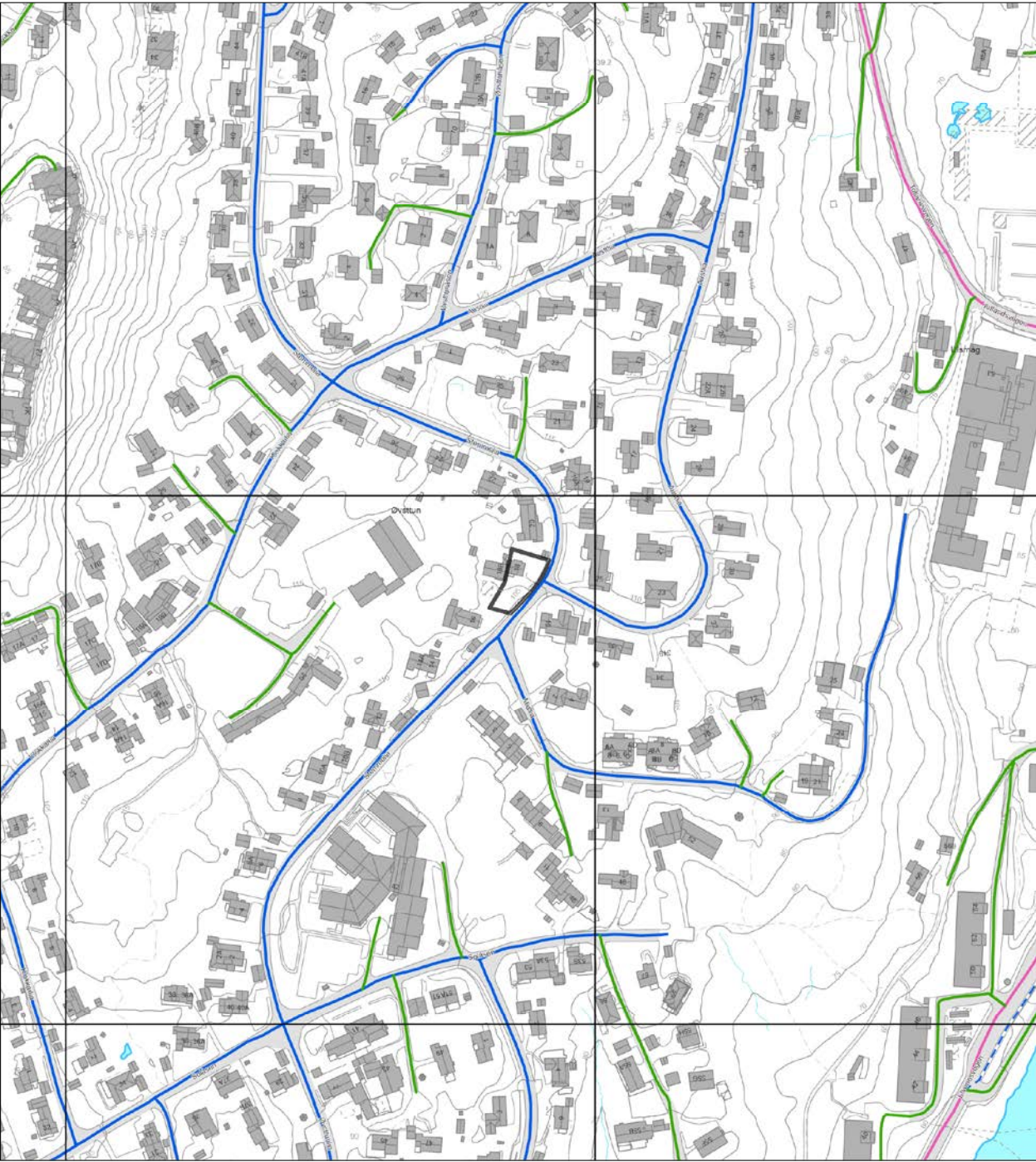


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 22.06.2021

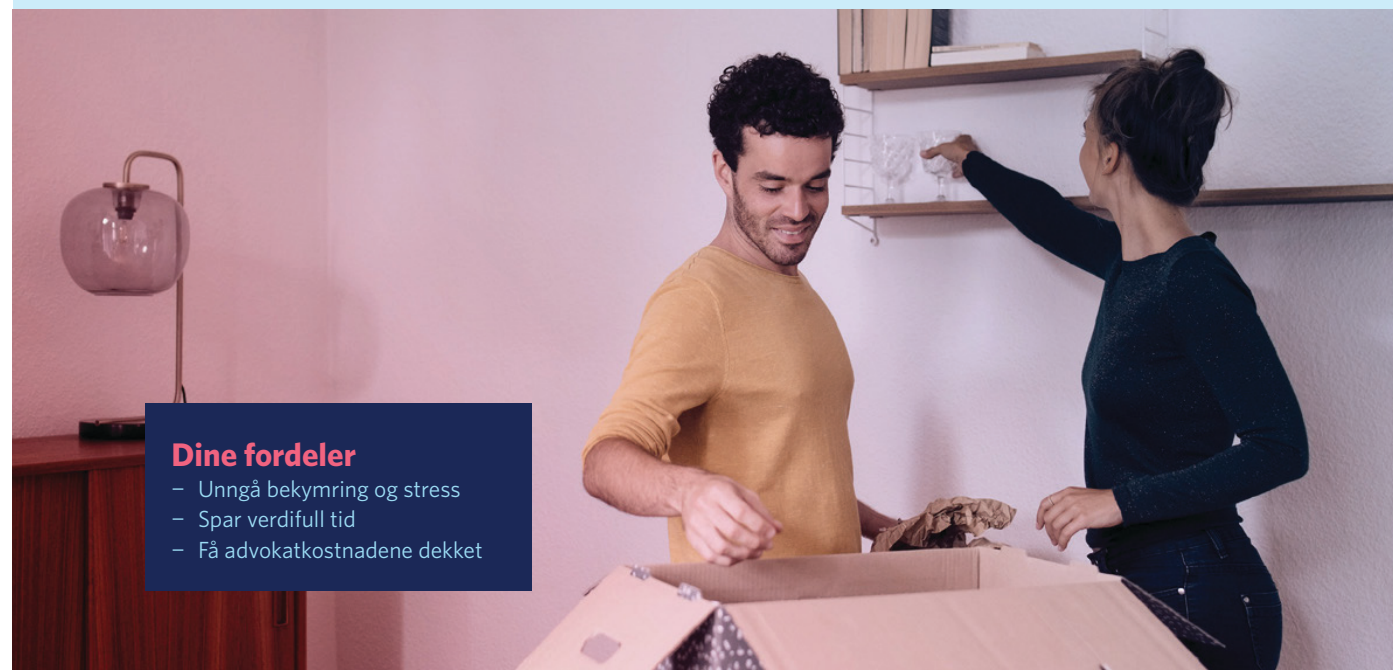
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 44/283/0/0
Adresse: Stemmelia 18, 5223 NESTTUN



- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg

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 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Erlend Stokmo
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

erlend.stokmo@emera.no
+47 450 54 488

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

Budskjema

Erlend Stokmo
erlend.stokmo@emera.no
450 54 488



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING