



aktiv.

Nye Sædalsveien 94, 5099 BERGEN

**Lækker sørvendt 3- roms | Balkong
på 9,7 m² | 2 soverom | Fast
garasjeplass med elbillader |
Familievennlig område |**



Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495

E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Omkostn.: Kr 107 600,-
Total ink omk.: Kr 4 357 600,-
Felleskostn.: Kr 2 500,-
Selger: Marita Hauge

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 67/74 kvm
Tomtstr.: 4660.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 844
Snr. 14
Oppdragsnr.: 1503250266

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning har gleden av å presentere Nye Sædalsveien 94! Dette er en moderne 3-roms leilighet i 4. etasje med sørvendt balkong, fast garasjeplass med elbillader og en arealeffektiv planløsning. Boligen har fått oppgraderinger de siste årene, med nye gulv og nymalte overflater i 2025, samt oppgradert kjøkkeninnredning. Her bor du i et familievennlig område med nærhet til natur, skoler, barnehager og gode kollektivmuligheter.

Kort oppsummert:

- Sørvendt balkong på 9,7 m²
- Vannbåren varme og balansert ventilasjon
- Nye gulv, nye lister og nymalte overflater
- Fast garasjeplass med elbillader
- Innvendig og ekstern bod
- Familievennlig område med kort vei til barnehager, skoler og turmuligheter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	89
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² Ekstern bod

4. etasje

BRA-i: 67 m² Entré, Bod, Bad, Soverom, Soverom, Stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

4. etasje

10 m²

Ikke målbare arealer

Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m² av bruksarealet

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4660.7 m²

Tomtebeskrivelse

Felleseid tomt for sameiet.

Pent og funksjonelt opparbeidet med grøntarealer, gangveier og parkeringsplass.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i Sædalen, et rolig og familievennlig område som kombinerer nærhet til natur med korte avstander til servicetilbud. Her bor du skjernet fra sentrumstøy, men likevel med gode kollektivmuligheter og alt du trenger i hverdagen innen kort rekkevidde. Området er spesielt populært blant barnefamilier og etablerere, og oppleves som trygt og oversiktlig.

Sædalen er et boligområde i vekst, med en variert bebyggelse bestående av eneboliger, rekkehus og leiligheter. Det satses stort på barnehager, skoler og idrettsanlegg, noe som gjør området svært attraktivt for familier. Innen gangavstand finner du barnehager som Espira Rambjøra og Kidsa Øvre Sædal friluftsbarnehage, og Nattland skole ligger kun 6minutters gange unna. Bak blokken er det laget en egen gangsti til skolen så barna slipper å krysse hovedveien. Sædalen skole og Kringlebotn skole er også lett tilgjengelige, mens Langhaugen videregående skole og flere høyskoler og universitet i Bergen nås raskt med kollektiv transport.

Coop Extra Sædalen og Kiwi Birkelundstoppen like ved, begge med posttjenester. Paradis ligger kun 3 min kjøring unna, og er et område i stor vekst med flere butikker og restauranter. Sletten Senter ligger kun seks minutters kjøring unna, med et bredt utvalg butikker, apotek og spisesteder.

Sædalen er et område som inviterer til en aktiv livsstil. Her har du umiddelbar nærhet til skog og mark, turstier og fjellterreng. Turmulighetene er mange, enten du ønsker en kort ettermiddagstur eller lengre fjellturer mot Løvsstakken og Ulriken. Ballbane, idrettshall og treningssentre som MOVA Landås, Pro Padel Paradis og Paradis Helse gir gode muligheter for organisert aktivitet og trening.

Transportforbindelsene er gode. Fra Merkurveien holdeplass, kun tre minutters gange fra boligen, tar busslinjene deg raskt til Sentrum, Nesttun eller Bybanen. Med bil når du Bergen sentrum og Bergen lufthavn på under 15 minutter.

Kort oppsummert gir Nye Sædalsveien 94 deg et trygt og rolig hjem i et område med gode oppvekstvilkår, flotte naturomgivelser og enkel tilgang til både skole, fritid og byliv.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært blokk, rekkehus og eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

- Nattland skole (1-10 kl.)
- Sædalen skole (1-7 kl.)
- Kringlebotn skole (1-7 kl.)
- Langhaugen vidergående skole
- NTG Brann stadion

Barnehager

- Kidsa Øvre Sædal friluftsbarnhage (0-5 år)
- Espira Rambjøra barnhage (0-5 år)
- Sædalen barnhage (0-5 år)

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp Merkurveien finner du tre minutters gange unna.

Bygningssakkyndig

Patrick Bang

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Yttervegger:

Bærekonstruksjoner i stål og betong. Fasadevegger i isolert trekonstruksjon med vindspærre. Utvendig kledd med pussede fasadeplater og liggende trekledning.

Takkonstruksjon:

Flat takkonstruksjon. Utvendig tekket med folie el.l membrantekking.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av betong.

Sammendrag selgers egenerklæring

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: ja

Beskrivelse: Ladeboks- Sameiet har avtale med elektriker som utførte jobben

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrassebord byttet

Innhold

Entre (7,2m²)

- Skiferfliser på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Porttelefon.

Bod (1,8 m²)

- Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Ventilasjonsaggregat og sikringsska

Bad (5,9 m²)

- Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter

Soverom (11,6 m²)

- Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Garderobeskap.

Soverom (6,8 m²)

- Parkett på gulv, malte flater/tapet på vegger og malte flater i himling. Garderobeskap

Stue/kjøkken (31,8 m²)

- Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Utgang til balkong. Radiator.

Tekniske installasjoner:

- Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.
- Avløpsrør av plast.
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.
- Vannbåren varme.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Porttelefon

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, ingen punkter er vurdert til TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Delaminering mellom glass på rekkverk. Dvs. limet mellom glass har begynt å løsne

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med

effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift.

- Våtrom > 4. etasje > Bad (5,9 m²) > Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom > 4. etasje > Bad (5,9 m²) > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen

- Våtrom > 4. etasje > Bad (5,9 m²) > Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygd sistene mangler drengåpning/spalte nederst. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Integrerte hvitevarer medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke til bredbånd og internett er inkludert i felleskostnaden.

Parkering

Fast parkeringsplass m/ elbillader i garasjeanlegg. I tillegg disponerer beboere blokken 7 parkeringsplasser til besøkende.

Forsikringsselskap

Frende forsikring

Polisenummer

473139

Radonmåling

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse

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

bestemmelsen.

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

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren oppvarming med gulvvarme på bad og i entré samt radiator i stue/kjøkken. Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er

selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 250 000

Kommunale avgifter

Kr 9 438

Kommunale avgifter år

2024

Eiendomsskatt

Kr 4 471

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 882 132

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 528 528

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi hentet via Skatteetaten.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

67/2548

Felleskostnader inkluderer

TV, internett, forsikring av bygg, trappevask, samt løpende utgifter til drift og vedlikehold av fellesarealer, heiser og garasjeporter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 500

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Fønix Terrasse

Organisasjonsnummer

897199912

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 844, seksjonsnummer 14 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/10/844/14:

07.02.2011 - Dokumentnr: 100066 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:10 Bnr:844

Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2011 - Dokumentnr: 100066 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Bergen Tomteselskap AS

Org.nr: 928 655 547

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:10 Bnr:844

Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2011 - Dokumentnr: 100066 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Rettighetshaver: Bergen Tomteselskap AS

Org.nr: 928 655 547
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:10 Bnr:844
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2011 - Dokumentnr: 261597 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 67/2548

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 05.08.2012.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.05.2012.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og avløp, via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen har tilkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:
FANA/ÅRSTAD. DEL AV GNR 7 OG 10, ØVRE SÆDAL
PlanID: 16870000
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 20.06.2005
Dekningsgrad: 100%

Reguleringsformål for reguleringsplaner på grunnen:

- Blokkbebyggelse 98,4%
- Felles avkjørsel 0,8%
- Gang-/sykkelvei 0,7%

- Friluftsområde < 0,1 % (0,5 m²)
- Felles lekeareal < 0,1 % (0,1 m²)

Kommuneplan:

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

PlanID: 65270000

Ikrafttredelse: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen:

- Bebyggelse og anlegg 100%
- Grønnstruktur < 0,1 % (0,6 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

- Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Plantype: 20

Planstatus: 1

- FANA. GNR 10 BNR 22-98 MFL., NEDRE NATTLAND

Plantype: 30

Planstatus: 3

- FANA. GNR 10 BNR 50, NEDRE NATTLAND

Plantype: 30

Planstatus: 3

- FANA. GNR 10 BNR 571, MERKURVEGEN

Plantype: 35

Planstatus: 3

- FANA/ÅRSTAD. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, VEG 1, SÆDAL - BIRKELUNDSTOPPEN

Plantype: 30

Planstatus: 3

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

- Enebolig m/hybel/sokkelleil

Status: Rammetillatelse

- Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Bygning godkjent for riving/brenning

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90

døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak

som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Langtidsutleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper

setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet

i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan

ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger

utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må

være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

106 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

107 600 (Omkostninger totalt)

118 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

121 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 357 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 368 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 371 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 107 600

Betalingsbetingelser

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

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

i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir

forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Ansvarlig megler

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

15.09.2025



IMOTIV.NO

Nye Sædalsveien 94













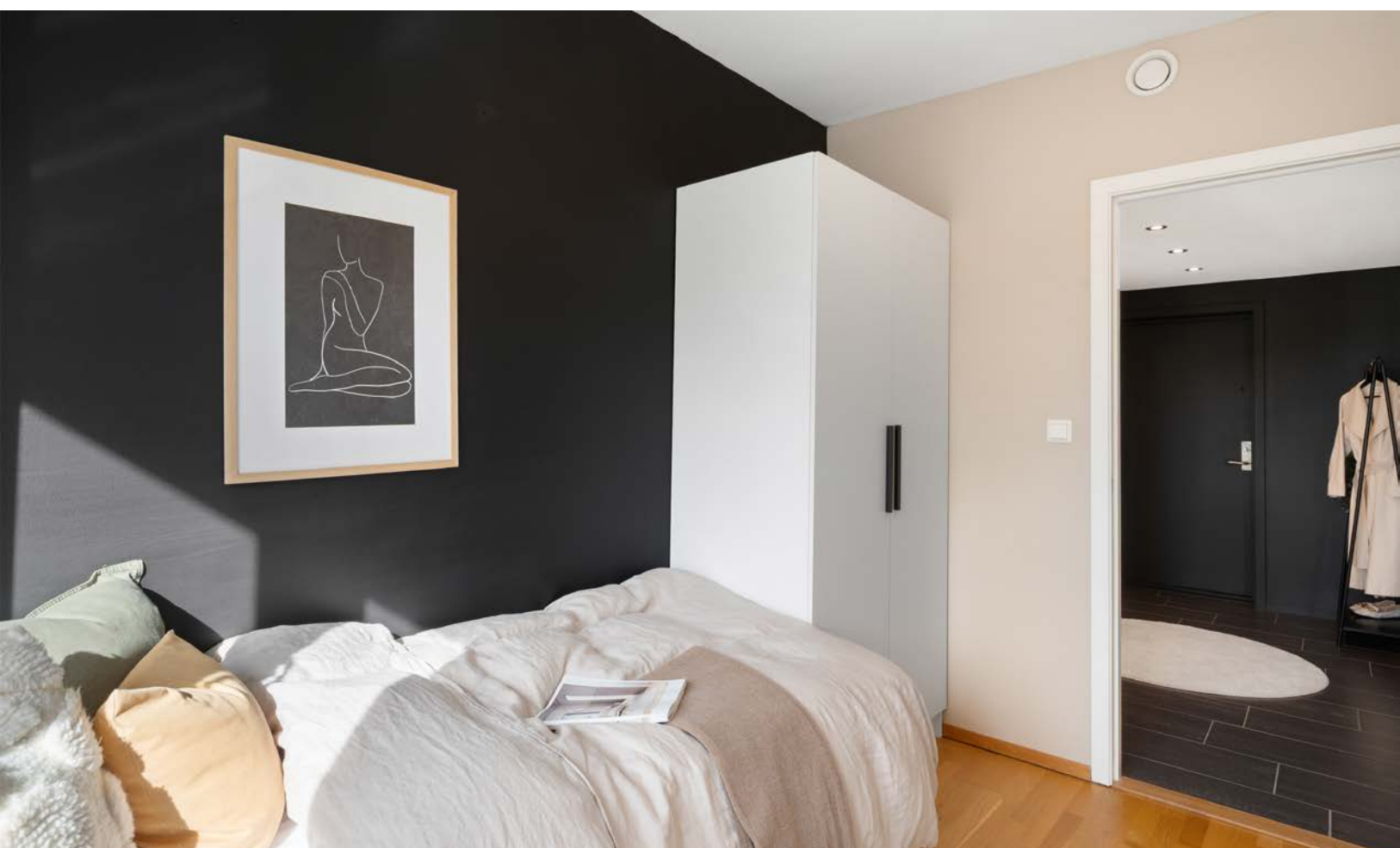






















Vedlegg

Tilstandsrapport



Selveierleilighet (i blokk)



Nye Sædalsveien 94, 5099 BERGEN



BERGEN kommune



gnr. 10, bnr. 844, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 05.09.2025

Rapportdato: 09.09.2025

Oppdragsnr.: 20932-2859

Referansenummer: OB8169

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang

Vår ref:



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

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

3-roms selveierleilighet i byggets 4. etasje. SSb-nr: H0402.
Sørvendt balkong på 9,7 m².
Ekstern bod på 6,6 m².
Fast parkeringsplass i garasjeanlegg.

STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort enkelte oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Bygget fikk rammetillatelse 24.03.2010. Det er derfor lagt til grunn at oppføringen skjedde i samsvar med Byggteknisk forskrift TEK97 og datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer vurderes ut fra forskriftskrav og byggeskikk på gjennomføringstidspunktet.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten.

BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd.

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Området fremstår som etablert og populært både for barnefamilier og voksne. Det er lekeplass og ballbane i nærheten. Det finnes barnehager, skole og dagligvarebutikker i nærområdet. Busstopp ligger kun noen minutters gange fra eiendommen. Det er kort kjøretid til Nesttun senter og Sletten senter. Haukeland sykehus og Bergen sentrum ligger ca. 10-15 minutter unna med bil. I området er det gode turmuligheter, blant annet opp mot Helgeseter, Nubben og Ulriken, samt flere kortere stier på nedsiden av veien.

TOMT

Felleseid tomt for sameiet.
Pent og funksjonelt opparbeidet med grøntarealer, gangveier og parkeringsplass.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
Elbillader.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Yttervegger:

Bærekonstruksjoner i stål og betong. Fasadevegger i isolert trekonstruksjon med vindsperre. Utvendig kledd med pussede fasadeplater og liggende trekledning.

Takkonstruksjon:

Flat takkonstruksjon.
Utvendig tekket med folie el.l membrantekking.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av betong.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (7,2 m²)

Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.
Porttelefon.

Bod (1,8 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Ventilasjonsaggregat og sikringsskap.

Bad (5,9 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (11,6 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

Beskrivelse av eiendommen

Soverom (6,8 m²)

Parkett på gulv, malte flater/tapet på vegger og malte flater i himling.

Garderobeskap.

Stue/kjøkken (31,8 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Utgang til balkong.

Radiator.

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

TEKNISKE INSTALLSJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.

Vannbåren varme.

Sikringsskap med automatsikringer.

Porttelefon.

OPPVARMING

Vannbåren oppvarming med gulvvarme på bad og i entré samt radiator i stue/kjøkken.

Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet (i blokk)

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger/lovlighet:

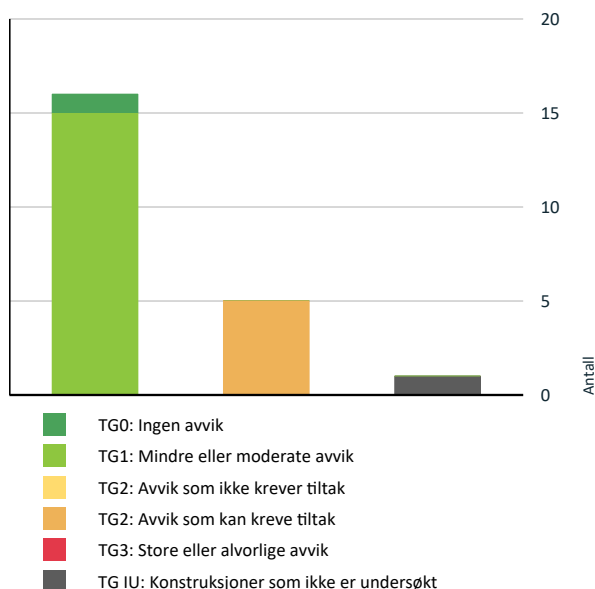
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Øvrige opplysninger:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesakmappe.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 4. etasje > Bad (5,9 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 4. etasje > Bad (5,9 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Ukjent utførelse/dokumentasjon.
- Ufullstendig tetting rundt avløp fra servant.

Våtrom > 4. etasje > Bad (5,9 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Vegghengt toalett med innebygd systerne mangler drengåpning/spalte nederst. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i blokk)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > Bad (5,9 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Delaminering mellom glass på rekkverk. Dvs. limet mellom glass har begynt å løsne.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
2011

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort enkelte oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Åpningsvindu i stue/kjøkken tar noe i karm og bør justeres.

Eier opplyser at de fleste pakningene på vinduene er skiftet.

Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år



TG 1 Dører

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 40dB.

Porttelefon

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Tilstandsrapport



Balkongdør

Sidehengslet balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Nye pakninger på balkongdør.

Merk:

Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vedlikehold:

Tilnærmet som for vinduer, jf. eget punkt.

Forventet levetid:

Som for vinduer, men beslag og terskel kan ha kortere brukstid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt balkong på 9,7 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med glass i metallprofiler.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,06 meter.

Oppgraderinger:

- Nye terrassebord i 2025.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m

b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Delaminering mellom glass på rekkverk. Dvs. limet mellom glass har begynt å løsne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avvik er av visuell betydning. Glass med delaminering må skiftes hvis en skal lukke avvik.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Oppgraderinger:

- Nytt gulv i stue/kjøkken og bod i 2025.
- Nymalte vegger i hele leiligheten i 2025.

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befarings. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Det kan i enkelte tilfeller være vanskelig å skille visuelt mellom parkett, laminat, klikkvinyll og lignende gulvtyster, særlig der deler er tildekket eller utilgjengelige. Det tas derfor et visst forbehold om feil klassifisering av gulvmateriale. Kjøper oppfordres til å undersøke dette nærmere dersom det er av betydning.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Skjevhetmålinger ble utført i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue/kjøkken og på hovedsoverom. Ingen vesentlige skjevheter ble registrert.

Det ble ikke flyttet på tunge møbler under målingene. Undersøkelsen er basert på stikkprøver, og lokale avvik kan forekomme.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

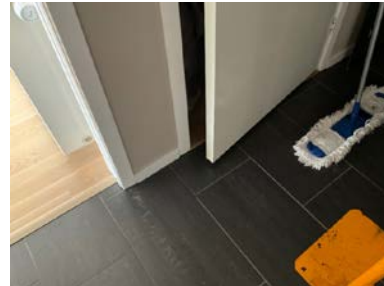
Hvite, formpressede innerdører.

Dør til bad og innvendig bod tar i karm og bør justeres.

Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik

Tilstandsrapport



VÅTROM

4. ETASJE > BAD (5,9 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning, vegghengt toalett og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. Egen del bak skyvedører med speilfronter hvor det er opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannsbereider samt brannslange. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

4. ETASJE > BAD (5,9 M²)

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

4. ETASJE > BAD (5,9 M²)

! TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

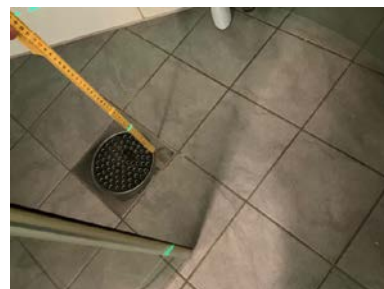
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak, men en må være oppmerksom på noe økt risiko for at evt. lekkasjevann kan renne ut i tiliggende rom. Vær oppmerksom ved bruk.



4. ETASJE > BAD (5,9 M²)

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk m/vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Ukjent utførelse/dokumentasjon.
- Ufullstendig tetting rundt avløp fra servant.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Innhent dokumentasjon, hvis mulig.
- Det bør tettes rundt avløp fra servant.



4. ETASJE > BAD (5,9 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vegghengt toalett med innebygd sistene mangler drengåpning/spalte nederst. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere drengåpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages.



4. ETASJE > BAD (5,9 M²)

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD (5,9 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusjsone grenser mot yttervegg/naboleilighet. Hulltaking er ikke utført da aktuelle områder ikke var tilgjengelige på grunn av bygningsmessige hindringer.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN (31,8 M²)

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt vask med avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn fra Grundig
- Keramisk platetopp fra Siemens
- Oppvaskmaskin fra Siemens
- Kjøleskap m/frysedel fra Siemens

Integrert ventilator fra Villavent.

Oppgraderinger:

- Ny vask i 2025.
- Ny komfyr fra 2025.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN (31,8 M²)

Avtrekk

Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)
Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet.

Hovedstamme/felles vannrør er skjult. Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert.



Avløpsrør

Avløpsrør av plast og MA.
Plastsluk.

Stakeluke er antatt plassert i fellesarealer.

Tilstandsrapport

Vurdering er utelukkende gitt på bakgrunn av alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Aggregat er plassert i innvendig bod.

Merk:

Gjenger på luke er noe dårlige, og dør er derfor ikke åpnet opp grunnet risiko for å skade disse. Eier opplyser at filter skiftes jevnlig, og at det ikke har vært noen problemer med anlegget.

Ventilasjonsystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbyte etter leverandørens anbefalinger.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra Høiax, plassert på badet.

Bereder fra byggeår.

Merk:

Bereder er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift.

Stikkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren oppvarming med gulvvarme på bad og i entré samt radiator i stue/kjøkken.



Elektrisk anlegg

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

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

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i innvendig bod.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A, 5 kurser på 16A og 3 kurser på 10A.

Hovedbryter (2x40A) og måler er plassert i hovedtavle i underetasjen.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter, uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og det er ikke vurdert eller angitt tilstandsgrad (TG) i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Spørsmål til eier (med eierens svar):

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert?

Fra byggeår.

2. Er det elektriske anlegget, eller deler av dette, utført av registrert elektrovirksomhet?

Ja.

3. Er det foretatt elektriske arbeider etter 1. januar 1999?

Tilstandsrapport

Ja.

4. Foreligger det samsvarserklæring for arbeidet?

Ukjent. Det foreligger "sluttkontroll" (i sikringsskapet).

5. Foreligger det kontrollrapport fra det lokale eltilsyn (DLE) eller tilsvarende?

Dersom ja: Er eventuelle avvik utbedret?

6. Forekommer det ofte at sikringer løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

8. Finnes det kursfortegnelse, og er denne i samsvar med antall sikringer?

Ja

Visuell kontroll (utført uten inngrep):

9. Er det tegn til brunsvidd plugg på varmtvannsbereder?

Nei

10. Er det tegn til varmgang eller skade på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller annet el-utstyr?

Nei

11. Er kabler løst montert eller har synlige skader?

Nei

På bakgrunn av at det ikke er utført eltilsyn de senere år, samt at det er ukjent om det foreligger samsvarserklæring, anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget ved eierskifte.

Generell kommentar

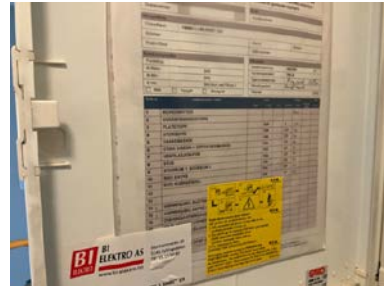
Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og husbrannslange.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

Punktet omhandler ikke kontroll av branncelleinndeling eller andre bygningsmessige brannsikringsløsninger. Slike forhold er vurdert under eget punkt om «Lovlighet».

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

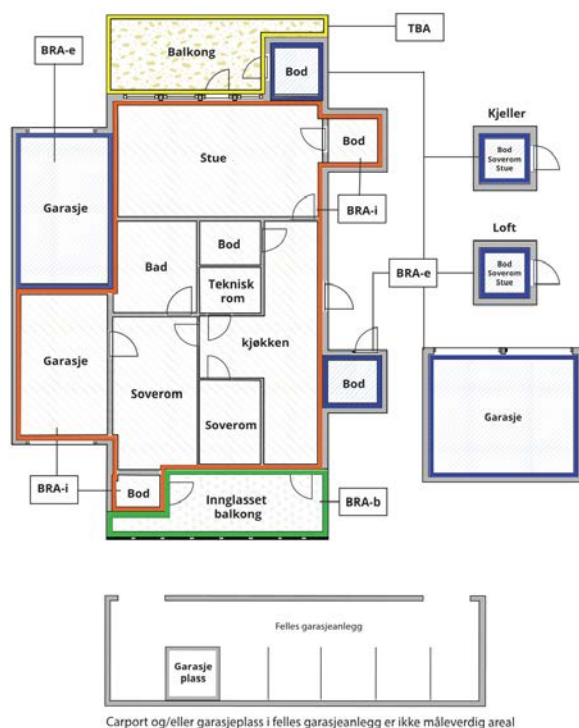
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	67			67	10
Underetasje		7		7	
SUM	67	7			10
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré (7,2 m ²), Bod (1,8 m ²), Bad (5,9 m ²), Soverom (11,6 m ²), Soverom (6,8 m ²), Stue/kjøkken (31,8 m ²)		
Underetasje		Ekstern bod (6,6 m ²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Takhøyden i leiligheten varierer fra ca. 2,49 meter på hovedsoverom og opptil ca. 2,73 meter målt i stue/kjøkken. Noe lavere takhøyde i rom med nedsenket himling.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten (ikke kontrollert). Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksjeleilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Slik dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Ingen av de nevnte punktene er fremlagt takstmannen og er derfor ikke kontrollert. Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med digital avstandslaser på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger/lovlighet:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Øvrige opplysninger:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet (i blokk)	65	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Patrick Bang	Takstingenør
	Marita Hauge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	10	844		14	4661 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Nye Sædalsveien 94

Hjemmelshaver

Hauge Marita

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 300 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.09.2025	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	05.09.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	05.09.2025	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	05.09.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	
2	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250266	

Selger 1 navn
Marita Hauge

Gateadresse	
Nye Sædalsveien 94	

Poststed	Postnr
BERGEN	5099

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

15

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Frende

Polise/avtalnr.

Document reference: 1503250266

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 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
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1503250266

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250266

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
marita hauge	176e49adfed31e241e01175 db024e874d8d7c7e3	01.09.2025 16:30:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250266

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

Ordensregler for Sameiet Fønix Terrasse

1. Ro

Det skal være ro mellom 23:00 og 08:00 på hverdager. Lørdager til klokken 10:00 og søndag til klokken 12:00. På hverdager kan man utføre håndverksarbeid, musikkøving og lignende fra kl. 08.00-20.00 og på lørdager fra kl. 10.00-18.00. På søndager og helligdager er det ikke anledning til å utøve musikkøving, håndverksarbeid og lignende. Gresset bør klippes på ukedag og/eller lørdager. Det må vises særlig hensyn på søndager/helligdager (ref. Lov om helligdager og helligdagsfred §3 første ledd, «*På helligdag fra kl 00 til kl 24 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm*»), særlig før kl.13:00 og etter 17:00. Det oppfordres generelt til å ta hensyn til hverandre, samt å huske på at betongen mellom leilighetene er bærer av lavfrekvente lyder som tunge skritt og hard lukking av dører.

2. Innganger og terrasser

Dører til garasjer og alle innganger skal være lukket og låst. Alle har ansvar for å sjekke at døren går i lås etter seg. Fra altaner og vinduer kan man ikke riste tepper eller ha noe hengende over gelenderet. Blomsterkasser kan ikke henge på utsiden av altanen pga sikkerhet. Altanen kan ikke brukes som oppbevaringsplass og antenner kan ikke monteres her. Altanen skal ikke høytrykkspyles.

3. Garasje, boder og parkeringsplass

I garasjene skal kun gjenstander som naturlig hører hjemme der, oppbevares. Parkering skjer på eget ansvar. Garasjeplassen kan kun leies ut til andre beboere i Sameiet. Utendørs parkering skal kun benyttes av Sameiets beboere og gjester. Øvre parkering er kun for 94 og nedre parkering kun for 90-92. Maks sammenhengende parkeringstid på utendørsplassene er 3 døgn. Biler som blir stående utover dette kan bli fjernet for eiers regning og risiko. Fast parkering av bil to skal ikke være på gjesteparkeringen. Det henvises til sunn fornuft og hensyn til andre beboere og deres gjester. Kun sykler som er i aktivt bruk kan parkeres på felles sykkelparkering. Dersom sykkelstativ er fullt må sykkel parkeres på egen parkeringsplass eller bod.

Som en overgangsordning er det tillatt å lade elbil fra felles strømkontakter i garasjer ved å betale et månedlig gebyr for strøm til Sameiet. Før lading starter skal det meldes inn til regnskap@fnx.no at felles strøm vil bli benyttet til formålet.

Maks fart for alle typer kjøretøyer på hele sameiets område inkludert garasjer er gangfart.

4. Dyrehold på Sameiets grunn

Dyreier har ansvar for en dyreadferd som ikke er til sjanse for andre naboer. Det er ikke tillatt å luften dyr på sameiets grunn med den hensikt å la det gjøre fra seg der.

5. Avfall

Avfall skal sorteres i restavfall og papir/papp. Restavfall kastes i knyttede bæreposer som ikke kan lekke. Dersom det er fare for lekkasje skal ekstra pose benyttes. Papp brettes godt. Dersom søppeldunkene er fulle skal man benytte andre søppeldunker på Fønix I og/eller II. Det ikke tillatt å kaste avfall i allerede fulle dunker. Løkene på søppeldunkene skal være fullstendig lukket. Dette for å unngå at det kommer dyr til. Det skal ikke settes opp avfallsbøtter/sekker eller kastes avfall andre steder på sameiets grunn.

6. Fellesareal og uteområder

Alle har plikt til å rydde etter seg etter å ha benyttet fellesarealer inne og ute. Terrassen i Fønix II er kun for beboere i Fønix II og terrassen i Fønix III kun for beboere i Fønix III. Det er strengt forbudt å kaste sigaretteneiper/snus/tyggegummi eller annen søppel på sameiets områder. Kullgrill eller annen form for vedfyrte installasjoner er ikke tillatt benyttet på sameiets områder inkludert egne terrasser. Gass eller elektrisk grill kan benyttes så lenge det ikke er til sjanse for andre beboere.

7. Dugnad

Fellesdugnad blir avholdt i tillegg til at det blir publisert liste over gjøremål på websiden. Hver seksjonseier får tilbakebetalt felleskostnader for opptil 12 timer dugnad ved innsending av liste tidligst 4 dager før og senest 10 dager etter utgangen av hvert halvår til regnskap@fnx.no. Tilbakebetalingen er 150 kr pr time utført dugnad. Ved behov kan det forhåndsavtales med styret at dugnadsinnsats utover 12 timer blir utført og godtgjort. Vi oppfordrer alle til å ta tak i ting de ser at trenger å bli gjort.

8. Informasjon

Alle plikter å sette seg inn i vedtektene og holde seg oppdatert. Meldinger til Sameiets styre skal sendes på epost til: styre@fnx.no. Meldinger, oppdateringer og fakturaer fra sameiet blir sendt med epost. Sameiet har egen informasjonsportal www.fnx.no. Siden all kommunikasjon foregår elektronisk plikter alle seksjonseiere å ha en aktiv epostadresse samt holde styret orientert om denne. Beboere i Fønix I skal uoppfordret lese av og sende målerstand for vannbåren varme innen 10. januar hvert år til regnskap@fnx.no.

Vedtekter

Sameiet Fønix Terrasse

§1

Sameiets navn er Sameiet Fønix Terrasse

§2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 10 bnr. 844 i Bergen kommune. Den aktuelle sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til sin seksjon, tillegg seksjon og garasje plass i fellesgarasje merket med seksjonsnummer.

Den enkelte bruksenhet består av hoveddel, samt eksplisitt rett til en parkeringsplass i felles garasjekjeller, og bod merket med samme nummer som seksjonen.

Hoveddelen er klart avgrenset og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i vedlegg 1.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte seksjoner er fellesareal.

§3

Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenhetene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§4

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin eierseksjon, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet, vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Takterrassene på Fønix II og III er kun til bruk for beboere i den enkelte blokk.

Eierseksjonen kan kun benyttes i samsvar med formålet i §3. Bruken av eierseksjonen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

De seksjoner som har eksplisitt rett til grunn, må stille arealet til disposisjon ved vedlikehold av bygning. Eventuelle skader som påføres grunnen skal rettes opp av sameiet.

§5

Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meddeles skriftlig til styret ved styrets formann eller sameiet forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny leietaker / eier.

Sameiet har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§6

Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte og talerett. En sameier kan møte med fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameierne. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i sameiermøtet.

Styret skal sende ut budsjettforslag for påfølgende år innen utgangen av november måned.

Sameiermøtet fastsetter styrets honorar.

§7

Ekstraordinært Sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst 10% av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte jf. §6.

Revisor kan kreve ekstraordinært sameiermøte.

§8

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøte for vedtak om blant annet:

1. Endring av vedtektene
2. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
3. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
4. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiet i fellesskap.
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som går ut over vanlig forvaltning.
6. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål.
7. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punkt.
8. Tiltak som har sammenheng med sameiets bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

1. At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet vedlike.
2. Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
3. Innføring av vedtektsendring om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §14

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak som salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§9

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes §8 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt både av sameiermøtet og styret. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§10

Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 – 4 medlemmer som velges av og blant sameierne på sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekt og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret skal søke å gjøre forvaltningen på en mest mulig kostnadseffektiv måte samt kontinuerlig revaluere leverandører og søke nye tilbud for å få mest mulig for igjen for felleskostnadene som er innbetalt. På oppdrag som gjøres for sameiet skal det alltid innhentes anbud og pris avtales på forhånd dersom dette er mulig.

Styret skal føre tilsyn med alle som leverer tjenester til sameiet for å påse at de oppfyller sine plikter og ikke fakturerer høyere beløp enn det som er rimelig eller avtalt eller i henhold til kontrakt. Dersom det viser seg at det blir fakturert beløp som ikke er i samsvar med avtaler skal disse ikke betales.

Styret plikter å holde sameierne løpende orientert om styrearbeid og det som ellers foregår i sameiet. Denne kommunikasjonen skal fortrinnsvis skje elektronisk gjennom epost utsendelser og informasjonsportal på web.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

§11

Leverandører og godtgjørelser

Alle tjenester levert til sameiet skal faktureres av leverandør. Fellesutgifter kan tilbakebetales i forbindelse med arbeid som utføres for sameiet av seksjonseiere.

Kjøregodtgjørelse betales i forbindelse med kjøring for styremedlemmer.

Utlegg tilbakebetales mot kvittering – alle innkjøp skal godkjennes av styret.

Sameiet skal ikke under noen omstendighet utbetale lønn eller godtgjørelser som medfører ansvar for skattetrekk eller arbeidsgiveravgift.

§12

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Styrets formann sammen med et av de øvrige styremedlemmer kan forplikte sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§13

Sameiere

Alle sameiere plikter å sette seg inn i vedtekter og ordensregler samt registrere sin informasjon til styret skriftlig og holde denne oppdatert.

Registrering av informasjon skal fortrinnsvis skje på epost til styre@fnx.no.

Informasjon som skal registreres er:

1. Navn på kontaktperson for informasjon og betaling av fellesutgifter
2. Epost adresse
3. Telefonnummer
4. Post adresse dersom denne er annen enn for seksjonen selv

All informasjon som sendes ut til sameierne samt møteinnkallinger vil normalt bli sendt på epost.

Styret har ikke ansvar for at sameiere som ikke har oppfylt sin informasjonsplikt i dette punktet ikke mottar relevant informasjon.

§14

Utleie

Seksjonseiere kan fritt leie ut sin seksjon innenfor de rammer som er gitt i vedtekter og ordensregler. Seksjonseier står til ansvar overfor styret og de andre beboerne om at disse blir fulgt og plikter og opplyse leietager om disse. Styret forholder seg i utgangspunktet kun til seksjonseiere. Utleier har ansvar for til enhver tid å holde styret informert om hvem som er leietager av seksjonen og skal rapportere inn samme informasjon som nevnt i §13 til styret om leietager uten ugrunnet opphold.

§15

Ordensregler

Ordensregler er til for at alle som bor i sameiet skal ha det best mulig. Disse fastsettes av sameiet i fellesskap på ordinært sameiermøte og er en utvidelse av vedtektene.

§16

Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§17

Vedlikehold og service

Fellesarealer, bygninger og tekniske installasjoner skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Dersom det er nødvendig å bestille service for Sameiet Fønix Terrasse skal dette utelukkende skje via styret. Alle feil og mangler skal rapporteres til styre@fnx.no som deretter vil vurdere situasjonen og om nødvendig bestille service fra ekstern leverandør. Normalt vil slik service kun bli bestilt på ukedager i normal arbeidstid etter at styret har hatt anledning til å inspisere problemet. Dersom seksjonseier selv bestiller slik service vil sameiet holde seksjonseier ansvarlig for merkostnader for utbedring av feilen.

§18

Felleskostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt kreves inn direkte av kommunen alt. fordeles etter sameierbrøk. Kostnader som naturlig deles likt mellom alle enheter deles etter 1/34 for Fønix I, II og III. Kostnader for tjenester og installasjoner som kun er tilgjengelig i et enkelt bygg belastes de enkelte sameiere i det aktuelle bygget. Skjevfordeling av kostnadene kan gjøres ved setting av differensierte felleskostnader, faktureres berørte seksjonseiere direkte, eller søkes utjevnet innen rimelig tid.

Som felleskostnader anses blant annet:

1. Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer og tekniske installasjoner
2. Lys / oppvarming av fellesarealer
3. Kostnader ved forretningsførsel

§19

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innbetale et akontobeløp etter nærmere bestemmelse fra styret til dekning av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøte eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Det skal tas hensyn til fremtidig vedlikehold, men større overskudd skal allikevel ikke tilbakeholdes, men tas hensyn til ved fastsettelsen av akontobeløp for neste periode.

Den enkelte sameier plikter selv å sørge for at akontobeløpet for den aktuelle seksjon betales den 1. hver måned. Gjeldene beløp for fellesutgifter samt kontonummer finnes på informasjonsportal www.fnx.no.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra sameiernes side.

Ved dugnadsinnsats vil seksjonseier kunne få tilbake deler av innbetalt beløp se husordensregler.

Ved salg av seksjonen hefter ny eier for eventuelle utestående fellesutgifter for tidligere eier.

§20

Ansvar utad

Ovenfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig for sin andel av felleskostnadene. Den enkelte sameier hefter ikke for annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameierne.

§21

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

Sameier som ønsker å benytte felles forsikring ved skade skal umiddelbart informere styret og holde styret løpende oppdatert om alle forhold i saken.

Dersom sameiets forsikring benyttes av sameier ved skade som skyldes egne installasjoner, apparater, gjenstander eller forhold forårsaket av sameieren selv, skal egenandel betales av seksjonseier.

I tvilstilfeller vil styret avgjøre hvem som skal betale egenandelen.

§22

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameier forholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameierne panterett i den aktuelle sameiers seksjon.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§23

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§24

Salg av seksjon

Informasjon nødvendig for megler og eier ved salg av seksjon er lagt tilgjengelig på www.fnx.no. Denne erklæringen er signert av styret. Som tilleggsdokumentasjon kreves at det verifiseres med forretningsfører at selger ikke har utestående fellesutgifter. Dette gjøres ved å sende en forespørsel til regnskap@fnx.no.

Det er eierskiftegebyr på leilighetene i Sameiet Fønix Terrasse på 4700kr.

Som vedlegg til disse vedtekter ligger oppmålingsforretning 201107539 for uteareal i forbindelse med seksjon 17, 20 og 26. Selger plikter å opplyse om disse.

§25

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.



ERGEN KOMMUNE

VARSEL OM OPPMÅLINGSFORRETNING - SAK 201107539

Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø

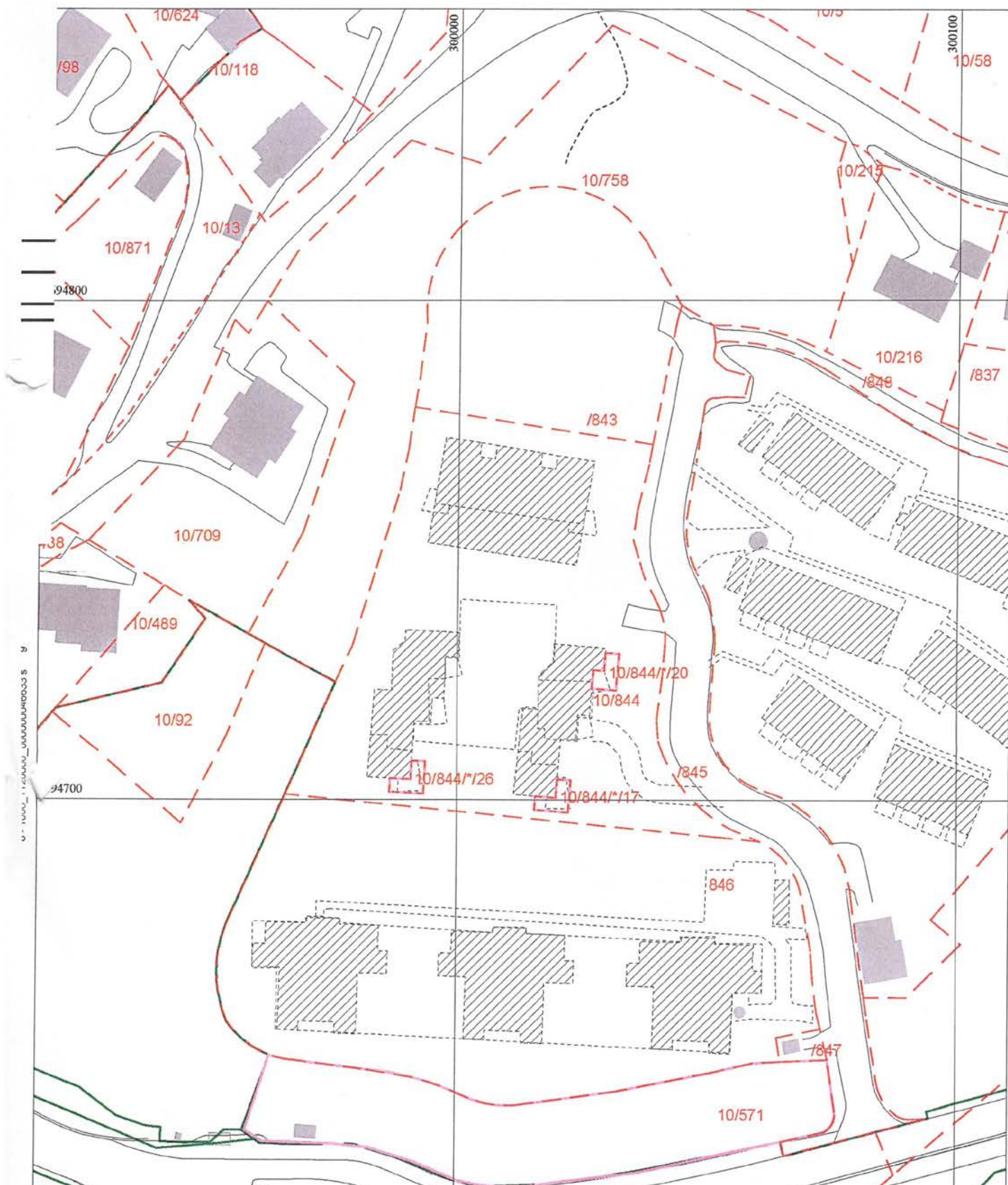
Etat for byggesak og private planer

Målestokk 1:1000

Dato: 04.05.2012

Gnr/Bnr/Fnr: 10/844/0

Adresse: NYE SÆDALSVeien 90 m/flere





BERGEN KOMMUNE

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

Og Arkitekter AS
C Sundts Gate 37
5004 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201001532/34	EBYGG-5210	080512
		HAUG		

FERDIGATTEST

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

Eiendom : Gnr 10 Bnr 844
Tiltakets adresse : Sædalsveien
Tiltakets art : Nybygg boligblokk
Tiltakshaver : HELDAL EIENDOM AS

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 20.04.2012.

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

Myndighet:

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

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201001532.

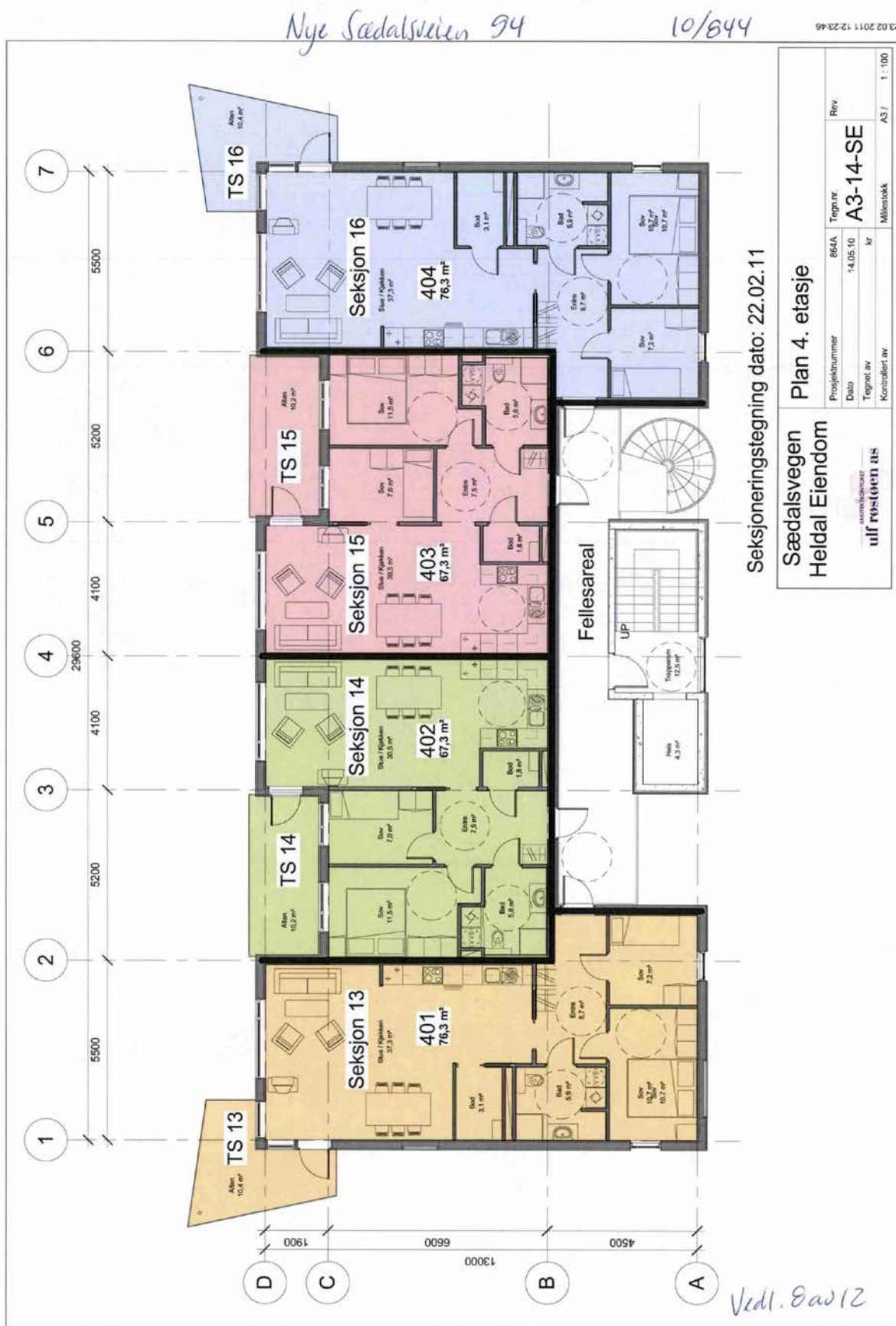
ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Trond Haugen - saksbehandler
Merete Hauge - gruppeleder

Kopi:

HELDAL EIENDOM AS v/Magne Johannes Heldal, Straumevegen 206, 5151 STRAUMSGREND



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 10/844/0/0
Utlistet 03. september 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
258608624	Grunneiendom	0	Ja	4 661,1 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16870000	30	FANA/ÅRSTAD. DEL AV GNR 7 OG 10, ØVRE SÆDAL	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.06.2005	200020541	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16870000	113 - Blokkbebyggelse	98,4 %
16870000	710 - Felles avkjørsel	0,8 %
16870000	320 - Gang-/sykkelvei	0,7 %
16870000	613 - Friluftsområde	< 0,1 % (0,5 m²)
16870000	750 - Felles lekeareal	< 0,1 % (0,1 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (0,6 m²)

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
30820000	30	FANA. GNR 10 BNR 22-98 MFL., NEDRE NATTLAND	3	-
30700000	30	FANA. GNR 10 BNR 50, NEDRE NATTLAND	3	-
60960000	35	FANA. GNR 10 BNR 571, MERKURVEGEN	3	200614106
9480000	30	FANA/ÅRSTAD. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, VEG 1, SÆDAL - BIRKELUNDSTOPPEN	3	199702877

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
10/87	139385926-1	Påbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	16.07.2024	202412813
10/852	139385373	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	15.04.2019	201825074

Andre opplysninger

Skrevet ut 03. september 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 03.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 10/844/0/0

Adresse: Nye Sædalsveien 94



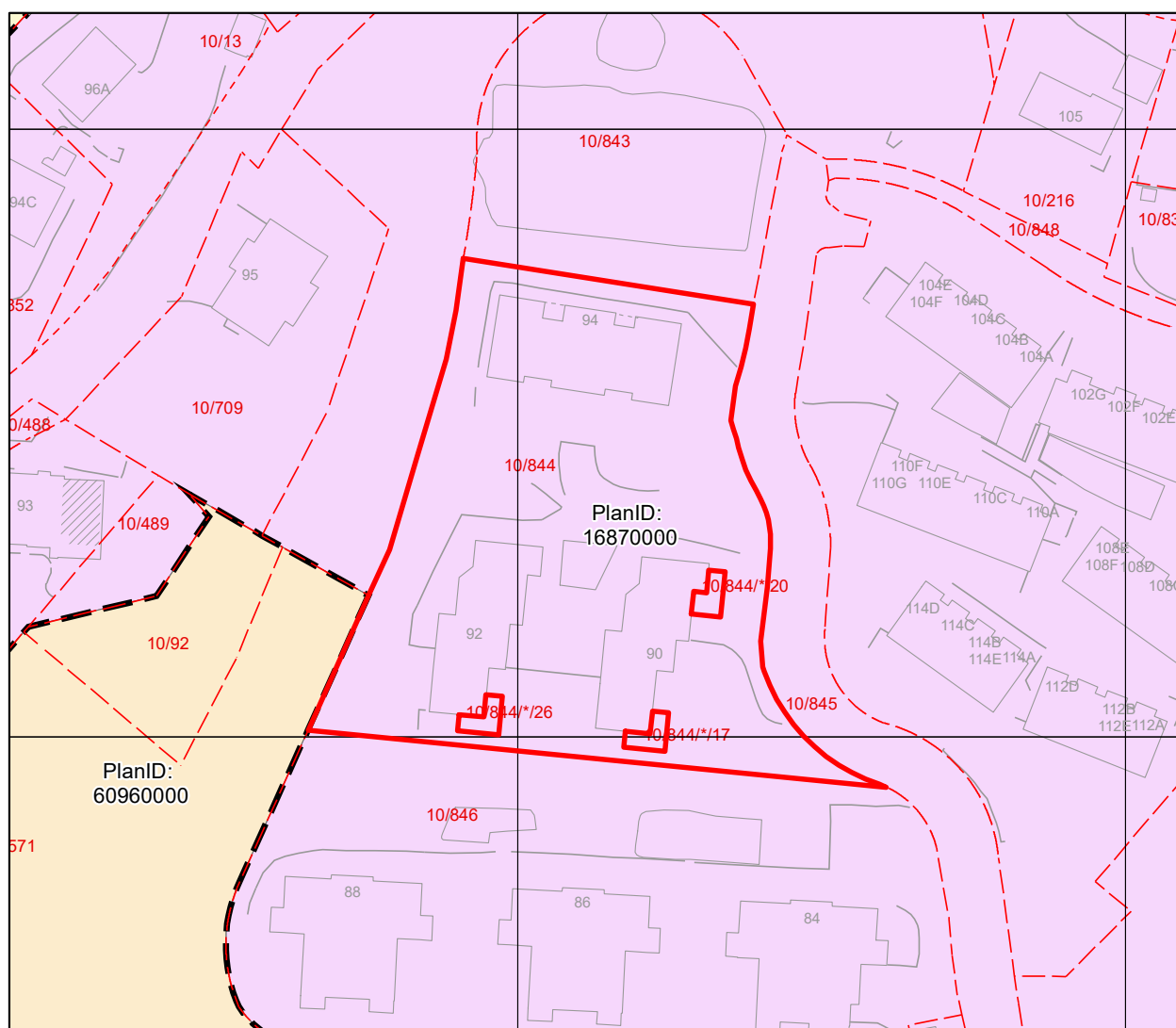
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

16870000

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

 Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 03.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 10/844/0/0

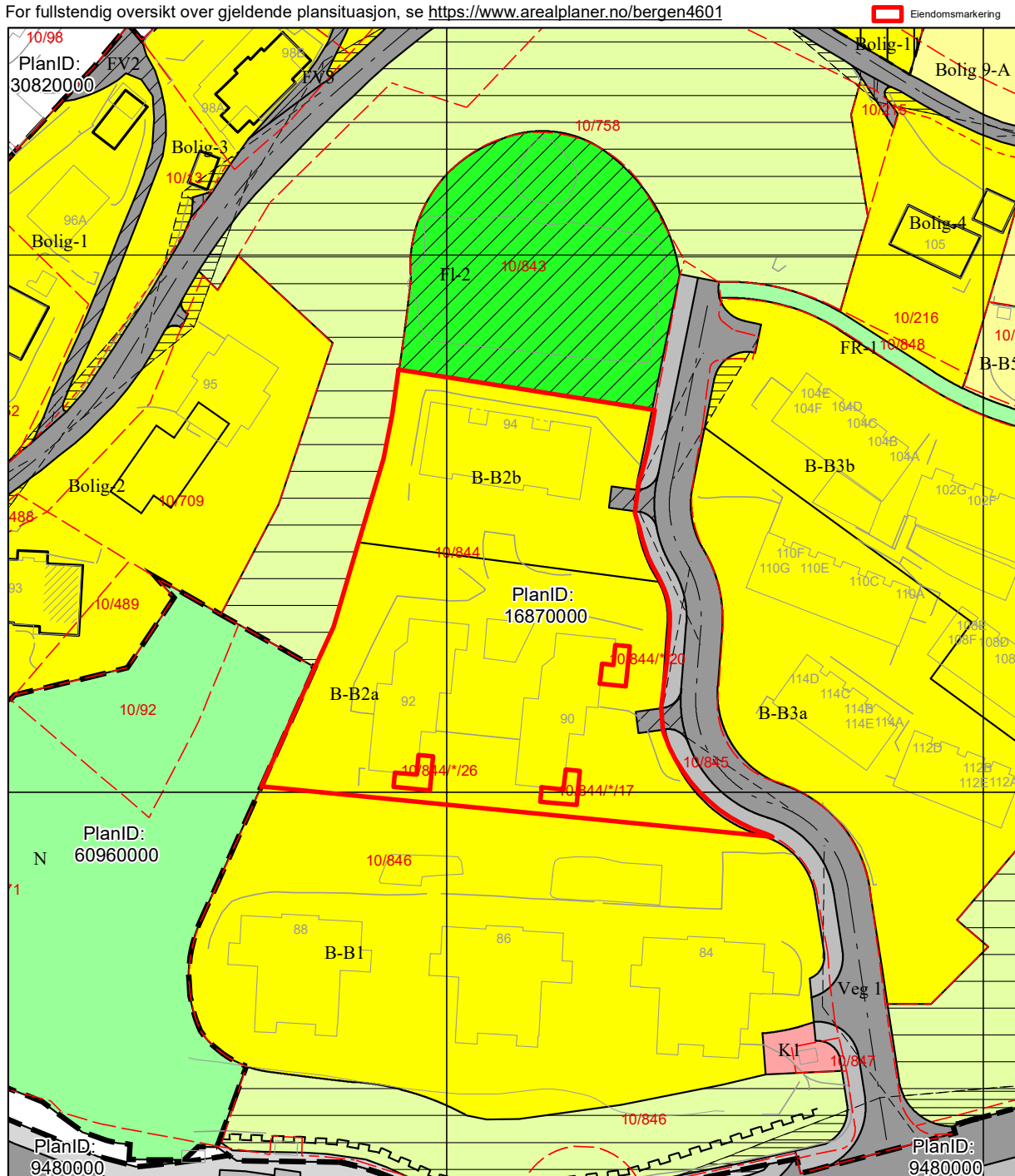
Adresse: Nye Sædalsveien 94



BERGEN
KOMMUNE

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

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

-  1203 - Regulert tomtegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1227 - Regulert støyskjerm

Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan restriksjonsgrense
-  Reguleringsplan bevaringsgrense

Begrensningsområde gammel lov

-  640 - Frisiktzone
-  660 - Bevaringsområder

Piangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Kjørevei
-  Annen veggrunn
-  Gang- / sykkelveg
-  Turveg
-  Privat vei
-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

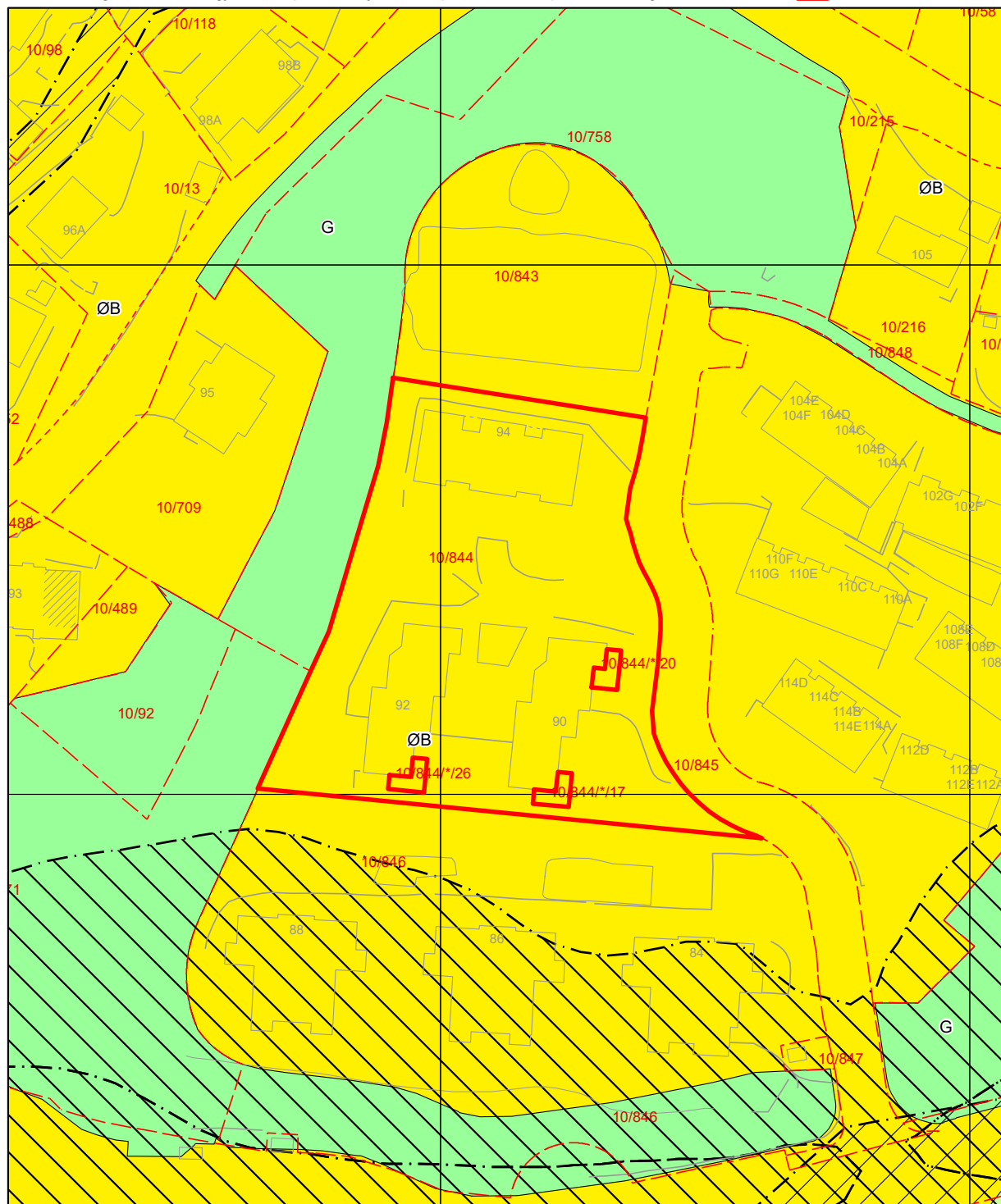
Arealformål PBL §12-5

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3020 - Naturområde - grønnstruktur



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 10/844/0/0
Dato: 03.09.2025 Adresse: Nye Sædalsveien 94

☐ Eiendomsmarkering (1)

Tegnforklaring for kommuneplan

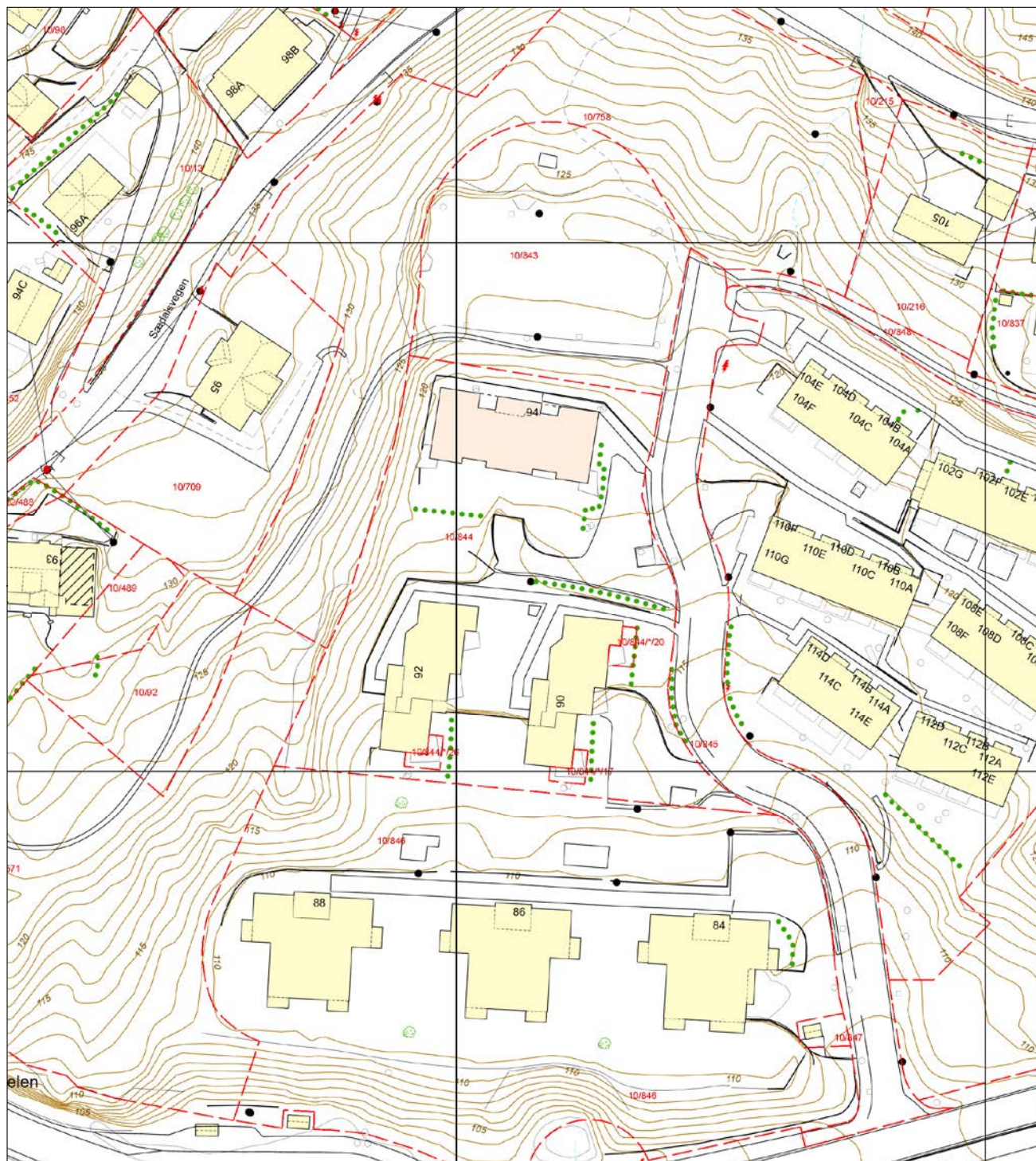
	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Angitthensyn kulturmiljø		Øvrig byggesone
	Angitthensyn naturmiljø		Grønnstruktur
	Støysone gul		
	Støysone rød		



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 02.09.2025



Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 10/844/0/14
Adresse: Nye Sædalsveien 94, 5099 BERGEN



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



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

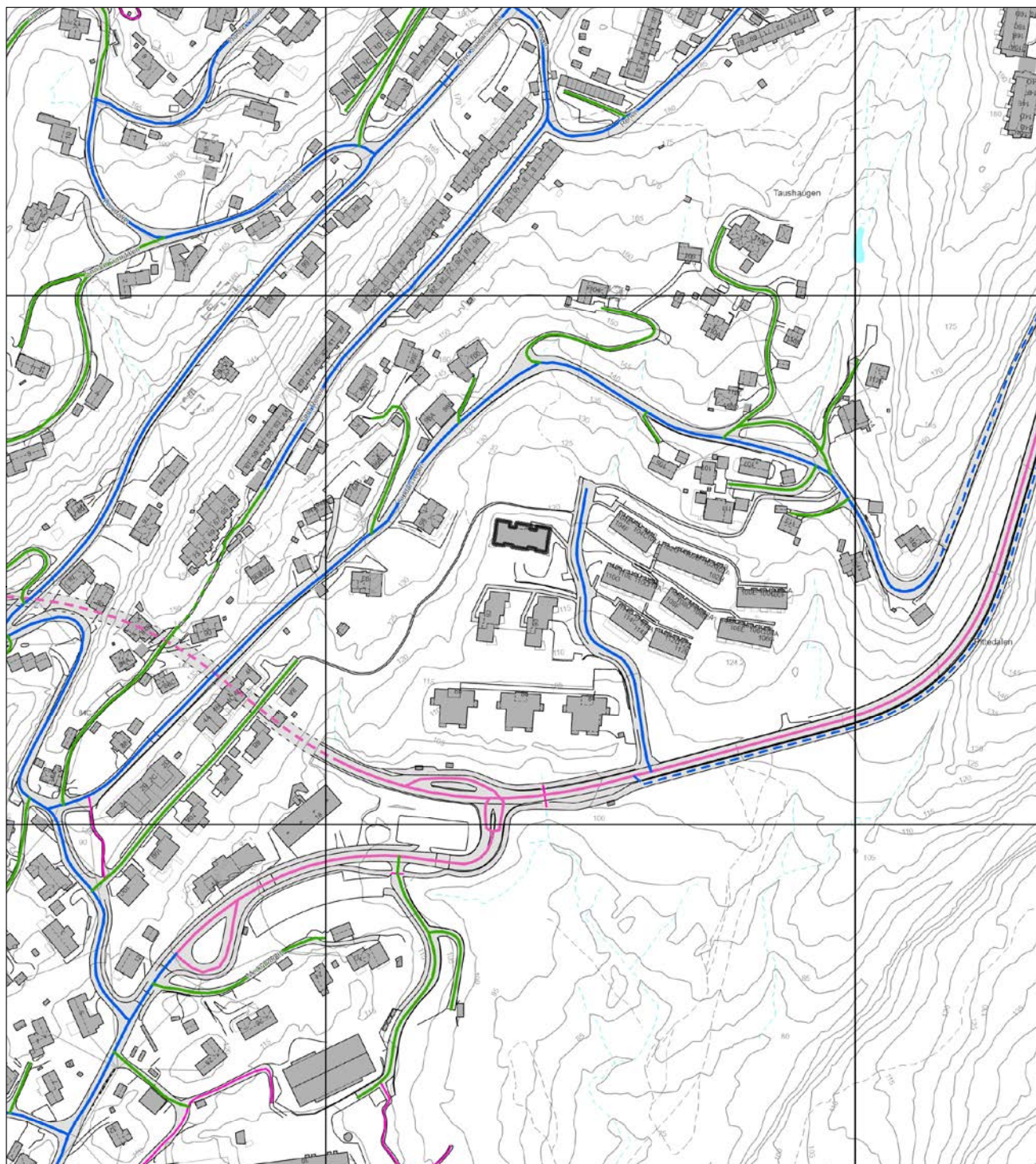
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 02.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 10/844/0/14

Adresse: Nye Sædalsveien 94, 5099 BERGEN



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

Nabolagsprofil

Nye Sædalsveien 94 - Nabolaget Sædalen - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Merkurveien Linje 16E, 49	3 min 0.2 km
Paradis Linje 1	5 min 3.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 7.9 km
Bergen Flesland	19 min

Skoler

Nattland skole (1-10 kl.) 707 elever, 50 klasser	8 min 0.6 km
Sædalen skole (1-7 kl.) 340 elever, 22 klasser	22 min 1.8 km
Kringlebotn skole (1-7 kl.) 251 elever, 20 klasser	28 min 2 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	6 min 3.7 km
NTG Brann Stadion	8 min

«Fint strøk for barnefamilier med stor utbygging og satsning på skoler, barnehager og idrettslag. Nærheten til fjellet og naturen er også et stort pluss.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

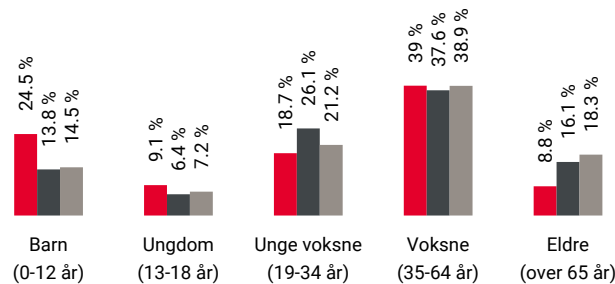
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sædalen	2 574	969
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Øvre Sædal friluftsbarnhage (0-5 ... 82 barn	18 min 1.1 km
Espira Rambjøra barnehage (0-5 år) 77 barn	16 min 1.2 km
Sædalen barnehage (0-5 år) 54 barn	21 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Sædalen Post i butikk, PostNord	20 min 1.6 km
Kiwi Birkelundstoppen PostNord	21 min 1.6 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



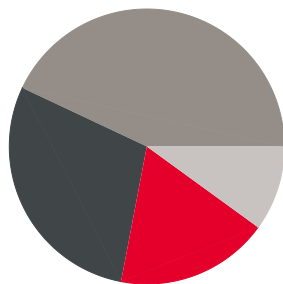
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

⚽	Nattland skole ballbane med lys Ballspill	5 min 🚶 0.4 km
⚽	Nattland skole Aktivitetshall	7 min 🚶 0.6 km
🚴	MOVA Landås	4 min 🚗
🚴	Paradis Helse	4 min 🚗

Boligmasse



18% enebolig
29% rekkehus
43% blokk
10% annet

«Rolig med nærhet til skog og mark, samt gode sykkelveier»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Sletten Shoppingsenter

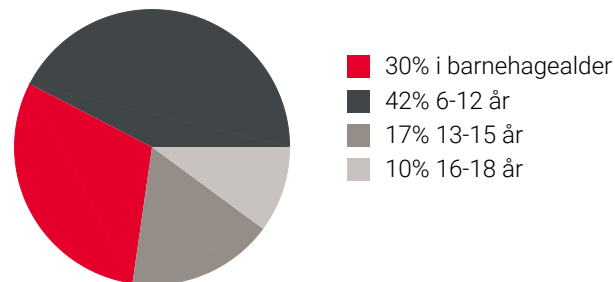
6 min 🚗



Apotek 1 Nattland

4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



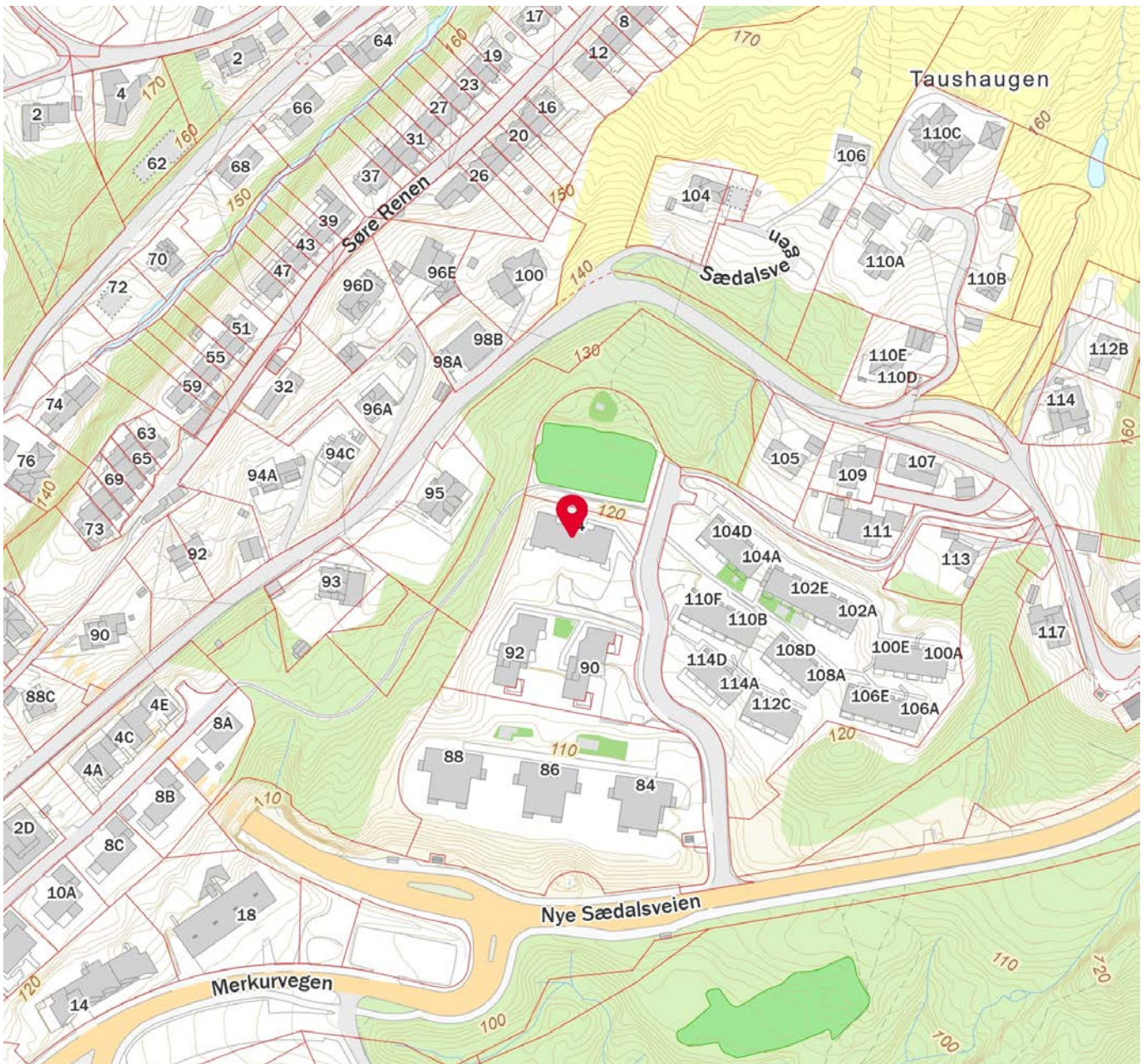
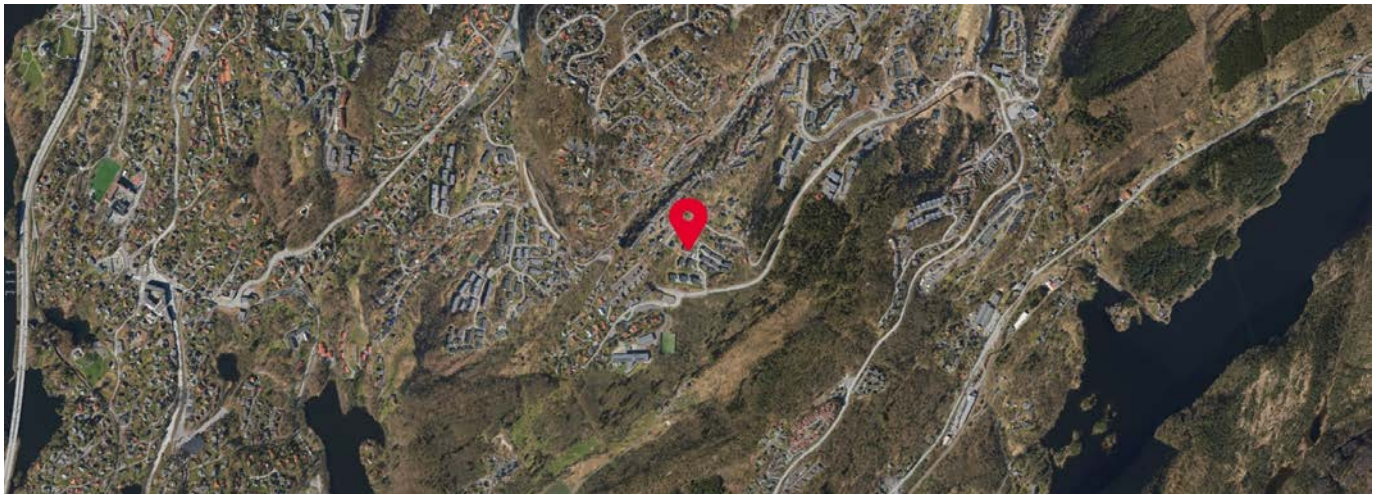
0%

46%

Sædalen
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nye Sædalsveien 94
5099 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Lenning

Telefon: 916 50 495
E-post: aleksander.lenning@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre