

SØREIDE

Søreidåsen 24B

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 11 990 000,-

EIEFORM

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

61 090,-

ANTALL SOVEROM

4

TOTALPRIS

12 051 090,-

BYGGEÅR

2026

FELLESKOSTNADER

Estimert til kr 1 000,- pr. mnd

ENERGIKLASSE

A

BRA-I/BRA TOTAL

198/198 kvm

TOMTEAREAL

1652 m² (eiet)

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

Din megler



Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

E-post: erlend.stokmo@emera.no

Mobil: +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, med skreddersydd rådgivning, tilgjengelighet og konkrete resultater.

Jeg legger stor vekt på god forberedelse, tydelig kommunikasjon og riktig strategi – enten det gjelder klargjøring før foto og visning eller selve budrunden. Det gir resultater.

Tilbakemeldinger fra tidligere kunder:

"Erlend hadde stålkontroll fra start til slutt. Han kom med mange gode innspill før foto og visning, og jeg følte meg trygg på hele prosessen. Leiligheten ble solgt over prisantydning etter første visning."

– Kjetil, oktober 2024

"Vi kunne rett og slett ikke vært mer fornøyd! Erlend leverte på hvert eneste punkt vi hadde forventninger til. Han er effektiv, tilgjengelig og faglig sterk. Hele prosessen var sømløs, og vi fikk gode råd også i forbindelse med kjøp av ny bolig. Vi anbefaler ham uten å nøle."

– Benedicte & Jon, oktober 2024

Mitt mål er at du skal føle deg ivaretatt, informert og trygg – hele veien fra første møte til overtakelse. Jeg er stolt av tilliten kundene mine viser meg, og jeg jobber hardt for å fortjene den – hver eneste gang.



Eksklusiv, nyoppført halvpart av tomannsbolig med sjøutsikt. 69m² solrikt terrasseareal. Carport med elbil-lader. Lav dokumentavgift ved kjøp

Emera Eiendomsmegling v/Erlend Stokmo har gleden av å presentere Søreidåsen 24B. En rålekker halvpart av tomannsbolig med høy standard og eksklusive kvaliteter fra 2026. Her får du ettertraktede nybyggfordeler som lavt energiforbruk og økonomisk forutsigbarhet. Med en innholdsrik og familievennlig planløsning er dette en bolig der familien kan flytte rett inn og nyte en komfortabel hverdag

- 69m² terrasseareal med nydelig utsikt og gode solforhold
- Carport med el-lader
- Varmepumpe, peis og balansert ventilasjon
- Nybyggfordeler - Økonomisk forutsigbarhet, lavt energiforbruk og vedlikeholdsfritt
- Mulighet for grønt boliglån
- Lav dokumentavgift - kr 60 000,-
- Gangavstand til barnehager og skoler
- 7 min til dagligvarebutikker
- 6 min til bussholdeplass































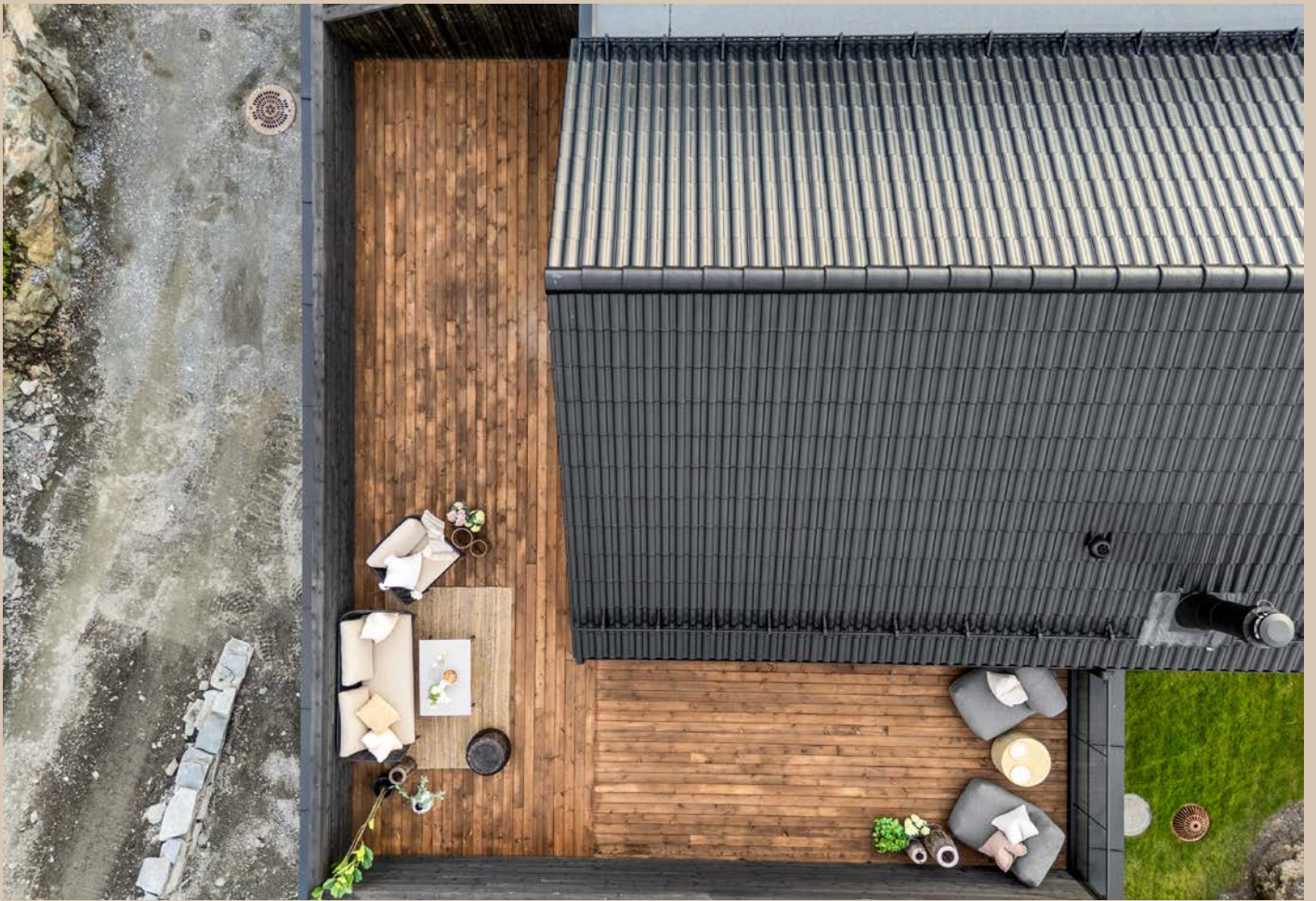
































Plantegning

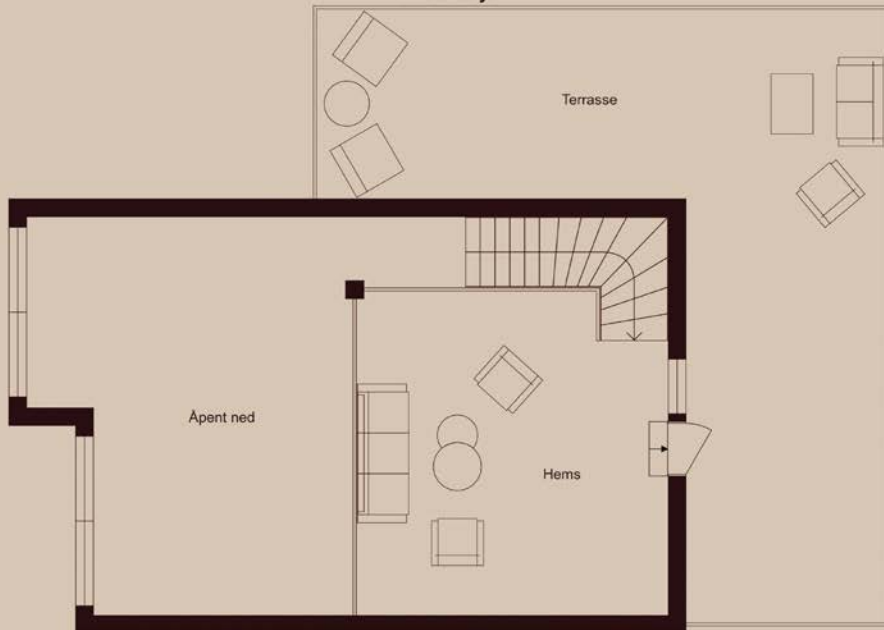


Søreidåsen 24B
2. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Søreidåsen 24B
3. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



Søreidåsen 24B
1. Etasje

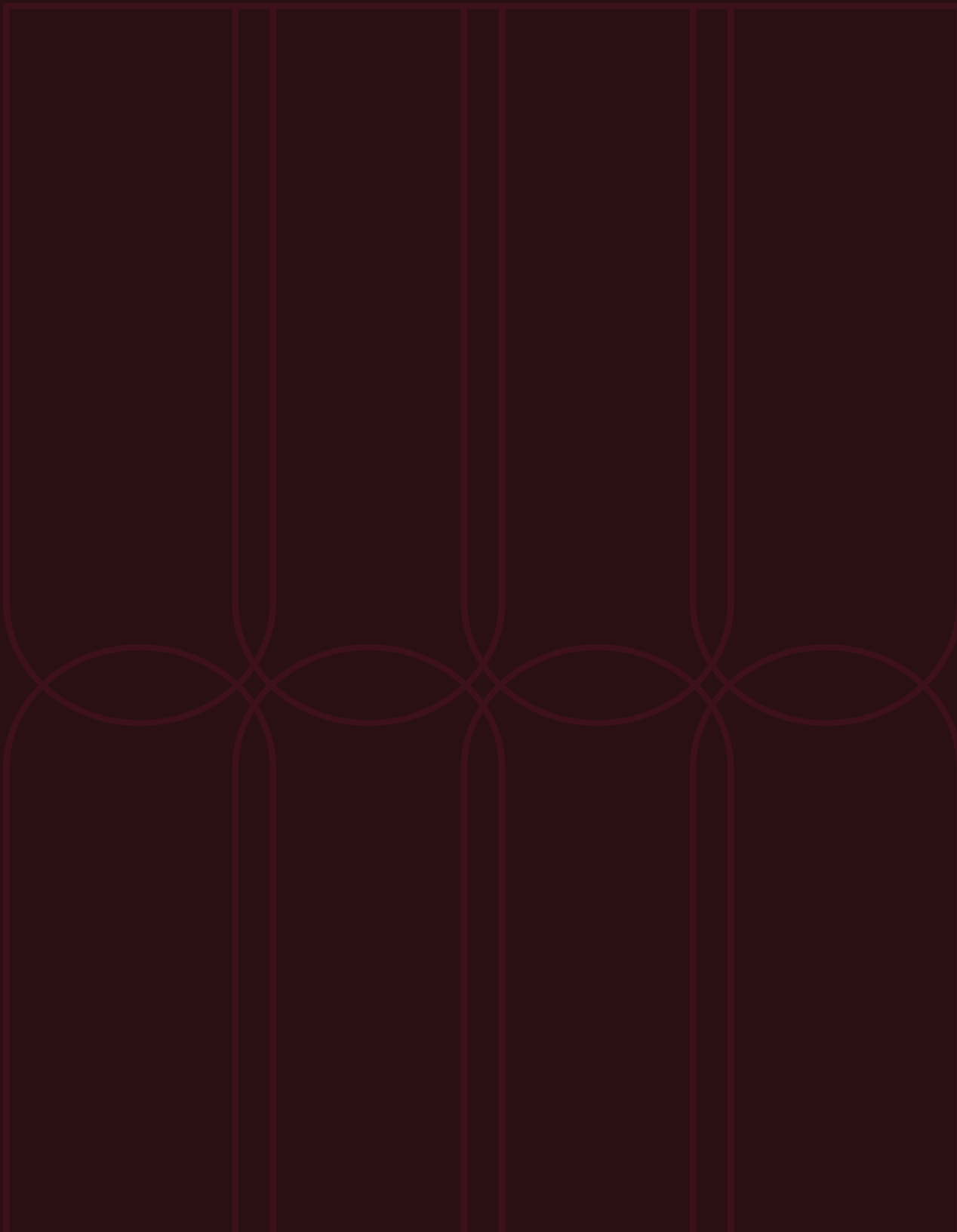


Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



SØREIDÅSEN 24B

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 11 990 000

Omkostning kjøper

11 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

60 000 (Dokumentavgift 2,5 % av tomteverdi på kr 2 400 000,-)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

61 090 (Omkostninger totalt)

12 051 090 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 12 051 090

Felleskostnader

Felleskostnader kr 1 000,- pr. mnd

Felleskostnadene er stipulert til kr 1 000 per måned og vil blant annet omfatte strøm til felles belysning, felles byggforsikring og pumpekum, samt service og vedlikehold av pumpekum.

Det gjøres oppmerksom på at boligene i prosjektet vil bli ferdigstilt og overtatt på ulike tidspunkt. Sameiet vil derfor ikke være etablert ved overtakelse av den enkelte bolig. Når samtlige boliger er ferdigstilt og overtatt, vil det bli stiftet et sameie og valgt styre. Endelig fastsettelse av felleskostnader, budsjett og organisering vil skje i regi av det etablerte sameiet.

Sameiets vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger i Bergen kommune og denne fastsettes etter ferdigstillelse av boligen.

Eiendomsskatten beregnes på følgende måte i 2026:

Eiendomsskatten beregnes med utgangspunkt i eiendommens verdi (markedsverdi). For boliger er utgangspunktet 70% av boligverdien. Det trekkes fra et bunnfradrag på kr 750 000,-. Eiendomsskatten beregnes som 2,6 promille av det gjenværende beløpet.

Eiendomsskatten faktureres sammen med de kommunale avgiftene. For mer informasjon om eiendomsskatt, se kommunens nettside. Eventuelle spørsmål om eiendomsskatt rettes til Eiendomsskattekontoret i kommunen.

Kommunale avgifter

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

Årsgebyr for vann og avløp består av et abonnementsgebyr og et forbruksgebyr basert på et stipulert forbruk. For å bergene årsgebyr skal abonnementsgebyret og forbruksgebyret legges sammen. Byggets areal legges til grunn for gebyrene. Årsgebyret beregnes slik:

Abonnementsgebyr:

Vann: $198\text{m}^2 \times \text{kr } 7,71 = 1\,526,58 \text{ kr}$

Avløp: $198\text{m}^2 \times \text{kr } 10,62 = 2\,102,76 \text{ kr}$

Forbruksgebyr (for å beregne stipulert årsforbruk ganges bruksareal med 1,3 for å finne stipulert forbruk i kubikkmeter (m^3))

Vann: $257,4 \times 11,44 = 2\,944,66 \text{ kr}$

Avløp: $257,4 \times 15,64 = 4\,025,74 \text{ kr}$

Totalbeløpet pålegges merverdiavgift på 15%. Dette gir et estimert totalbeløp på kr 7 047,78,-

Årsgebyr for renovasjon avhenger av spennstørrelse/ omfang/ antall tømminger. Renovasjon grunnpris inkl. 12 tømminger av restavfall (140L) beholdere ligger på kr 4 863,35,-. Hver ekstra tømming av restavfall (140L) utover de 12 som er inkl. i grunnprisen har en enhetspris på kr 90,-. Videre påløper det kommunalt påslag for deponier, renovasjonsfaglig oppfølging, fakturering og innfordring mv. på kr 375,-. Dette gir en totalsum på kr 5 238,35,- for 12 tømminger.

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 1 265,- per time. I tillegg kommer fast årlig tilsynsgebyr kr 528,-. Feiegebyret blir fakturert sammen med de kommunale avgiftene i etterkant av gjennomført feiing.

Det tas forbehold om endringer i de oppgitte satser.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet.

Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere avhengig av om boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Søreidåsen 24B ligger sentralt i fine omgivelser på Søreide. Bosette deg i et etablert og familievennlig boligområde, med kort vei til barnehager, skoler, diverse servicetilbud og ikke minst flotte naturopplevelser.

Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra Søreide og Klwi Søreide, begge 7 minutter unna til fots. Begge tilbyr post i butikk. Et søndagsåpent alternativ er Bunnpris Steinsviken, kun en 8 minutters kjøretur unna. For et bredere servicetilbud er Fanatorget og Lagunen Storsenter korte kjøreturer unna. Her finner man alt mulig forskjellig av butikker og servicetilbud.

Området er svært familievennlig med flere barnehager og skoler innen gangavstand. Søreidunet barnehage og Nordeide barnehage er 8 minutter unna til fots. Ellers er Eldsbakkane barnehage 15 minutter unna. Når barna er klar for første skoledag, er Søreide skole kun 14 minutters gange unna. Videre er det korte kjøreturer til flere ungdom- og videregående skoler.

Kollektivtilbudet i området er svært bra - Søreide bussholdeplass ligger 6 minutter unna til fots, og 14 minutter unna ligger Dolvik Terminal. På Lagunen er det også bussterminal. Begge er sentrale knutepunkter for en rekke busslinjer.

For den aktive er beliggenheten helt prima! Storrinden er en populær fjelltur i nærheten som passer for både store og små, og på toppen kan man nyte en vakker utsikt. Når sommervakansen er det haugevis med badeplasser rundt Søreide, både i Nordåsvannet og i Dolvika like ved. Eller er det treningssenter for Aktiv365 Søreide og MOVA Fanatorget hhv. 15 og 20 minutter unna til fots.

Barnehage/Skole

Barnehager:

- 8 min gange til Søreidunet barnehage (1-5 år)
- 9 min gange til Nordeide barnehage (1-5 år)
- 15 min gange til Eldsbakkane barnehage (1-5 år)

Barne- og ungdomsskoler

- 14 min gange til Søreide skole (1-7 kl.)
- 17 min gange til Aurdalslia skole (1-7 kl.)
- 6 min kjøring til Skranevatnet skole (1-10 kl.)
- 8 min kjøring til Rå skole (8-10 kl.)

- 12 min kjøring til Ytrebygda skole (8-10 kl.)

Videregående skoler:

- 8 min kjøring til Sandsli videregående skole
- 9 min kjøring til Fyllingsdalen videregående skole

Parkering

Parkering i carport med el-lader og på gjesteparkering. Utbygger opplyser at carport, gårdsplass og adkomstveien ned til garasjen ved Søreidåsen 22 skal asfalteres. Det er et mål at arbeidene gjennomføres i løpet av slutten av juni, men det foreligger ingen garanti for tidspunktet, og fremdriften kan bli gjenstand for endringer.

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: 1652 m²

Tomten er fellesareal, hvilket betyr at seksjonseierne forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke den enkelte seksjon rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale. I sameievedtektene er det fastsatt eksklusiv bruksrett for 30 år som er maks tid. (Naturlig at når sameiet etableres så vedtar man nye vedtekter årlig slik at de fornyer de 30 årene årlig).

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Tomannsbolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg tomannsboliger hus B og hus C, datert 01.06.2026. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen:

- Rørlegger: Det gjenstår litt monteringsarbeid i C
- Tømrer: Ytterdør i seksjon C. Mindre arbeider med listverk.
- Grunnarbeid: Diverse hagearbeider og plen.

Innhold

Boligen går over 3 plan (BRA-i: 198m²) og inneholder:

Underetasje (BRA-i: 80m²): Trapp/gang, 3 soverom, bad, vaskerom og bod.

1. Etasje (BRA-i: 94m²): Entré, toalettrom, gang/trapp, stue/kjøkken, soverom, omkleddingsrom og bad.

Hems (BRA-i: 24m²): Trapp og hems/stue. (Hemsen har et gulvareal på 34m²)

I tillegg har boligen en carport som måler 16m².

Areal

BRA - i: 198 m²

BRA totalt: 198 m²

TBA: 69 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 80 m² Trapp/gang, 3 soverom, bad, vaskerom og bod

1. etasje

BRA-i: 94 m² Entré, toalettrom, gang/trapp, stue/kjøkken, soverom, omklede rom og bad

2. etasje

BRA-i: 24 m² Trapp og hems/stue

TBA fordelt på etasje

Kjeller

13 m²

1. etasje

12 m²

2. etasje

44 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis

som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

Boligens hems har et gulvareal på 34m². 10m² av dette arealet er ikke medtatt i BRA-i grunnet lav himlingshøyde.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/ pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Carport på 16 m²

Standard

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Thomas Frøyen

Type takst avholdt av takstmann: Arealrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Nybygg. Arbeid utført av Flisleggeren Robin Sortland

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Ja. Nybygg

Er arbeidet byggemeldt?
- Ja. Ramme/ig/midlertidig brukstillatelse ok

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Nybygg. Arbeid utført av Rørlegen VVS as

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

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

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Amina lader

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

- Nybygg. Arbeid utført av Byggmester Solberg/Fløysand

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- Søknad om ferdig attest er ikke sendt

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)?
- Solidarisk vedlikeholdsplikt for privat felles anlegg og vei

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

Selger har ikke skaffet en tilstandsrapport. I forskrift til avhendingsloven der det fastsatt minstekrav for hvilke bygningsdeler som skal undersøkes, hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvordan resultatene skal presenteres i en tilstandsrapport.

Det er ikke et lovkrav å fremskaffe en slik tilstandsrapport, men mangelen på en slik rapport medfører at det vanligvis er gjort færre undersøkelser av bygningssakkyndig. Kjøper får mindre informasjon om eiendommens tilstand enn hva som ville vært tilfelle dersom en tilstandsrapport var innhentet.

Øvrig informasjon

Adresse

Søreidåsen 24B, 5252 SØREIDGREND
Gnr. 35, bnr. 95, snr. 2, ideell andel 1/1 i Bergen kommune.

Selger

Søreidåsen Panorama AS

Energiklasse

A

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Peis
- Varmepumpe
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Varmekabler på badetrom, vaskerom, entré og wc
- Soverom 2 har varmematje og soverom 4 har varmekabler

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplan Ytrebygda/Fyllingsdalen/Laksevåg. Ringveg vest, datert 23.02.2004 regulert til annet trafikkområde og kjørevei.

Berøringsgrad 52,6%. Eiendommen er videre underlagt kommuneplanens arealdel 2018, datert 19.06.2019 der arealformålet er sentrumsformål, byfortettingssone.

Planer i nærheten av eiendommen:

- PlanID: 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Bystyret legger til grunn at revisjon av KPA-bestemmelsene skal sluttføres med vedtak Bystyret i første kvartal 2027. Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag. Saksnr: 202417461.
- PlanID: 62320000. Ytrebygda. Gnr 35 Bnr 3 mfl., Ormhaugen. Formålet med reguleringsplanen er å regulere for boliger med tilhørende infrastruktur, og for friområde sydøst i planområdet. Planområdet totale utstrekning er på ca 30 daa. Planområdet er uregulert og satt av til byggeområde i kommuneplanen. Det reguleres for ca 30 nye boenheter i planområdet, 6 eneboliger, 6-8 boliger som rekkehus eller tomannsboliger og resten som leiligheter i blokk. Det vil bli satt av areal til felles grønntanlegg. Saksnr: 201101881.
- PlanID: 66030000. Ytrebygda. Gnr. 35 bnr. 7 mfl., Søreide ungdomsskole. Planforslaget viser eit kompakt skulebygg, sentralt plassert på øvste nivå på tomta. Bygget får 3 etasjar sett frå Ytrebygdsvegen (14,4 m over bakkenivå), pluss ein underetasje. På nordsida av skulen kjem det nye offentlege byrom i form av torg og park som sikrar open kontakt mellom vegnivået og sjøen. Skulen får vegtilkomst frå Ytrebygdsvegen på sørsida, slik at torgarealet på nordsida får minimal nyskapt trafikk. Skulen vert utan bilparkering (bortsett frå 2 HC-plassar), men skal ha god sykkelparkering. På vestsida/utsida av Ytrebygdsvegen kjem det sykkelveg med fortau, og Ytrebygdsvegen får fleire nye fotgjengarfelt. Det skal etablerast nye trekkjer

på begge sider av veien. Planen legg til grunn at skilta fart i Ytrebygdsvegen skal reduserast, men dette er ikkje eit tema som vert styrt av reguleringsplanen. Dagens rundkøyring og tilkomst og parkering for Kiwi-butikken vert vidareført i denne fasen av sentrumsutviklinga.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- Eiendom 35/154: Tilbygg, tomannsbolig, vertikaldelt. Igangsettingstillatelse, datert 30.05.2024. Saksnr: 202317592.

- Eiendom 35/242. Bruksendring underetasje, fasadeendring vinduer, terrenginngrep m.m, enebolig. Igangsettingstillatelse, datert 21.04.2026. Saksnr: 202600841.

Tinglyste heftelser

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

4601/35/95/2:

Tinglyst: 26.11.1942 - Dokumentnr: 304935 -

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:35 Bnr:95

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse

Parsellens nordre grense tar sitt utgangspunkt i merkestein med vidner ved grensen for "Kullen" og linjen går mot øst 17,60m til kors i berg, og fortsetter i omtrent samme retning 16m. til merkestein med vidner, her fra i samme retning ca 27m. følgende øvre bråtkant til nordre - vestre hjørne av "heishaugen", denne grense skal danne grensen mot br.nr. 5. Fra "Heishaugens" nord-vestre hjørne bøyer linjen mot syd 32,50m. etter grensen for "Heishaugen" til merkestein med vidner, her bøyer linjen mot vest 24,28m til kors i fjell, og fortsetter i omtrent samme retning 32m. til merkestein med vidner, her bøyer linjen mot nord 15,40m. til syd-østre hjørne av "Kullen" og fortsetter i samme retning 14m. etter "Kullens" grense til utgangspunktet.

Parsellen har rett å opparbeide en 2,5m bred vei fra parsellens søndre grense etter en omforenet og påvist linje fram til gårdsveien, og videre etter gårdsveien fram til bygdeveien mot vedlikeholdsplikt, denne vei har parsellens eier rett å utvide til 2,5m kjørebredde. Parsellen har gjerdeplikt mot br.nr. 5 og hovedbruket. Hvis det ikke kan finnes godt og tilstrekkelig vann på parsellen ved å grave brønn i 4m. dybde, har parsellens eier rett å grave brønn på hovedbrukets grunn på nærmeste sted hvor godt vann kan finnes, med rett å legge ledning fra brønnen til parsellen. Denne rett må være benyttet innen 5 år. Parsellen har landingsrett for 1 båt ved selgerens nøst, samt rett å benytte gårdens sjørvei som adkomst til landingsretten. Parsellen har fri stolpegrunn på hovedbrukets grunn for lys- og telefonledning.

Tinglyst: 29.05.1973 - Dokumentnr: 10848 - Erklæring/avtale. SOLIDARISK ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD OG REPARASJON AV KLOAKK-LEDNING.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:35 Bnr:95

Underskrevne eigarar g.nr. 35, br.nr. 95 og br. nr. 73, Fana i Bergen kommune skal ha sams kloakkledning, ca. 93 m. lang frå felles kum ved veien og ned til offentleg kloakkledning ved Søreide.

Det er br. nr. 95 som har privat lagt denne ledning, men br.nr. 73 har frå no kjøpt seg inn på denne ledning frå nemde kum.

Eigarane av dei nemde bruksnr. er solidarisk ansvarlege for vedlikehald og reparasjon av fellesledningen med tilhøyrande stakekummar.

Denne fråsegn er levert inn til tinglysning.

Verditaksten er sett til kr. 200.

Tinglyst: 26.04.2022 - Dokumentnr: 441396 -

Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner og Bestemmelse om solidaransvar

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune , Org.nr: 964 338 531

Gjelder 4 boenheter

Overført fra: Knr:4601 Gnr:35 Bnr:95

Gjelder eiendommer i Bergen Kommune. Kommune nummer 4601.

Undertegnede eiere av gnr. 35, bnr. 95, 157, og 244 har felles privat spillvannsledning liggende på gnr. 35 bnr 157, i Bergen kommune, etablert i 2007.

Eier av gnr. 35, bnr. 157 og 244, erklærer at eier av gnr. 35, bnr. 95, kan oppgradere sin del av spillvannsledningen for inntil 4 boenheter for den del av anlegget som eiendommen er bruker av.

Eierne av gnr. 35, bnr 95, 157, og 244, erklærer seg solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold: den del av fellesledningen som eiendommen er bruker av.

Denne erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune ved Vann- og avløpsetaten.

Tinglyst: 16.02.2026 - Dokumentnr: 177515 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 195/780

Seksjonering kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, slik som f.eks. felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse

påhviler sameiet. Det er felles kloakkpumpestasjon for sameiet med solidarisk vedlikeholdsplikt.

Pumpekummen monteres i hagen til seksjon 2 og har minusmåler for deling av strømkostnad i sameiet. Det vil kun være et synlig kumløkk i plenen. Det er etablert fellesanlegg for overvannshåndtering med sandfangs kummer og en fordrøyningstank.

Adkomst til eiendommen skjer via privat vei. Det henvises til tinglyst servitutt datert 26.11.1942, dokumentnr: 304935 som er omtalt under tinglyste heftelser og rettigheter i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk. Sameiet har ingen vedtekter som setter begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie av hele seksjonen er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål. Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 selgers 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 opptrer 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 næringsssammenheng, 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.

Eiendomsmeidler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budkjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmeidler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må meidler 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 meidler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må meidler 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 meidler 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 eiendomsmeidler.

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 deknings salg 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.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 119 900,00

Grunnpakke bolig info** kr 5 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 22 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 7 500,00

Tilretteleggingshonorar kr 17 000,00

Visnings pr. stk. kr 3 900,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 5 600,-, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 180 350,00
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 Strømkaaien 7, 5008 Bergen

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

09.06.2026

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 samarbeidspartnere 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

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

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

SØREIDÅSEN 24B

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03250096	
Selger 1 navn	
Kristian Nilsen	
Gateadresse	
Søreidåsen 24B	
Poststed	Postnr
SØREIDGREND	5252
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KN

1

Document reference: 03250096

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nybygg

Arbeid utført av

Flisleggeren Robin Sortland

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Nybygg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse

Ramme/ig/midlertidig brukstillatelse ok

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nybygg

Arbeid utført av

Rørlegen VVS as

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nybygg

Arbeid utført av

Hansen elektro as

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Slutt kontroll

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Amina lader

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

Nybygg

Arbeid utført av

Byggmester Solberg/Fløysand

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

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

Beskrivelse

Søknad om ferdig attest er ikke sendt

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

Beskrivelse

Solidarisk vedlikeholdsplikt for privat felles anlegg og vei

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

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Søreidåsen 24 B 5252 SØREIDGREND

Arealer

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 2026

BRA: 198 m²

BRA-i: 198 m²



 **Supertakst**

GNR: 35 BNR: 95 SNR: 2

Thomas Frøyen
Bygningssakkyndig fagskoleingeniør
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Søreidåsen 24 B
5252 Søreidgrend

Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	80	80 Romfordeling: - Trapp/gang: 9,5 m ² - Soverom 1: 12,8 m ² - Soverom 2: 15,4 m ² - Soverom 3: 17,0 m ² - Bad: 8,9 m ² - Vaskerom: 7,4 m ² - Bod: 6,2 m ² Takhøyde: 2,40m 2,8 m ² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	0	0	13
1. etasje	94	94 Romfordeling: - Entré: 6,3 m ² - Toalettrom: 2,4 m ² - Gang/trapp: 14,2 m ² - Stue/kjøkken: 42,7 m ² - Soverom 4: 12,7 m ² - Omklingsrom: 5,5 m ² - Bad: 5,6 m ² Takhøyde stue: Fra 3,89m til 5,88m 4,6 m ² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	0	0	12
Hems	24	24 Romfordeling: - Trapp: 0,7 m ² - Hems/stue: 24,0 m ² Takhøyde: 1,02m til 3,05m	0	0	44
Totalt m²	198	198	0	0	69

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	34	24	10
Totalt m²	34	24	10

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Carport på 16 m²



Frøyen Takst AS, v/ Thomas Frøyen
04.06.26



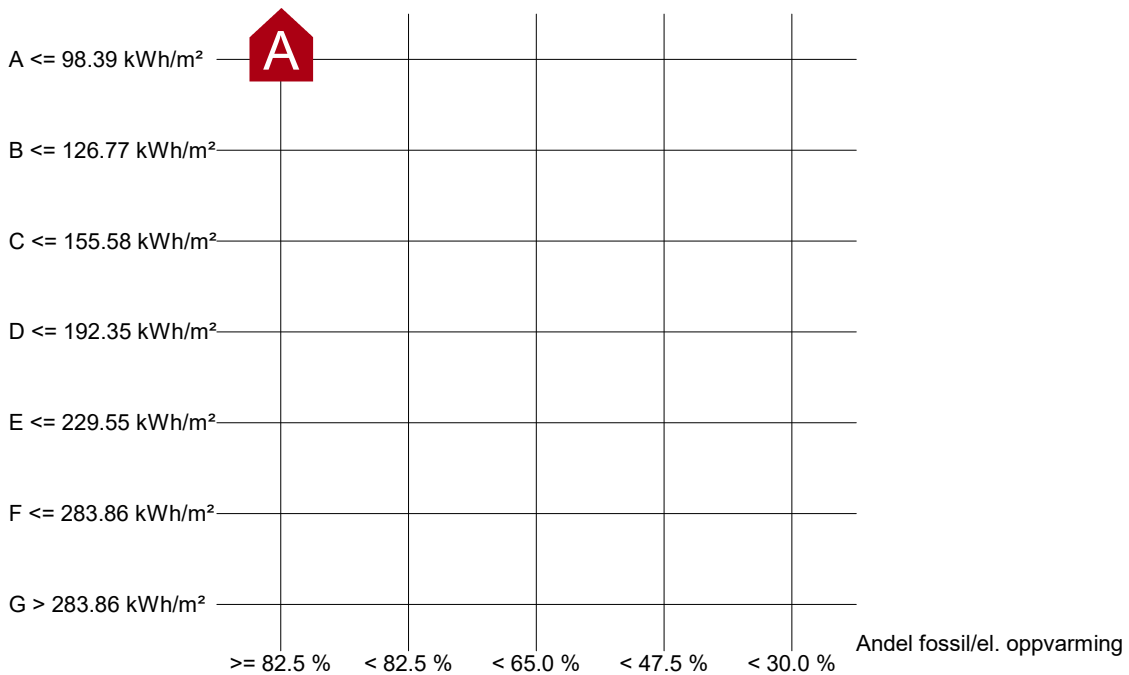
SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke - Hus A - Enhet 2
Tid/dato simulering: 13:54 29/11-2024
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: TS
Firma: ing. asbjørn danielsen as
Inndatafil: C:\...\24.2695 - Søreidåsen 24 - Energiberegning - Hus A.smi
Prosjekt: Hus A
Sone: Enhet 2 - Hus A;

Energikarakter

ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: 97.34 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 100.0 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	97 kWh/m ²
Energibruk lokalt klima	88 kWh/m ²



Simuleringsnavn: Energimerke - Hus A - Enhet 2
Tid/dato simulering: 13:54 29/11-2024
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: TS
Firma: ing. asbjørn danielsen as
Inndatafil: C:\...\24.2695 - Søreidåsen 24 - Energiberegning - Hus A.smi
Prosjekt: Hus A
Sone: Enhet 2 - Hus A;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	23001 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	23001 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m ²]:	194	
Areal tak [m ²]:	133	
Areal gulv [m ²]:	108	
Areal vinduer og ytterdører [m ²]:	57	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m ²]:	236	
Oppvarmet luftvolum [m ³]:	550	
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0,18	
U-verdi tak [W/m ² K]	0,13	
U-verdi gulv [W/m ² K]	0,07	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m ² K]	0,80	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	23,9	
Normalisert kuldebroverdi [W/m ² K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m ² K]	23	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,60	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	80	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke - Hus A - Enhet 2
Tid/dato simulering: 13:54 29/11-2024
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: TS
Firma: ing. asbjørn danielsen as
Inndatafil: C:\...\24.2695 - Søreidåsen 24 - Energiberegning - Hus A.smi
Prosjekt: Hus A
Sone: Enhet 2 - Hus A;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	80,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m ³ /s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m ³ /hm ²]	1,20	
Luftmengde utenfor driftstiden [m ³ /hm ²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,93	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m ²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m ²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m ²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m ²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m ²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m ²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m ²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,55	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/0,53/1,00/1,00	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke - Hus A - Enhet 2

Tid/dato simulering: 13:54 29/11-2024

Programversjon: 6.017

Simuleringsansvarlig: TS

Firma: ing. asbjørn danielsen as

Inndatafil: C:\...\24.2695 - Søreidåsen 24 - Energiberegning - Hus A.smi

Prosjekt: Hus A

Sone: Enhet 2 - Hus A;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	TS
Kommentar	

Nabolagsprofil

Søreidåsen 24D - Nabolaget Søreide/Aurdalslia/Sandsli nord - vurdert av 294 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Søreide Linje 22, 23, 51, 52	6 min 0.5 km
Dolvik terminal Linje 22, 23, 23E, 50E, 51, 52, 54, 55	14 min 1.1 km
Kokstad Linje 1	7 min 3.1 km
Bergen Flesland	11 min
Lagunen terminal Buss, trikk	12 min 6.6 km

Skoler

Søreide skole (1-7 kl.) 511 elever, 28 klasser	14 min 1.2 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	17 min 1.3 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 650 elever, 45 klasser	6 min 3.3 km
Rå skole (8-10 kl.) 402 elever, 28 klasser	8 min 5.2 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 345 elever, 30 klasser	12 min 5.6 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	8 min 4.8 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	9 min 5.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

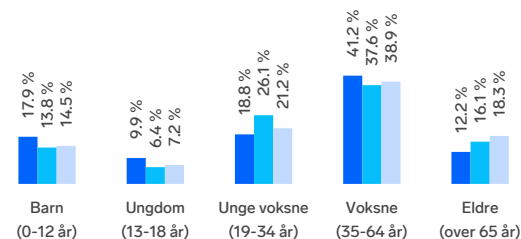
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Søreidtunet barnehage (1-5 år) 115 barn	8 min 0.7 km
Nordeide barnehage (1-5 år) 86 barn	9 min 0.8 km
Eldsbakkane barnehage (1-5 år) 56 barn	15 min 1 km

Dagligvare

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



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



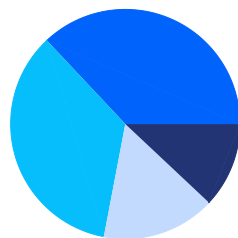
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

	Karlslia sameie Balløkke Ballspill	8 min	0.5 km
	Søreide skole Aktivitetshall, ballspill	8 min	0.7 km
	Aktiv365 Xpress Søreide	15 min	
	MOVA Fanatorget	20 min	

Boligmasse



■ 37% enebolig
■ 35% rekkehus
■ 16% blokk
■ 12% annet

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

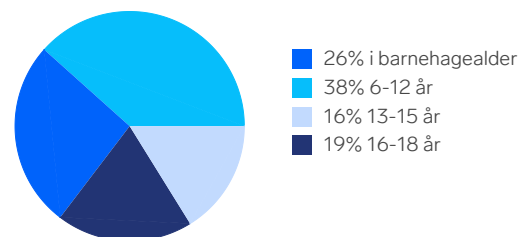
Sitat fra en lokalkjent



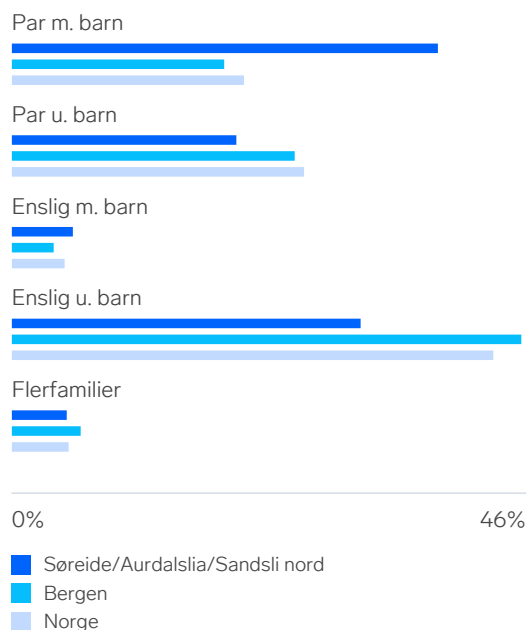
Varer/Tjenester

	Fanatorget	20 min
	Boots apotek Sandsli	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

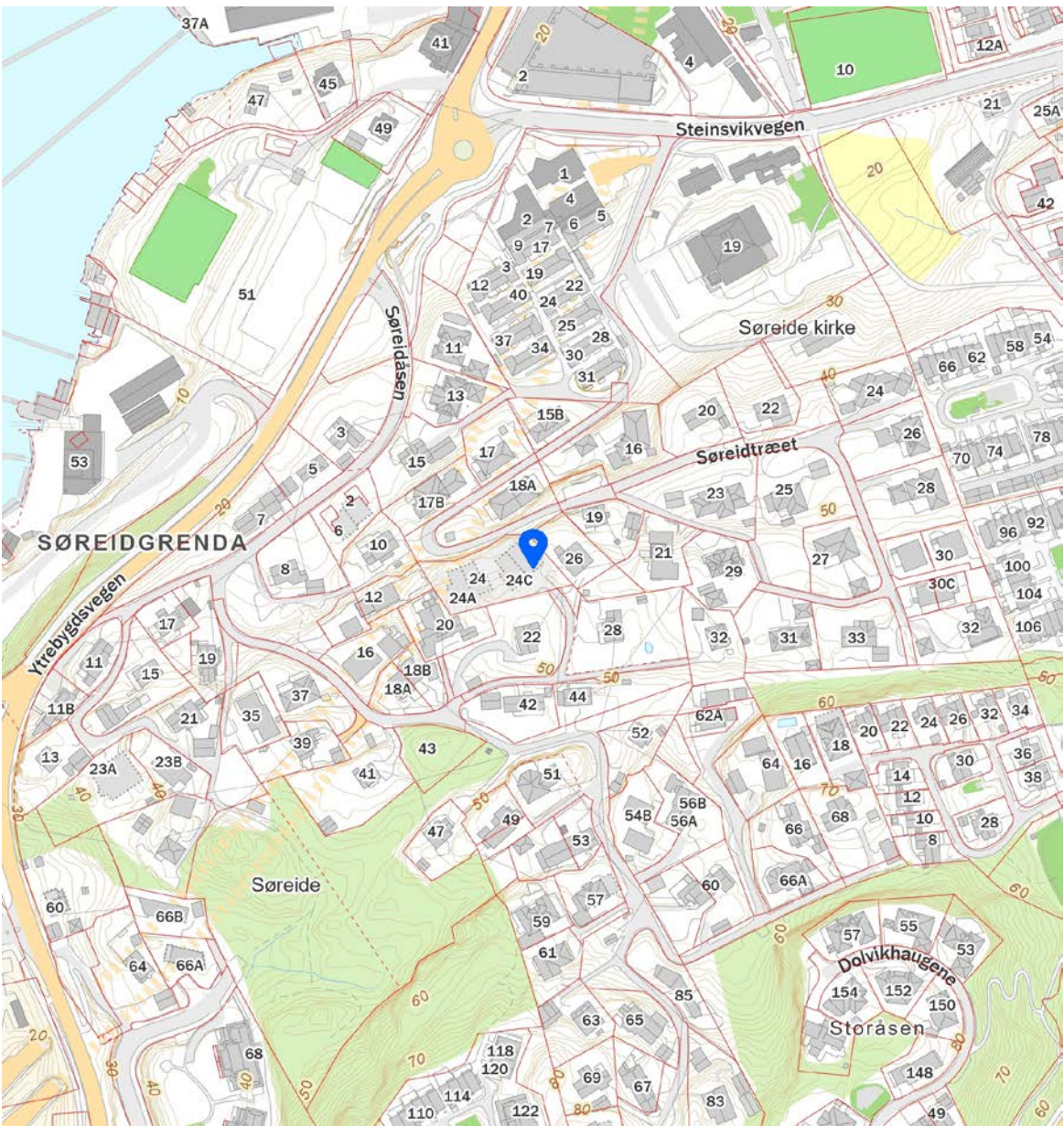
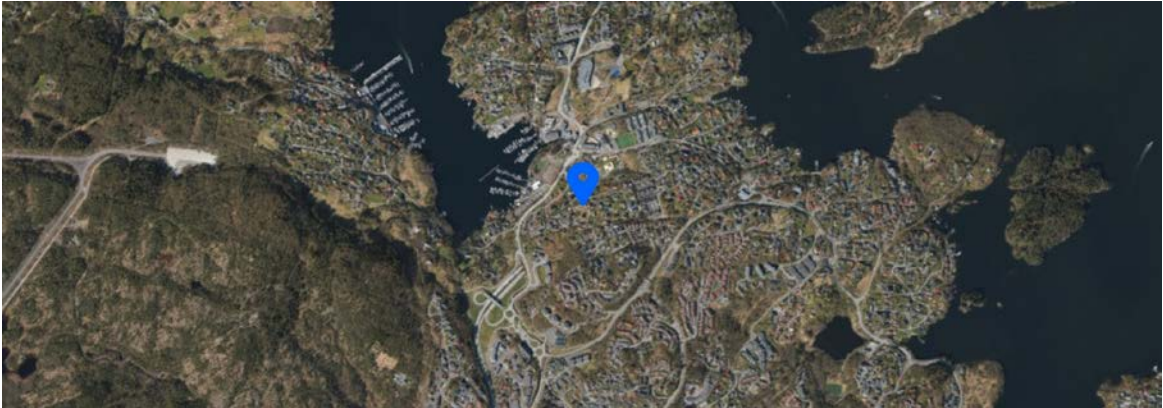


Sivilstand

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



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



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

VEDTEKTER FOR SAMEIET

SØREIDÅSEN 24

Vedtektene er fastsatt etter bestemmelsene i eierseksjonsloven og sameieloven.

Følgende vedtekter gjelder for sameiet Søreidåsen 24

1) Sameiets navn, antall seksjoner og disponering

- a) Sameiets navn er «Sameiet Søreidåsen 24» og omfatter samtlige seksjoner på gnr. 35, bnr. 95 i Bergen kommune.
- b) Sameiet består av 4 seksjoner med følgende eierandeler
 - Seksjon 1 – 195/780 deler
 - Seksjon 2 – 195/780 deler
 - Seksjon 3 – 195/780 deler
 - Seksjon 4 – 195/780 deler
- c) Hver sameier er eneier av hver sin nummererte seksjon som gir eksklusiv rådighet over seksjonens areal iht tinglyste seksjoneringstegninger.
- d) Hver seksjon har enerett til å bruke hver sin bestemte del av fellesarealet i 30 år i henhold til vedlagte situasjonskart. Hver seksjon plikter å vedlikeholde sin del av arealet den har enerett på. Sameierne er ansvarlig for utgiftene som hører til den delen av arealet de har enerett på.
- e) Endring av etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.
- f) Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal og tilleggsareal med midlertidig enerett er fellesareal.

2) Årsmøte og sameiestyre

- a) Årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- b) Hver seksjon har 1 stemme på årsmøtet uavhengig av eierbrøk.
- c) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og et styremedlem.
- d) Sameiets myndighet og oppgaver:
 - Årsmøtet er sameiets øverste organ og et flertall av sameierne kan på 4 ukers varsel kreve at det avholdes årsmøte.
 - Årsmøtet skal tre sammen dersom en av sameierne fremmer forslag om tiltak som berører fellesarealene.
 - Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene, og kostnaden fordeles i henhold til sameiebrøken. Når det gjelder kommunale kostnader så deles disse kostandene likt på seksjonene.
 - Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av sameierstyret.
 - Styreleder velges av årsmøtet.

e) Styreleders myndighet og oppgaver:

- Styreleder er ansvarlig for innkalling til årsmøte.
- Styreleder er ansvarlig for at det føres regnskap over fellesutgifter og at dette legges frem for årsmøtet.
- Styreleder skal sørge for at sameiets utgifter fordeles på sameierne som fastsatt av årsmøtet, og sørger for innkreving av disse.
- Styreleder har signeringsrett for sameiet som berørt part i saker etter plan og bygningsloven og ved fradeling av naboarealer. Styret skal varsle alle sameieparter om at slikt varsel er mottatt og hvor sakens papirer kan leses.

f) Sameiernes plikter:

- Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødige eller urimelige ulemper for brukerne av de andre seksjonene.
- Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde sin egen seksjon, innvendig og utvendig, inklusive tilleggsarealer slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger fra netteier sitt fordelingsskap.
- Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til bestemmelsene ovenfor.
- Strøm til utvendig pumpestasjon, samt 2 gatelys er koblet opp til seksjon 2. Dette blir avlest på en egen strømmåler og avregnes en gang i året. Kostnadene knyttet til dette fordeles på alle 4 seksjoner.
- Utvendig VA- og overvannsledning er felles for alle seksjoner, og kostnader knyttet til drift og vedlikehold fordeles likt på alle seksjonene.
- Sameierne er selv ansvarlig for stell og snømåking av den delen av fellesarealet som de grenser til.
- Felles adkomstvei, gårdsplass og søppelstativ er felles ansvar å vedlikeholde.
- Ovenfor tredjemann er sameierne solidarisk ansvarlig og kostnaden fordeles i henhold til sameiebrøken.

g) Om tvistemål i sameiet:

Tvistemål i sameieforholdet mellom sameierne etter denne lov avgjøres etter bestemmelsene i tvistemålsloven.

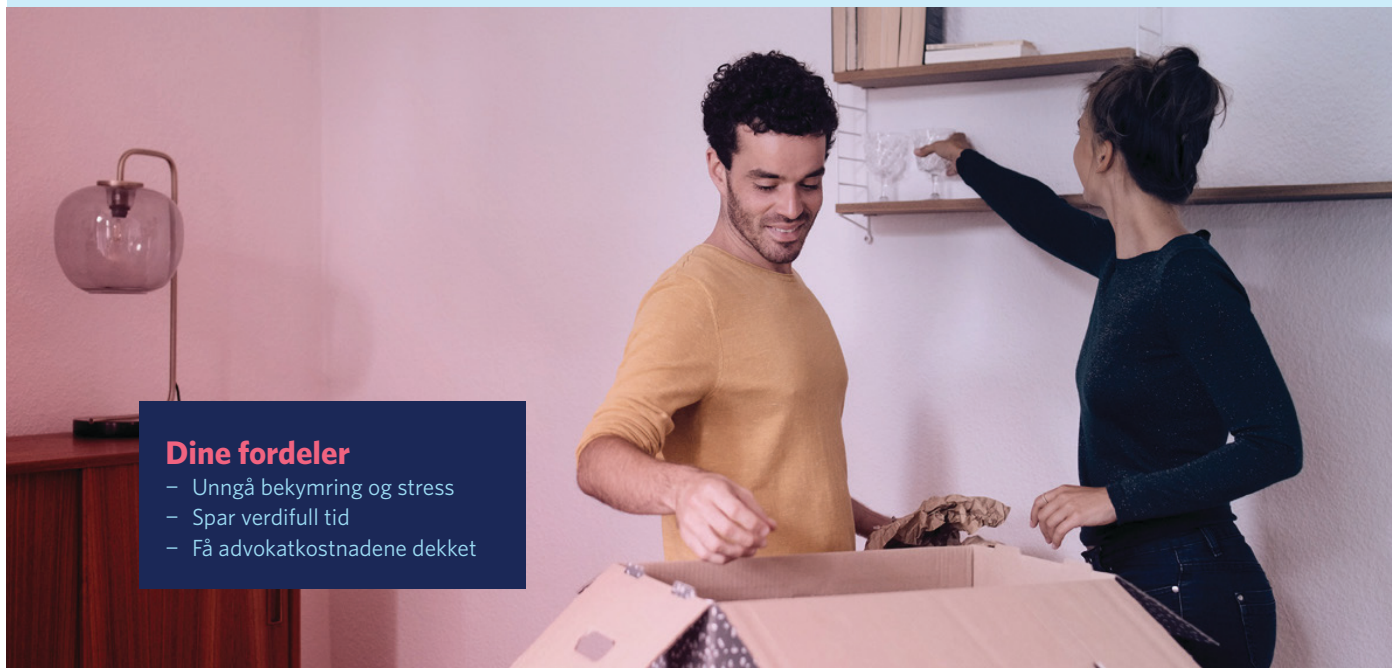
Sted/dato:

Navn: .

Signatur: _____

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



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikringsselskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 verdivurdering, 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

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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 miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING