

PROAKTIV



Innholdsrik enebolig med stor,
solrik og usjenert hage!

SAGENESET 22N





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SAGENESET 22N

Solrik familieperle med fjordutsikt, solrik hage, flotte uteplasser og dobbelgarasje - nær sjø, natur, skole og Lagunen

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sageneset 22N, 5244 FANA

Gnr./Bnr.: Gnr. 95, bnr. 201, i Bergen kommune

Prisantydning: 8.950.000,-

Omkostninger: 242.740,-

Totalpris: 9.192.740,-

Kommunale avgifter: 31.514,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1987

Rom/soverom: 7/5

BRA: 325 m²

BRA-i: 271 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i dobbelgarasje.

Biloppstillingsplasser.

Tomt: 759.5 m²

Energimerke: Gul D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
14	16	26	43
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
46	51	52	61
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport
95	96	107	114
Energiattest	Ferdigattest	Kart	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Megler Brynjulf Hardang er gjennomført profesjonell og holder det han lover.»

«Han er ærlig, pålitelig og i tillegg lydhør for selgeres synspunkter og ønsker. Et viktig argument for å bruke samme megler er at interessenter føler seg trygg og ivaretatt fordi han ivaretar både kjøper og selger på en god måte. Da er det lettere for folk å legge inn bud.»

Selger: Morten Askeland

«Han er dyktig og profesjonell megler og vi er svært fornøyd med hans innsats.»

«Da vi kjøpte leiligheten for vel 5 år siden, fikk vi et meget godt inntrykk av Brynjulf Hardang. Det var derfor vårt førstevalg å få tak i ham til å hjelpe oss med salget. Heldigvis var han tilgjengelig, og han har gjort en meget god jobb for oss.»

Selger: Egil Kommedal

«Er svært fornøyd med Proaktiv. Megleren var dyktig, effektiv, nøy og behagelig.

«Bruker gjerne samme megler i fremtiden om behov!»

«Megleren Brynjulf gjorde en veldig god og ryddig jobb her. Det var ingen lett eiendom og selge, men han satt seg grundig inn i det som berørt salget.»

Selger: Tone Østervold Marcellus

«Jeg opplevde en veldig hyggelig og pålitelig megler. Ikke minst et veldig engasjement.»

Selger: Guro Moen

«Megler var høflig, imøtekommende, behagelig og hjelpsom.»

Selger: Ingvard Jakobsen

«Veldig god oppfølging fra ende til annen i salgsprosess. Alltid tilgjengelig og imøtekommende. Kunne med andre ord ikke bedt om bedre megler.»

Selger: Erica Blakstad

«Meget vel fornøyd!»

«Svært god og tett oppfølging, høy kvalitet på samarbeidet, med intensitet og fokus på målet. Dette gir trygghet for meg som selger.»

Selger: Karen Helen Doublet

«Tusen takk!»

«Proaktiv Eiendomsmegling tilbyr en heidundrende fest av et boligsalg. Hurtighet og profesjonalitet er nøkkelord som beskriver deres effektive meglere. Jeg vil gladelig kjøpe og selge via Proaktiv igjen!»

Selger: Joakim Simensen

«Gjennomgående god og ryddig prosess.

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler: **Brynjulf Hardang**



Brynjulf Hardang
Megler
Mobil: 48 08 13 58
E-post: bh@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

SAGENESET

Her får dere Fanafjorden til frokosten og kveldssolen på terrassen. Den sjenerøse familieboligen byr på frodig hage, stemningsfulle uteplasser og dobbelgarasje.

Høyt og solrikt på Sageneset, med Fanafjorden som et levende bakteppe, ligger et hjem skapt for lyse morgener, lange middager og gode årsammen. Her følger solen eiendommen fra morgen til kveld, mens utsikten skifter mellomblå fjord, grønne åser og gylne solnedganger. Den innholdsrike eneboligen går over tre plan og byr på romslige oppholdsrom, fleksible løsninger og plass til både hverdag, hjemmekontor, gjester og familieliv. Her er det rom for både de store anledningene og de stille stundene. Store vindusflater slipper naturen inn, og når dørene åpnes mot balkongen og den romslige terrassen med pergola, blir ute og inne en naturlig helhet. Her kan kaffen nytes i morgensolen,

barna løpe barbeint over plenen og venner samles rundt bordet til kvelden senker seg over fjorden. Den opparbeidede tomten på ca. 760 m² har plen, bed, beplantning og lune soner for lek og hvile. Dobbeltgarasjen gir god plass til biler, sykler og turutstyr. Beliggenheten nær enden av en blindvei gir en skjermet ramme rundt livet. Samtidig finnes skole, barnehage, dagligvarer, lege og apotek i nærheten.

God fornøyelse med gjennomlesningen av salgsoppgaven!

Megler **Brynjulf Hardang**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.
Midt i Bergen sentrum.
Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette
grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6,
midt i Bergen sentrum, har vi mange,
meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all
hovedsak er spesialister på bruksalg,
men også flere som har høy
kompetanse på prosjekt- og
næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen,
sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for
våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det
materiellet vi produserer i forbindelse
med presentasjon av våre eiendommer
og den motivasjonen vi har i vårt
daglige virke, vil være avgjørende for
et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det
beste resultatet - hver gang. Ikke fordi
vi presser interessenter til å betale mer, men
fordi vi tilstreber å finne den helt riktige
kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



FANA

Kommune: Bergen / Område: Fana

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Et godt sted å være barn og voksen.

På Sageneset 22N får familien en hverdag der natur, sjø og et trygt nærmiljø møter nærheten til Bergen. Her bor man høyt og fritt med utsikt mot Fanafjorden, gode solforhold og en beliggenhet som gir følelsen av å komme hjem til roligere omgivelser. Samtidig er det kort vei til skoler, barnehager, fritidsaktiviteter, handel og viktige arbeidsområder. For en barnefamilie er dette en sjelden kombinasjon: god plass rundt seg, mange muligheter rett utenfor døren og en praktisk hverdag som går opp.

Eiendommen ligger nær enden av en blindvei, med lite gjennomgangstrafikk i det nærmeste området. Det skaper en skjermet ramme rundt familielivet og gir gode forutsetninger for at barna kan bli kjent med nabolaget og finne lekekamerater i



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Sageneset nord Linje 60, 61, 530	5 min 0.4 km
✈ Bergen Flesland	18 min
🚆 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	22 min 17.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Fana Post i butikk	11 min 0.9 km
Kiwi Krokeideveien PostNord	17 min 1.4 km

VARER/TJENESTER

📺 Lagunen Storsenter	11 min
📷 Vitusapotek Laguneparken	10 min

SPORT

⚽ Kirkevoll skole Aktivitetshall, ballspill	21 min 1.8 km
⚽ Stend vidaregåande skule Aktivitetshall	5 min 3.1 km
🏊 SATS Lagunen	11 min
🏊 Yogaloftet Fana	11 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



nærheten. Området er etablert og består av en fin blanding av barnefamilier og mennesker som har bodd her lenge. Det gir Sageneset en lun og stabil karakter, der nye beboere kan bli en del av et allerede godt lokalmiljø.

For familier med barn i skolealder er nærheten til Kirkevoll skole en viktig kvalitet. Skolen har både barne- og ungdomstrinn, noe som kan gi barna kontinuitet gjennom hele grunnskoleløpet. De yngste har også tilbud om

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

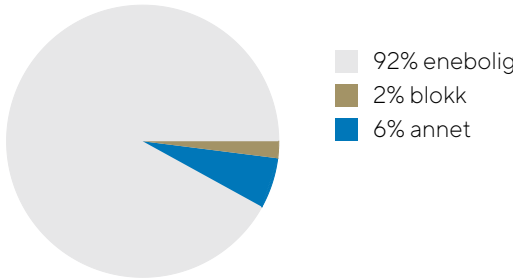
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på. Passer det dine ønsker og behov?

skolefritidsordning. At skoleårene kan tilbringes i det samme nærmiljøet, gjør det enklere å bygge varige vennskap og tilhørighet. For foreldrene kan det samtidig bety mindre logistikk og en mer oversiktlig hverdag med levering, henting, fritidsaktiviteter og venner på besøk.

Det finnes også barnehagetilbud i nærområdet. Blant disse er Fana barnehage, som ligger naturnært ved Fana kulturpark og bruker fjell, sjø og nærmiljø aktivt i det pedagogiske tilbudet. For småbarnsfamilien er det lett å se verdien av å vokse opp i omgivelser hvor naturen ikke bare er et mål for helgeturen, men en naturlig del av hverdagen.

Naturen rundt Sageneset inviterer til et aktivt familieliv gjennom hele året. Fanafjellet ligger i gangavstand fra boligen og byr på varierte turmuligheter, enten man ønsker en kort ettermiddagstur, en søndagstur med niste i sekken eller en lengre tur når barna blir større. I nærområdet finnes også Hordnesskogen, et populært område for tur, løping og trening. Her kan familien følge brede turveier gjennom skogen, og området har dessuten en utendørs treningspark. Dette er et sted som fungerer like godt for trilleturen med barnevogn som for løpeturen, sykkelturen eller en aktiv familiedag.

BOLIGMASSE



Fana kulturpark og området rundt Klokkarvatnet gir flere fine turmuligheter. Her finnes grønne omgivelser, kulturlandskap og stier som passer for både små og store. Det er nettopp variasjonen som gjør området så attraktivt for en familie. Noen dager kan turen starte fra inngangsdøren, andre dager kan man pakke sekken og oppsøke skog, vann eller fjell etter bare en kort kjøretur. Barna får mulighet til å bli fortrolige med naturen, følge årstidene og oppleve gleden ved å være ute.

Nærheten til sjøen setter et tydelig preg på livet på Sageneset. Den offentlige badeplassen Notabuneset/Saganeset ligger idyllisk til innerst i Fanafjorden. Her finnes en stor gressplen, barnevennlig sandfjære, svaberg, badestige og badeflåte i sommersesongen. Dette kan raskt bli familiens faste møtested på varme dager – et sted for bading etter barnehagen, piknik i gresset eller lange sommerettermiddager sammen med venner og naboer. At slike opplevelser finnes i eget nærmiljø, gjør det enklere å fylle hverdagen med små avbrekk som føles som ferie.

SKOLER

Kirkevoll skole (1-10 kl.) 558 elever, 26 klasser	22 min 1.9 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	5 min 3.1 km
Krokeide vidaregåande skole 145 elever, 15 klasser	8 min 5.2 km

BARNEHAGER

Fana barnehage (0-5 år) 118 barn	20 min 1.7 km
Kvernabekken barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 2.5 km
Råtun barnehage (0-5 år) 87 barn	9 min 5.6 km



For dem som ønsker å bruke fjorden enda mer aktivt, holder Fana Kajakklubb til på Fanahammeren. Klubben tilbyr padlemiljø og kajakkskole, og nærheten til fjorden åpner også for båtliv, fiske og andre sjøaktiviteter. Her kan barna vokse opp med både skogstier og sjøsprøyt som en del av nærmiljøet, en kombinasjon som gir rom for nysgjerrighet, mestring og gode fellesopplevelser.

Aktive barn og ungdommer har et bredt fritidstilbud i området. Stavollen idrettsanlegg og Fana IL gir tilgang til et stort og inkluderende idrettsmiljø. Fana IL og Bjarg IL tilbyr en rekke aktiviteter for ulike aldre og interesser, blant annet fotball, håndball, friidrett, basketball, turn, dans, orientering, sykkel og vintersport. Her finnes muligheter både for barnet som drømmer om lagidrett, og for den som trives best med individuelle aktiviteter. Et levende organisasjonsliv gjør det også lettere for hele familien å bli kjent med andre og finne sin plass i lokalmiljøet.

Selv om omgivelsene har et landlig og fredelig preg, er hverdagsservicen lett tilgjengelig. Dagligvarebutikker og lokale servicetilbud finnes i nærområdet, mens Thon Senter Lagunen ligger rundt seks til syv minutters kjøretur unna under normale trafikkforhold. Her finner familien et svært bredt utvalg av butikker, spisesteder, helsetjenester, treningssenter og kino. Det gjør det enkelt å kombinere ukeshandelen med nødvendige ærender, eller å legge familiens kinokveld og restaurantbesøk til samme sted.

Fra Lagunen går Bybanen videre mot blant annet Bergen sentrum og Flesland, og området fungerer som et viktig knutepunkt for kollektivtrafikken i Bergen sør. Med bil er det oppgitt rundt 20 minutter til Bergen sentrum, avhengig av trafikken. Det er også praktisk avstand til arbeidsplassområdene på Kokstad og Sandsli samt Bergen lufthavn. Familien kan dermed bo tilbaketrukket og naturnært uten å gi avkall på tilgjengeligheten til byen, jobb eller større servicetilbud.

Hjemme på Sageneset 22N kan de gode solforholdene og utsikten bli en naturlig del av familielivet. Her kan dagen begynne med frokost i morgensolen og avsluttes med utsyn over fjorden og omgivelsene. Uteområdene gir rom for lek, hagearbeid, grillmiddager og besøk av venner og familie. På fine dager kan dørene åpnes og livet flyttes ut, mens årstidene og det skiftende lyset over Fanafjorden danner bakteppet.

Sageneset passer for familien som ønsker mer enn bare en bolig. Her får man et hjemsted med røtter, natur og et aktivt nærmiljø, samtidig som byen er innen rekkevidde. Barna får gode muligheter til å vokse opp med venner, fritidsaktiviteter, skog og sjø i nærheten, mens de voksne får en hverdag der både jobb, handel og familielogistikk kan fungere godt. Sageneset 22N er kort sagt et sted hvor familien kan finne ro, skape tilhørighet og samle opplevelser gjennom mange år.



Adkomst

Fra Lagunen følger man Fanavegen sørover mot Fana og videre inn på Krokeidevegen. Under normale trafikkforhold tar kjøreturen til Sageneset 22N omkring seks til syv minutter. Det er en kort og oversiktlig strekning, men langs veien ligger mange av tilbudene en familie trenger i hverdagen.

Ved Lagunen kan større ærender samles på ett sted. Her finnes dagligvarebutikker, apotek, helsetjenester, spisesteder, treningssenter, kino og et bredt utvalg av butikker. Lagunen er også et viktig kollektivknutepunkt, med bussterminal og Bybanen videre mot Bergen sentrum og Flesland.

Videre går turen gjennom det åpne landskapet ved Stend, forbi Stend videregående skole og mot Fana kirke. Langs eller like ved ruten ligger Kirkevoll skole med barne- og ungdomstrinn samt SFO, Fana barnehage og Fana legekontor. Levering, henting og andre nødvendige stopp kan dermed kombineres med arbeidsreisen uten lange omveier.

På Krokeidevegen passerer man KIWI med pakkebokser. Nærmere Sageneset ligger også Extra Fana med Posten og Apotek 1. Her kan middagen handles, en resept hentes og en pakke leveres på vei hjem.

Fra Krokeidevegen svinger man inn på Sageneset og følger veien mot nummer 22N, nær enden av en rolig blindvei. Her

ligger hverdagens viktigste tilbud naturlig langs den korte veien hjem.

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager
Fana barnehage (0-5 år) - 20 min gange
Kvernabekken barnehage (1-5 år) - 5 min kjøring
Råtun barnehage (0-5 år) - 9 min kjøring

Skoler
Kirkevoll skole (1-10 kl.) (1-10 kl.) - 20 min gange
Stend videregående skule (Videregående) - 5 min kjøring
Krokeide videregående skole (Videregående) - 8 min kjøring
Nordahl Grieg VGS - 11 min kjøring

Sport og trening
Kirkevoll skole - 20 min gange
Aktivitetshall, ballspill- 1.8 km
Stend videregående skule - 5 min kjøring
Aktivitetshall 3.1 km
SATS Lagunen - 11 min kjøring
Yogaloftet Fana - 11 min kjøring

Sageneset

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”
"Det er vemodig å skulle selge hjemmet jeg/vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

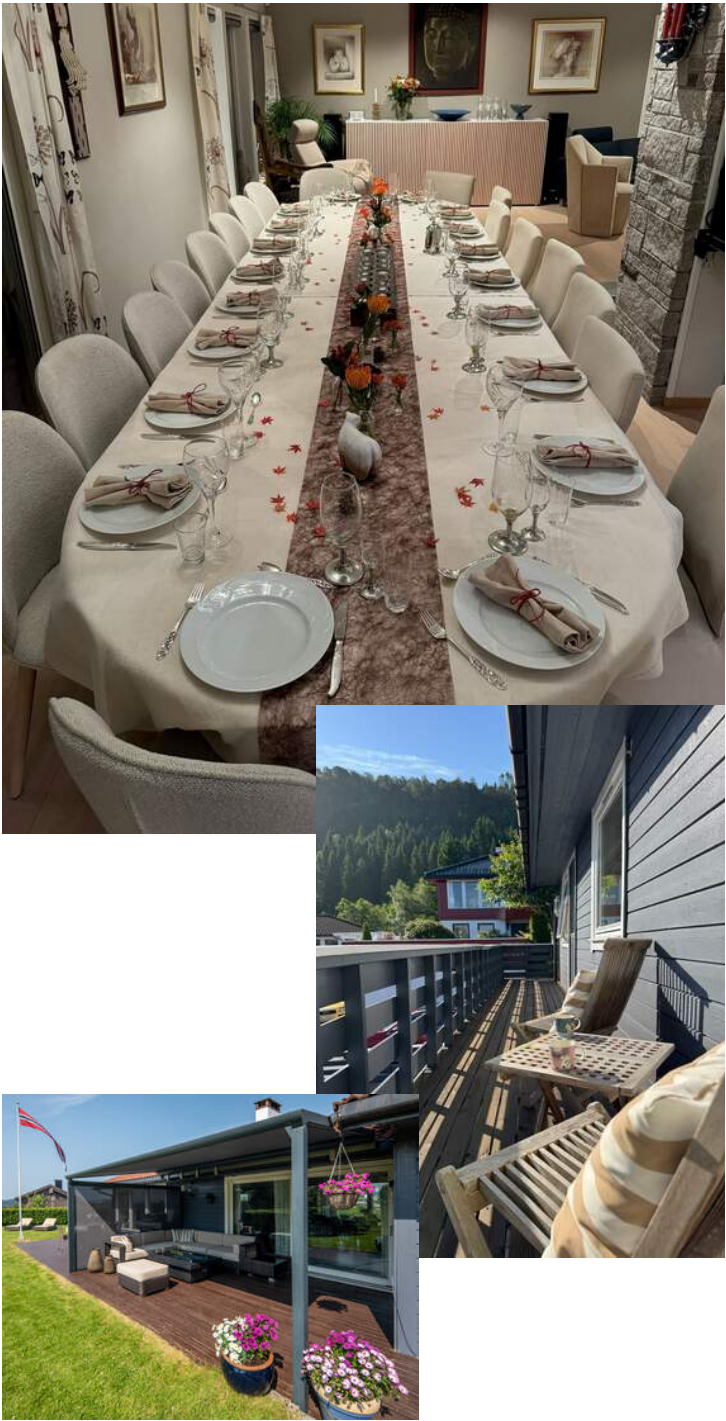
Selger: Brita og Erik Blom

Når kjøpte dere boligen?
- Desember 1994

Hva var avgjørende for at dere valgte å bo her?
- Kort vei til skole, barnehage, «bygd i byen», kort vei til turterreng og strand. Kort vei til Flesland, Kokstad/Sandsli

Hva har blitt gjort med boligen/eiendommen etter at dere kjøpte den?
- Opparbeidet hagen, hele hovedetasjen er pusset opp med nytt gulv, nytt kjøkken, nytt bad og toalett, ny skyvedør. Pusset opp toalettet i underetasjen. Elektrisk pergola og levegg på halve terrassen.

Opprinnelig var det en utleieleilighet i hele underetasjen. Der det nå er bod var det kjøkken - etterhvert som det ble flere barn i familien innlemmet vi dette til eget bruk.



Hvorfor skal dere flytte/selge?
- Huset er for stort for to personer
Hva har dere likt spesielt godt med boligen og

kommer til å savne mest?
- Romslig, mange soverom, plass til storfamilien i høytider, usjenert, stille, solrikt, godt nabolag.

Hva har dere likt best med området?
- Området har vært et fantastisk sted å la barn vokse opp. Med skoleløp fra 1. til 10. klasse i nærmiljøet, et trygt nabolag der «alle kjenner alle», og kort vei til både idrett og friluftsliv, ligger alt til rette for en aktiv hverdag. Like i nærheten finner du Stavollen idrettsanlegg med Bjarg IL, den populære og lyssatte turstien gjennom Hordnesskogen som brukes til sykling, løping og turer året rundt, samt Fana Kajakklubb og sjøen bare en kort tur unna.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?
- Nei

Vinter - vår – sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?
- Solrikt vår sommer og høst!

Til slutt – beskriv boligen med tre ord.
- Romslig, solrik, familievennlig

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL SAGENESET 22N

Parkering

Parkering i dobbelgarasje.

Biloppstillingsplasser.

Tomtestørrelse

759 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Eneboligen er oppført over tre etasjer. Bygget er fundamentert på antatt faste masser eller fjell. Grunnmuren er utført i betong. Dreneringen består av tilbakefylte, sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein eller kult, og er nedgravd og skjult. Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende, dobbelfalset trekledning. Takkonstruksjonen består av tresperrer, med taktekking av sutak, sløyfer, lekter og betongtakstein. Takrenner og nedløp er utført i plast. Etasjeskillerne er konstruert av trebjelkelag og betong. Boligen har vinduer med isolerglass i malte trekarmer, hovedsakelig fra byggeår, men med enkelte nyere vinduer fra 2008 og 2018. Ytterdørene er i teak, mens balkongdørene har malte dørblad og isolerglass. Det er også en skyvedør med isolerglass i malte trekarmer fra 2008. Eiendommen har en balkong oppført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende bord og håndløper. Det er også en terrasse med en pergolaløsning. Garasjen er en dobbelgarasje med betonggulv, betongvegger

og himling i betong.

- TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Taktekking
 - Avvik: • Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
 - Taket bærer preg av elde og slitasje.
 - Råte på enkelte vindskibord.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Avvik: • Takrenner og nedløp bærer preg av elde og slitasje.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Noen mindre fuktskjolder på sutaksplater.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Avvik: • Manglende musetetting under terrasse.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Avvik: • Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Utvendig - Ytterdører
- Avvik: • Dører bærer preg av elde og slitasje i varierende grad.

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Avvik: • Pipen har passert over halvparten av forventet levetid.
- Sprekk i ildfast stein i vedovn i 1. etasje.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)





Avvik: • Det er gjennom fuktmåling påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i oppforet gulv, men ikke påvist fuktskader i dette området.

- Våtrom - 2. etasje > Vaskerom (7,2 M²) > Overflater gulv
Avvik: • Belegget bærer preg av elde og slitasje. Stedvise skader på belegget.

- Våtrom - 2. etasje > Bad (7,4 M²) > Overflater, vegger og himling
Avvik: • Hull etter innfesting av dusjgarnityr i dusjonen ved badekar.

- Våtrom - 2. etasje > Bad (7,4 M²) > Overflater gulv
Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringspunktet.

- Våtrom - 2. etasje > Bad (7,4 M²) > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: • Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon (TG2).

- Våtrom - 2. etasje > Bad (7,4 M²) > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Våtrom - 2. etasje > Bad (7,4 M²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: • Det ble registrert plast (dampspærre) i vegg.

- Toalettrom - 1. etasje > Toalettrom (1,8 M²) > Sanitærutstyr
Avvik: • Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sistene.

- Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) - 1. etasje > Badstue (3,3 M²) > Teknisk anlegg
Avvik: • Badstuovnen er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
Avvik: • I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.
• Vannledninger av kobber er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør

Avvik: • Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: • Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Terrengeforhold
Avvik: • Det er etablert bed/beplantning inntil grunnmur/ringmur.
• Varierende/begrenset terrengfall vekk fra bygningen.

TG3 - Store avvik:
- Utvendig - Vindu med råte
Avvik: • Råteskader i vinduskarm.

- Våtrom - 1. etasje > Bad (3,4 m²) > Generell
Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom - 2. etasje > Vaskerom (7,2 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: • Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom - 2. etasje > Bad (7,4 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: • Sluk under badekar er ikke tilgjengelig for inspeksjon (TG3).

Bygningssakskyndig
Patrick Bang (befaringsdato: Torsdag, 9. juli 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 1994. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. Firmanavn: Håndtverkshus, Bergen, 2008
Beskrivelse: Totalrenoovering bad - hovedetasje
Totalrenovert hovedbad andre etasje. Oppgradert toalettrom i første og andre etasje med nye toalett og fliser.

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. Firmanavn: Svalland VVS, 2022
Beskrivelse: Skifte av VVB
Faglært. Skifte av 300l varmtvannsbereder.

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Ja. Beskrivelse: For ca 8 år siden var det en liten lekkasje i taket der det er «sakset» etter tungt snøfall med påfølgende regn - rettet fagmessig. 3 ganger i løpet av 30 år har det ved stort snøfall med påfølgende plaskregn og rask smelting dryppet vann inn over vinduene i kjellerstuen fra terrassen over.

Da vi kjøpte huset i 1994 var det av og til fuktighet på betongveggen i garasjen ved store nedbørsmengder, dette på grunn av at grunnmursplasten ikke gikk over marken - rettet i 1995/96 av undertegnede - ikke fukt siden.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja. Firmanavn: de Jonge bygg og snekkerservice as, 2018
Beskrivelse: Reparasjon av tak - skifte vindu
For ca 8 år siden var det en liten lekkasje i taket der det er «sakset» etter tungt snøfall med påfølgende regn - rettet fagmessig. Vindu skiftet på et av soverommene.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja. Firmanavn: Håndtverkshus, 2008
Beskrivelse: Skifte av skyvedør terrasse
Skifte skyvedør terrasse, skifte vindu bad.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja. Firmanavn: Fana Blikk, 2010
Beskrivelse: Reparasjon av avtrekk over tak
Årstall usikkert, Liten lekkasje rundt avtrekk - rettet av Fana Blikk

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
Ja

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja. Beskrivelse: Da vi kjøpte huset i 1994 var det av og til fuktighet på betongveggen i garasjen ved store nedbørsmengder, dette på grunn av at grunnmursplasten ikke gikk over marken - rettet i 1995/96 av undertegnede - ikke fukt siden.

Er det utført arbeid med drenering?
Ja. Firmanavn: Ufaglært, 1996
Beskrivelse: Utbedring drenasje rundt grunnmur
Egeninnsats - Gravde bort løs masse ned til grunnmursplast - ca 50 cm, overlappet med ny plast til over bakkenivå. Ledet samtidig nedløpsvann fra tak bort fra husvegg ved hjelp av drensrør.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja. Firmanavn: Fana Elektrikeren, 2010
Beskrivelse: Div elektrisk arbeid
Varmekabler ved inngangsparti underetasje. Lys spotter 1 etasje, spotter i stue hovedetasje

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja. Firmanavn: Fana Elektrikeren, 2016
Beskrivelse: Nye kurser kjøkken ifm oppgradering
Nye kurser i forbindelse med oppgradering av kjøkken





Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja. Firmanavn: Fana Elektrikeren, 2020

Beskrivelse: Nye spotter

Nye spotter i tak hovedsoverom i forbindelse med oppgradering av rommet.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja. Firmanavn: Fana Elektrikeren, 2025

Beskrivelse: Feilretting etter Eltilsyn BKK

Feilretting etter Eltilsyn BKK

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja. Firmanavn: Fana Elektrikeren, 2023

Beskrivelse: Lagt opp stikkontakter for solskjerming - pergola

Lagt opp stikkontakter for solskjerming - pergola

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja. Beskrivelse: Offentlig vann og kloakk, men eiendommen er tilknyttet et privat pumpeanlegg med 14 andelseiere.

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja. Firmanavn: Håndtverkshus, 2008

Beskrivelse: Rør i rør ved oppgradering av hovedbad

Rør i rør ved oppgradering av hovedbad.

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja. Firmanavn: Enkon, 2020

Beskrivelse: Ny varmepumpe

Ny varmepumpe fra Berge Energi - nå ENKON. Service hvert år.

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja. Firmanavn: AS Varne, 2020

Beskrivelse: Skifte til rentbrennende peisovn

Skifte til rentbrennende peisovn hovedetasje

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja. Beskrivelse: Skifte til rentbrennende peisovn i hovedetasje 2020

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja. Beskrivelse: Det har vært fanget mus på loftet i boligen. Etter at det ble installert museband under kledning har det ikke vært mus.

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja. Beskrivelse: Nederste delen av to - tre vannbord. Karm stuevindu som påvist av takstmann. I tillegg er det antagelig råte i ett eller to av karmene til kjøkkenvinduene, ble midlertidig reparert for noen år siden, men er antageligvis i dårlig forfatning.

27. Er det utført radonmåling?
Ja. Beskrivelse: Vinteren 2011 - 2012. Målepunkt Kjellerstue og et av soverommene i underetasjen. Soverom Radonkons 67 bq/m3 - Årsmiddel 73 bq/m3 Kjellerstue Radonkons 45 bq/m3 - Årsmiddel 49 bq/m3



KJELLERSTUE

Den store kjellerstuen er et allsidig rom som barnefamilien virkelig kommer til å verdsette. TV-stue, leke- og hobbyaktiviteter, samlingspunkt for ungdommene eller innlosjeringsrom.



BESKRIVELSE

Innhold

Kjeller:
BRA-i 7 kvm: Bliinngang (og 4 m²)
BRA-e 54 kvm: Dobbelgarasje (og 5 m²)

1. etasje:
BRA-i 127 kvm: Gang med trapp (26,8 m²), soverom med garderobedel (21,9 m²), soverom (12,0 m²), bad (3,4 m²), badstue (3,3 m²), entré (4,9 m²), toalettrom (1,8 m²), bod (8,0 m²), soverom (12,6 m²), allrom (26,6 m²)

2. etasje:
Gang med trapp (12,2 m²), vaskerom (7,2 m²), wc (2,0 m²), soverom (11,1 m²), soverom (20,0 m²), bad (7,4 m²), kjøkken (31,0 m²), stue (40,8 m²)

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 7 kvm
BRA-e: 54 kvm
Total BRA: 61 kvm

1. etasje
BRA-i: 127 kvm
Total BRA: 127 kvm

2. etasje
BRA-i: 137 kvm
Total BRA: 137 kvm
Terrasse- og balkongareal: 2. etasje: 62 kvm

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 0,5 m² av bruksarealet i kjeller.
Innvendige vegger utgjør ca. 5,5 m² av bruksarealet i 1. etasje.
Innvendige vegger utgjør ca. 4,8 m² av bruksarealet i 2. etasje.

Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyde i stue og kjøkken ble målt til mellom ca. 2,45-3,02 meter.

TBA-arealer: Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:
Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.





Fellesarealer og rettigheter til bruk

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei via privat vei.
For privat fellesvei er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Felles pumpehus for avløp.
For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Standard

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2016 med glatte/finérte fronter og benkeplate i stein med underlimt vask og ett-greps blandebatteri. Det er fliser over benkeplaten og belysning/stikk under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt, lekkasjestopper og Quooker (kokende vann rett fra kranen). Hvitevarer som stekeovn med dampfunksjon, stekeovn med stekefunksjon, mikrobølgeovn, 91 cm induksjonstopp fra Siemens, oppvaskmaskin fra Miele, stort kjøleskap og lite kjøleskap er integrert i innredningen. Det er en integrert ventilator. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad
Bad 2. etasje:
Flislagt badrom med elektriske varmekabler i gulv og malte flater i himling med innfelte spotter. Badet ble rehabilitert i 2008 ifølge eier. Rommet er utstyrt med baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med integrert belysning, veggskap, innfliset badekar og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. Det er avtrekksventil i himling.

Bad 1. etasje:
Baderom fra 1987 med fliser på gulv og vegger og panel i himling. Rommet er utstyrt med baderomsmøbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning og dusjkabinett. Det er elektriske varmekabler i gulvet og elektrisk vifte i himling.

Vaskerom 2. etasje:
Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv, malte flater på vegger og panel i himling. Rommet inneholder utslagsvask i stål med blandebatteri, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og varmtvannsbereder.



Badstue 1. etasje:
Badstue med betonggulv, og panel på vegger og i himling.
Rommet er innredet med sittebenker og badstuovn fra Tylö.

Toalettrom
Toalettrom 2. etasje:
Toalettrom med fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling. Rommet er utstyrt med baderomsmøbel med glatte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, fordelerskap til rør-i-rør og vegghengt toalett. Det er elektriske varmekabler og avtrekksventil i himling. Fliser og sanitærutstyr er fra 2008, og vegger og tak ble malt i 2016.

Toalettrom 1. etasje:
Toalettrom med keramiske fliser på gulv med sokkelflis, og malte flater på vegger og i himling. Rommet er utstyrt med skap med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning og vegghengt toalett. Det er elektriske varmekabler og naturlig ventilasjon.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Vannforsyningsrør av kobber og plast. PEX-rør (rør-i-rør system) til bad og WC i 2. etasje.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med periodisk/mekanisk avtrekk fra våtrom og periodisk avtrekk fra kjøkken. Eier opplyser at vifte på loft er skiftet i 2022.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 294 liter fra Oso

Hotwater fra 2022, plassert på vaskerom.
- Varmepumpe: Luft-til-luft varmpumpe fra Toshiba fra november 2020, med innedel plassert i gang i 1. etasje.

Oppvarming
Elektrisitet, varmpumpe og ved. Luft-til-luft varmpumpe, vedovn med glassfront, peis med innsats og el. varmekabler.

El. varmekabler i hele 1. etasje (foruten bod) og bad samt WC i 2. etasje. Luft-til-luft varmpumpe med innedel plassert i gang i 1. etasje, vedovn med glassfront i gang med trapp i 1. etasje og peis med innsats i stue i 2. etasje.

Energimerke
Gul D

Info strømforbruk
Strømforbruk pr. år: ca. 32000 kWh

Oppvarming:
Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

I tilstandsrapporten fremgår følgende om elektrisk oppvarming: El. varmekabler i hele 1. etasje (foruten bod) og bad samt WC i 2. etasje.

Luft-til-luft varmpumpe fra Toshiba med innedel plassert i gang i 1. etasje.

Varmepumpe fra november 2020.



Info energiklasse
Gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:
• Det ble utført eltilsyn i 2025, hvor mangler ble korrigert.

2022:
• Eier opplyser at vifte på loft er skiftet i 2022.
• Varmtvannsbereder på 294 liter fra Oso Hotwater, plassert på vaskerom. Bereder fra 2022.

2020:
• Peis med innsats i stue i 2. etasje fra 2020.
• Luft-til-luft varmpumpe fra Toshiba med innedel plassert i gang i 1. etasje. Varmepumpe fra november 2020.
• Pergolaløsning fra Utedesign montert i 2020 med motorisert tak og sidevegger

2019:
• Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2019.

2018:
• Vindu på soverom med garderobedel fra 2018.

2016:
• Kjøkkeninnredning fra 2016.
• Vegger og tak ble malt i 2016.

2012:
• Vedovn med glassfront i gang med trapp i 1. etasje fra rundt 2012 (noe usikkert eksakt årstall).

2008:
• Vindu på bad i 2. etasje fra 2008.
• Skyvedør fra 2008.
• Badet ble rehabilitert i 2008 ifølge eier.
• Fliser og sanitærutstyr fra 2008.



SOVEROM

Det minste soverommet i hovedetasjen er i dag benyttet som hjemmekontor/gjesterom.



HOVEDSOVEROM

Soverom med bad og utgang til altan. Meget god garderobeplass.





GJESTETOALETT

Til venstre: Bad tilknyttet hovedsoverommet.



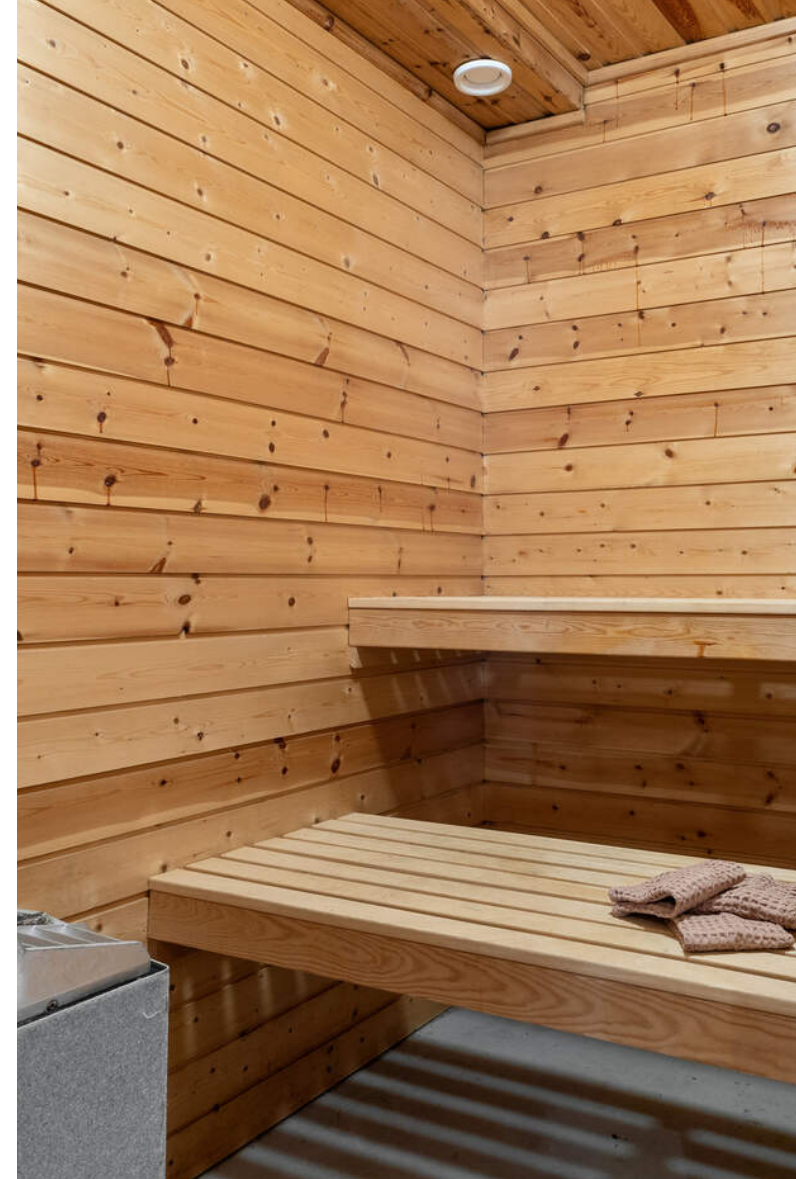
SOVEROM I 1. ETASJE

Soverommet ligger innerst i gangen. Rommet var i opprinnelige tegninger inntegnet som trimrom. Rommet er målt til 21,9 kvm og kan bli en ettertraktet soverom for tenåringer!



BARNEROM



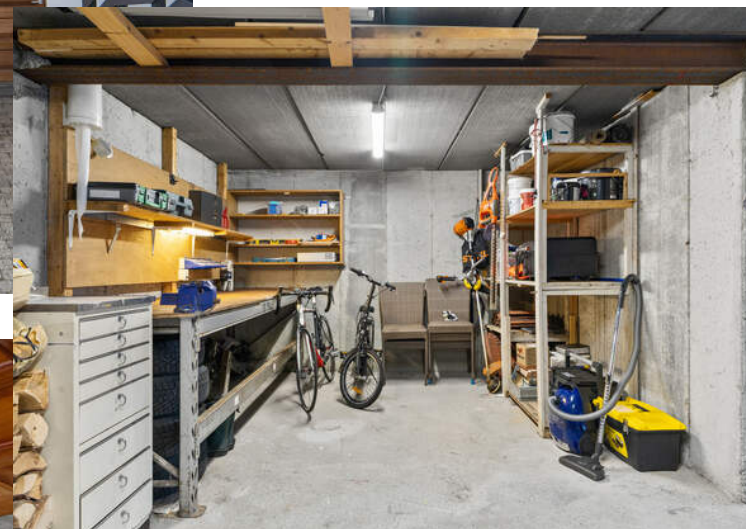


SOVEROM I 1. ETASJE,
MÅLT TIL 12,6 KVM.
MEDFØLGENDE
SKYVEDØRSGARDEROBE



DOBBEL GARSJE OG ARBEIDSKROK

God plass til to biler samt krok med
arbeidsbenk



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
759 m²

ØKONOMI

Formuesverdi primær
2.011.207,- for 2024

Formuesverdi sekundær
8.044.826,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:
Abonnementsgebyr vann: kr 2.683,08
Stipulert mengde vann: kr 5.170,88
Abonnementsgebyr avløp: kr 3.695,76
Stipulert mengde avløp: kr 7.069,28
Komm.påslag-etterdrift deponier: kr 300,00
Renovasjon grunnpris: kr 3.890,68
Renovasjon grunnpris-ekstra volum: kr 3.890,68

Totalt: kr 31.513,55 pr. år.

Montering av vannmåler kan i følge Bergen kommunes vannmålingskalkulator kan gi besparelser. Dette avhenger hvor mange som er i husstanden og reguleres da av faktisk forbruk.

Kommunale avgifter
31.514,- for 2026

Eiendomsskatt
12.691,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.



OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger bygningsanmeldelse for "oppføring av våningshus på Salbu, G.nr. 95, b.nr. 9-13-17-75", datert 06.07.1966.

Det foreligger ekspedisjonsdokument vedrørende "bortfalt byggetillatelse og henleggelse av byggemelding for Salbu, G.Nr. 95, B.Nr. 9-13-17-75", datert 27.01.1975.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "byggetillatelse for boligbygg på Sageneset 22, eiendom 3-0095-0201", datert 21.04.1986.

Det foreligger ferdigattest for "boligbygg på Sageneset 22, eiendom 3-0095-0201", datert 06.07.1987.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

I byggetegningene er det største soverommet i mellometasjen omtalt som "trimrom". Trimrommet er i dag innredet som soverom. Omgjøring av bruksareal til rom for varig opphold er søknadspliktig. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som svarer for eiendommens lovlighetsmangler. Kjøper overtar regning og risiko for omtalte forhold.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Kjerneinformasjon

Heftelser i eiendomsrett:
1985/39670-1/106 10.12.1985 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse

1987/10148-1/106 26.03.1987 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. SOLIDARISK ANSVAR FOR REP. OG VEDL.HOLD AV FELLESLEDNINGER

1989/16704-2/106 30.05.1989 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Med flere bestemmelser Bestemmelse om veg

GRUNNDATA
1985/35304-1/106 08.11.1985 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4601 GNR: 95 BNR: 9

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Bebyggelse og anlegg

Følger Kommuneplanens arealdel 2018, ikrafttredelse 19.06.2019. Hele eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg (Øvrig byggesone) med områdenavn ØB.

Det er igangsatt planlegging for Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (PlanID 71740000) i nærheten av eiendommen.

Det er gitt igangsettingstillatelse datert 07.07.2025 for tilbygg på enebolig på eiendommen gnr. 95 bnr. 84 i nærheten.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H570_5, Fana-Stend, for kulturmiljø i henhold til kommuneplanen.

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei via privat vei.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.
For privat fellesvei er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmålinger utført i vinterhalvåret mellom 2011 og 2012.Det ble registrert lave radonkonsentrasjoner.

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som

ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Ja

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 30. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

8 950 000,00 (Prisantydning)

8 950 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
223 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

224 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
242 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 174 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
9 192 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om

endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom

kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing.

Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken følger eiendommen.

"Fastmonterte" nattbord på hovedsoverommet medfølger ikke.

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Erik Blom
Brita Elisabeth Eknes Blom

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 6. juli 1987

Dato salgsoppgave
5.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Sageneset 22N, 5244 FANA

27 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Sageneset 22N

Sageneset 22N

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Hosten 1994

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele perioden med unntak av tre år da vi bodde på Filippinene, da var boligen utleid.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Blom, Erik Freberg

Selger

Blom, Brita Elisabeth Eknes

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Totalrenovering bad - hovedetasje

2.1.2

Årstall

2008

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovert hovedbad andre etasje. Oppgradert toalettrom i første og andre etasje med nye toalett og fliser.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Håndverkshus, Bergen

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

2.2.1

Navn på arbeid

Skifte av VVB

2.2.2

Årstall

2022

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte av 300l varmtvannsbereider

2.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Svalland VVS

2.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Beskriv feilen og omfanget

For ca 8 år siden var det en liten lekkasje i taket der det er «sakset» etter tungt snøfall med påfølgende regn - rettet fagmessig. 3 ganger i løpet av 30 år har det ved stort snøfall med påfølgende plaskregn og rask smelting dryppet vann inn over vinduene i kjellerstuen fra terrassen over. Da vi kjøpte huset i 1994 var det av og til fuktighet på betongveggen i garasjen ved store nedbørsmengder, dette på grunn av at grunnmursplaten ikke gikk over marken - rettet i 1995/96 av undertegnede - ikke fukt siden.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Reparasjon av tak - skifte vindu

4.1.2 Årstall

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

For ca 8 år siden var det en liten lekkasje i taket der det er «sakset» etter tungt snøfall med påfølgende regn - rettet fagmessig. Vindu skiftet på et av soverommene.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

de Jonge bygg og snekkerservice as

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Skifte av skyvedør terrasse

4.2.2 Årstall

2008

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte skyvedør terrasse, skifte vindu bad.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Håndtverkshus

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

4.3.1 Navn på arbeid

Reparasjon av avtrekk over tak

4.3.2 Årstall

2010

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Årstall usikkert, Liten lekkasje rundt avtrekk - rettet av Fana Blikk

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fana Blikk

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



☐ Ja
☒ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Da vi kjøpte huset i 1994 var det av og til fuktighet på betongveggen i garasjen ved store nedbørmengder, dette på grunn av at grunnmursplaten ikke gikk over marken - rettet i 1995/96 av undertegnede - ikke fukt siden.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Utbedring drenasje rundt grunnmur

8.1.2 Årstall

1996

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Egeninnsats - Gravde bort løs masse ned til grunnmursplast - ca 50 cm, overlappet med ny plast til over bakkenivå. Ledet samtidig nedløpsvann fra tak bort fra husvegg ved hjelp av drensør.

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Div elektrisk arbeid

10.1.2 Årstall

2010

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Varmekabler ved inngangsparti underetasje. Lys spotter 1 etasje, spotter i stue hovedetasje

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Fana Elektrikeren

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid
Nye kurser kjøkken ifm oppgradering

10.2.2

Årstall
2016

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nye kurser i forbindelse med oppgradering av kjøkken

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Fana Elektrikeren

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid
Nye spotter

10.3.2

Årstall
2020

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nye spotter i tak hovedsoverom i forbindelse med oppgradering av rommet.

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
Fana Elektrikeren

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1

Navn på arbeid
Feilretting etter Eltilsyn BKK

10.4.2

Årstall
2025

10.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Feilretting etter Eltilsyn BKK

10.4.5

Hvilket firma utførte jobben?
Fana Elektrikeren

10.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.5.1

Navn på arbeid



Lagt opp stikkontakter for solskjerming - pergola

10.5.2

Årstall
2023

10.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Lagt opp stikkontakter for solskjerming - pergola

10.5.5

Hvilket firma utførte jobben?
Fana Elektrikeren

10.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type
Offentlig vann og kloakk, men eiendommen er tilknyttet et privat pumpeanlegg med 14 andelseiere.

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid
Rør i rør ved oppgradering av hovedbad

13.1.2

Årstall
2008

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Rør i rør ved oppgradering av hovedbad

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Håndverkshus

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Side 6

56SAGENESET 22N

PROAKTIV.NO57



☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1Navn på arbeid

Ny varmepumpe

16.1.2Årstall

2020

16.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny varmepumpe fra Berge Energi - nå ENKON. Service hvert år.

16.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Enkon

16.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

16.2.1Navn på arbeid

Skifte til rentbrennende peisovn

16.2.2Årstall

2020

16.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.2.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte til rentbrennende peisovn hovedetasje

16.2.5Hvilket firma utførte jobben?

AS Varme

16.2.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Skifte til rentbrennende peisovn i hovedetasje 2020



Sopp og skadedyr

19Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært fanget mus på loftet i boligen. Etter at det ble Installert museband under kledning har det ikke vært mus.

20Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Nederste delen av to - tre vannbord.
Karm stuevindu som påvist av takstmann.
I tillegg er det antagelig råte i ett eller to av karmene til kjøkkenvinduene, ble midlertidig reparert for noen år siden, men er antageligvis i dårlig forfatning.

22Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja☒ Nei

25Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja☒ Nei

27Er det utført radonmåling?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Vinteren 2011 - 2012.
Målepunkt Kjellerstue og et av soverommene i underetasjen.
Soverom Radonkons 67 bq/m3 - Årsmiddel 73 bq/m3
Kjellerstue Radonkons 45 bq/m3 - Årsmiddel 49 bq/m3

28Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?



Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 20090922



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sageneset 22 N, 5244 FANA

BERGEN kommune

gnr. 95, bnr. 201

Sum areal alle bygg: BRA: 325 m² BRA-i: 271 m²



Befaringsdato: 09.07.2026

Rapportdato: 21.07.2026

Oppdragsnr.: 20932-3574

Eiendomsverdi ref nr: DI3460

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



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

Norsk takst

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



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

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

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

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 solid og bred erfaring. Selskapet spesialiserte seg på:

Tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)
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

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



Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over tre etasjer.
Balkong på 16 m² med utgang fra kjøkken og hovedsoverom.
Terrasse på 46 m² med utgang fra stue og vaskerom.
Dobbelgarasje på 53,5 m².

STANDARD

Boligen 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 flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Plan- og bygningsloven av 1985 og Byggeforskrift 1987 (TEK87), samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggeforskeriens 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. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

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

Boligen ligger høyt i terrenget med utsikt mot Fanafjorden og omgivelsene. Terrasse/uteområde har gode solforhold gjennom dagen. Eiendommen ligger nær enden av en blindvei, noe som gir lite gjennomgangstrafikk i nærområdet. Fanafjellet ligger i gangavstand og gir tilgang til turterreng. Det er også kort avstand til sjø, med flere badeplasser i nærheten. Dagligvarer og andre servicetilbud finnes i nærmiljøet, og det er ca. 6-7 minutters kjøretid til Lagunen og ca. 20 minutters kjøretid til Bergen sentrum.

TOMT

Tomten er opparbeidet med belegningsstein i innkjørsel, plen, beplantning, terrasse, bed og trapper.

ADKOMST

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei via privat vei. For privat fellesvei er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

VANN- OG AVLØP

Septiktank av ukjent type, plassert på parkeringsplass. Offentlig tømming. Felles pumpehus for avløp. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Parkering i dobbelgarasje.
Biloppstillingsplasser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Bygget er fundamentert på antatt faste masser/fjell. Grunnmur og fundamenter i betong. Det er ikke utført geotekniske grunnundersøkelser.

Konstruksjoner/fasader:

Ytterveggene er oppført som bindingsverk (trekonstruksjon), utvendig kledd med liggende, dobbelfalset trekledning. Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag og betong.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Vinduer fra byggeår. Vindu på soverom med garderobedel fra 2018. Vindu på bad i 2. etasje fra 2008.

Dører:

Ytterdører i teak. Balkongdører med malte dørblad og isolerglass. Skyvedør med isolerglass i malte trekarmer i 2. etasje. Dører fra byggeår. Skyvedør fra 2008.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon med tresperrer. Taktekking med sutak, sløyfer/lekter og betongtakstein. Takrenner og nedløp i plass.

Altaner/balkonger:

Balkong på 16 m² med utgang fra kjøkken og hovedsoverom. Balkongen er oppført i trekonstruksjoner med trykkipregnerte terrassebord og rekkverk med liggende bord og håndløper. Terrasse på 46 m² med utgang fra stue og vaskerom. Pergolaløsning fra Utedesign montert i 2018.

BESKRIVELSE - INNENDIG

Kjeller:

Biinngang (7,4 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling

Dobbelgarasje (53,5 m²)

Betonggulv, betongvegger og himling i betong.

1. etasje:

Gang med trapp (26,8 m²)

Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

En-stavs parkett på gulv, malte flater/tapet på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter. Vedovn og varmepumpe.

Soverom med garderobedel (21,9 m²)
Teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderobe.

Soverom (12,0 m²)
Parkett på gulv, malte flater/tapet på vegger og panel i himling.
Skyvedørsgarderobe.

Bad (3,4 m²)
Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Badstue (3,3 m²)
Betonggulv, panel på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Entré (4,9 m²)
Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderobe.

Toalettrom (1,8 m²)
Fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bod (8,0 m²)
Fliser på gulv, panel/plater på vegger og panel i himling.

Soverom (12,6 m²)
Teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

Allrom (26,6 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.
2. etasje:

Gang med trapp (12,2 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Vaskerom (7,2 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og panel i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

WC (2,0 m²)
Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (11,1 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (20,0 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter. To skyvedørsgarderobes. Utgang til balkong.

Bad (7,4 m²)
Fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Kjøkken (31,0 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter. Utgang til balkong og terrasse. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Stue (40,8 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Peis.
Innfelte spotter.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av kobber og plast. PEX-rør (rør-i-rør system) til bad og wc i 2. etasje.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 294 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING
Vedovn med glassfront i gang med trapp i 1. etasje fra rundt 2012 (noe usikkert eksakt årstall). Peis med innsats i stue i 2. etasje fra 2020. Rentbrennende ildsteder.
Luft-til-luft varmepumpe med innedel plassert i gang i 1. etasje. Montert i 2017/2018.
El. varmekabler i hele 1. etasje (foruten bod) og bad samt WC i 2. etasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Trimrom i 1. etasje benyttes som soverom. To boder i kjeller er slått sammen. Tidligere åpning mellom en bod og kjellerstue (allrom) er lukket igjen. Grovkjøkken er vaskerom på tegninger. Vindu på bad i 2. etasje er endret til et noe mindre vindu i forhold til byggetegninger.

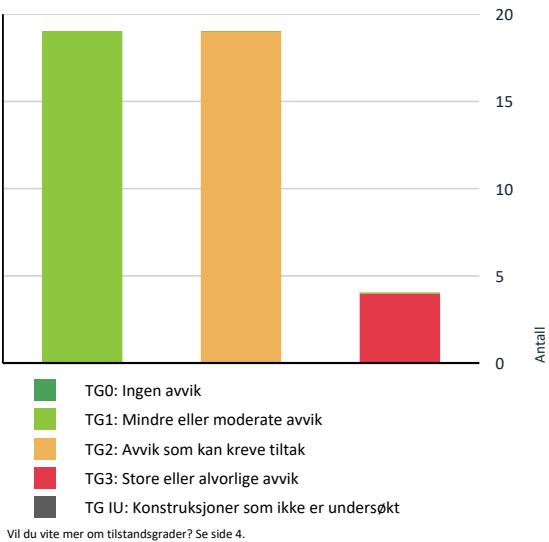
Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

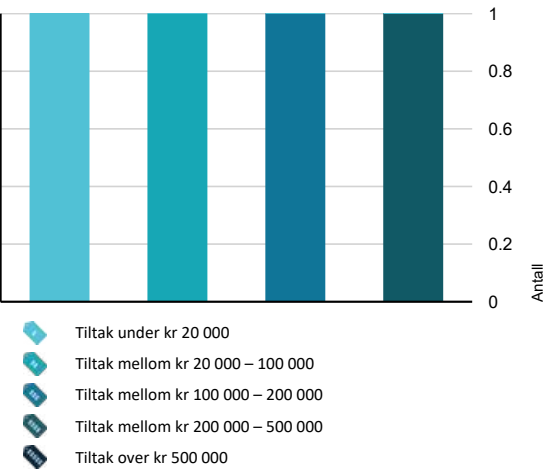


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

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.

Selgers egenerklæringsskjema var ikke fremlagt og er ikke gjennomgått på tidspunktet for rapportutarbeidelsen. Opplysninger fra eier som fremkommer i rapporten, er gitt muntlig på befaringen. Rapporten er utarbeidet uten kjennskap til opplysninger som måtte fremgå av egenerklæringen, herunder om tidligere skader, lekkasjer eller utførte arbeider. Dersom egenerklæringen inneholder opplysninger av betydning for vurderingene, kan dette påvirke rapportens innhold, og rapporten bør forelegges bygnings sakkyndig for oppdatering.

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.

Rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §§ 2-1 til 2-23. Full tilstandsanalyse etter NS 3600:2025 inngår ikke i oppdraget utover det forskriften krever. Enkelte forhold utover minimumskravene er likevel vurdert der det er hensiktsmessig, og fremgår av rapportens enkeltpunkter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vindu med råde
Råteskader i vinduskarm.

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3574

Befaringsdato: 09.07.2026

Side: 6 av 34

Oppdragsnr.: 20932-3574

Befaringsdato: 09.07.2026

Side: 7 av 34

Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. etasje > Bad (3,4 m²) > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom (7,2 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 2. etasje > Bad (7,4 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon (TG2). Sluk under badekar er ikke tilgjengelig for inspeksjon (TG3).

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Under 20 000

102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Taket bærer preg av elde og slitasje. Råte på enkelte vindskibord.

[Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Takrenner og nedløp bærer preg av elde og slitasje.

[Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Noen mindre fuktskjolder på sutaksplater.

[Gå til side](#)

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Manglende musetetting under terrasse.

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

[Gå til side](#)

Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)

Dører bærer preg av elde og slitasje i varierende grad.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Pipen har passert over halvparten av forventet levetid. Sprekk i ildfast stein i vedovn i 1. etasje.

[Gå til side](#)

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Det er gjennom fuktmåling påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i oppforet gulv, men ikke påvist fuktskader i dette området.

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
I fordelskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper. Vannledninger av kobber er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold
Det er etablert bed/beplantning inntil grunnmur/ringmur. Varierende/begrenset terrengfall vekk fra bygningen.

[Gå til side](#)

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1. etasje > Badstue (3,3 m²) > Teknisk anlegg
Badstuovnen er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

[Gå til side](#)

Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom (1,8 m²) > Sanitærutstyr

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3574

Befaringsdato: 09.07.2026

Side: 8 av 34

Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom (7,2 m²) > Overflater gulv
Belegget bærer preg av elde og slitasje. Stedvise skader på belegg.

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad (7,4 m²) > Overflater, vegger og himling
Hull etter innfesting av dusjgarnityr i dusjonen ved badekar.

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad (7,4 m²) > Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsdato.

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad (7,4 m²) > Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad (7,4 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det ble registrert plast (dampsperre) i vegg.

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Oppdragsnr.: 20932-3574

Befaringsdato: 09.07.2026

Side: 9 av 34

Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Kilde: Informasjon fra matrikkelen.

Standard
Boligen 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 flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold
Det må påregnes jevnlig vedlikehold av boligen. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking med sutak, sløyfer/lekter og betongtakstein.

Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Forventet brukstid:
- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Betongtakstein: ca. 30–60 år

- Vurdering av avvik:**
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
 - Taket bærer preg av elde og slitasje.
 - Råte på enkelte vindskibord.

- Konsekvens/tiltak**
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Med alderen øker risikoen for at taktekingen blir utett, og lekkasjer kan gi kostbare skader på undertaket og konstruksjonene under. Følg med på taket jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen med tilhørende undertak legges om eller skiftes ut. Hvor lenge tekkingen varer avhenger av kvalitet, værpåkjønning og vedlikehold, så tidspunktet må vurderes underveis.
 - Råteskadede vindskibord bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader.

Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Forventet brukstid:
- Takrenner og nedløp: 20-30 år

- Vurdering av avvik:**
- Takrenner og nedløp bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Eldre takrenner og nedløp har økt risiko for lekkasjer og svikt i skjøter og innfestinger, noe som kan gi fuktbelastning på kledning og grunnmur. Følg med på funksjonen ved nedbør, og påregn utskifting ved tegn til svikt.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Taket ble inspisert fra kaldloft og fremsto som tilsynelatende tørt, alder tatt i betraktning. Grunnet en del lagring var det begrenset tilkomst for hele takkonstruksjonen. Taket bør derfor undersøkes i sin helhet etter at det er ryddet ut.

Merk:
Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales.

- Vurdering av avvik:**
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
 - Noen mindre fuktskjolder på sutakplater.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å forbedre luftgjennomstrømning via takfot og/eller møne. Mangelfull lufting kan gi økt risiko for kondens, fuktpåvirkning, mugg-/soppvekst og isdannelse.
- Fuktskjolder på sutakplater bør følges opp med jevnlig tilsyn for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader.

Dersom fuktutviklingen øker, bør årsaken kartlegges og utbedres for å unngå risiko for råte, mugg eller soppdannelse i takkonstruksjonen.

Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk. Ytterkledning med liggende, dobbelfalset trekledning.

Merk:

Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre yttervegger er mindre beskyttet, og skjulte avvik som fukt, råte og andre skader kan forekomme. Det gjøres ikke destruktive inngrep på dette undersøkelsesnivået. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, vil eventuelle skjulte feil og mangler kunne avdekkes, og oppgraderinger eller utskiftninger må påregnes ved behov.

Vurdering av avvik:

- Manglende musetetting under terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig musetetting under terrasse for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen med påfølgende risiko for skader på isolasjon og bygningsdeler.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer fra byggeår.

Vindu på soverom med garderobedel fra 2018.
Vindu på bad i 2. etasje fra 2008.

Merk:

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

Forventet brukstid:

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



Vindu med råte

Beskrivelse

Vurdering gjelder for vindu mot nord med råteskader.

Vurdering av avvik:

- Råteskader i vinduskarm.

Konsekvens/tiltak

- Vindu med råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i teak.

Balkongdører med malte dørblad og isolerglass.

Dører fra byggeår.

Se eget punkt vedr. skyvedør i 2. etasje.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:

- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år

Vurdering av avvik:

- Dører bærer preg av elde og slitasje i varierende grad.

Konsekvens/tiltak

- Dører bør vurderes for utbedring eller utskifting for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet. Konsekvensen av elde og slitasje er redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for trekk eller fuktskader.

Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



Balkongdør i 2. etasje

Beskrivelse

Skyvedør med isolerglass i malte trekarmer.

Dør fra 2008.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong på 16,0 m² med utgang fra kjøkken og hovedsoverom i 2. etasje.

Balkongen er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende bord og håndløper.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,92 meter.

Til informasjon:
Iht. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra byggt teknisk forskrift (TEK17) § 12-15:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk.

Forventet brukstid:
- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år
- Rekkverk i tre: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall og personskader. Byggt teknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20932-3574

Befaringsdato: 09.07.2026

Side: 14 av 34

Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Terrasse på 46,0 m² med utgang fra stue og vaskerom i 2. etasje.

Pergolaløsning fra Utedesign (montert i 2018).

INNENDIG

Radon

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmålinger utført i vinterhalvåret mellom 2011 og 2012.

Det ble registrert lave radonkonsentrasjoner.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe:
Murt pipe med to pipeløp.

Ildsted:
Vedovn med glassfront i gang med trapp i 1. etasje fra rundt 2012 (noe usikkert eksakt årstall). Peis med innsats i stue i 2. etasje fra 2020. Rentbrennende ildsteder.

Forventet brukstid:
- Murte piper/skorsteiner over tak, uten puss, utskifting: 20-40 år.
- Murte skorsteiner, pusset utvendig, ompussing: 10-30 år.

Vedlikehold:
Pipe og ildsted skal vedlikeholdes, feies og kontrolleres i tråd med krav og intervaller fastsatt av det lokale feiervesenet. Eventuelle pålegg eller anbefalinger gitt ved feiing/kontroll bør følges opp umiddelbart. Eldre blybeslag er mer utsatt for lekkasjer og bør kontrolleres jevnlig for sprekker eller skader. For å redusere fukt- og frostbelastning på pipen, og dermed forlenge levetiden, anbefales det å montere pipehatt.

Vurdering av avvik:
• Pipen har passert over halvparten av forventet levetid.
• Sprekk i ildfast stein i vedovn i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll av pipe og ildsted for å avdekke eventuell svekket funksjon. Ved tegn til skader eller lekkasjer bør utbedring vurderes. Manglende oppfølging kan over tid gi økt risiko for brann eller røykgasslekkasje. Feiervesenet eller annen kvalifisert fagperson kan kontaktes for nærmere vurdering, herunder eventuelt behov for pipefornying.
• Det henvises til tiltak over.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Oppdragsnr.: 20932-3574

Befaringsdato: 09.07.2026

Side: 15 av 34

Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det ble foretatt kontroll i luke i 1. etasje.

Fuktmåling ble utført i treverk med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som høyt/fuktig, og det ble registrert tegn til fuktbelastning i undersøkt område på befaringsdagen.

Merk:

Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og forholdene kan variere i øvrige deler av konstruksjonen. Påforede vegger mot terreng må generelt vurderes som en risikokonstruksjon, særlig i eldre bygg eller der fuktsikring, drenering og ventilering kan avvike fra dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom fuktmåling påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i oppforet gulv, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å overvåke forholdene over tid. Dersom fuktbelastningen vedvarer eller forverres, bør årsaken kartlegges nærmere, eksempelvis ved fuktmålinger og kontroll av utvendig drenering og terrengforhold rundt grunnmur. Avhengig av funn kan tiltak som forbedret drenering, fuktsikring av grunnmur eller andre kompensierende tiltak være aktuelt.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen tretrapp mellom kjeller og 1. etasje. Rekkverk med liggende bord.

Lukket tretrapp med parkett i trinn mellom 1. etasje og 2. etasje. Rekkverk med spiler av metall og håndløper.

Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte lettdører og enkelte dører med glassfelt.

Merk:

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

Forventet brukstid:

- Innerdører: ca. 20-30 år

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (3,4 M²)

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger. Panel i himling.

Inneholder:

Oppdragsnr.: 20932-3574

Befaringsdato: 09.07.2026

Side: 16 av 34

Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Baderoms møbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte i himling.

Merk:

Eier opplyser at det alltid har vært benyttet dusjkabinett på våtrommet.

Forventet brukstid:

- Våtrom som helhet: ca. 15–25 år

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet er fra 1987 med skjult tettesjikt av eldre løsning der forventet brukstid er oppbrukt. Tettefunksjonen kan ikke lenger legges til grunn, og våtrommet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Tilstandsgraden er satt ut fra en samlet vurdering av alder og tilstand, og det er derfor ikke foretatt detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.
- Forholdene gir høy risiko for utettheter og fuktskader ved normal bruk. Totalrenovering med nytt tettesjikt, sluk og røropplegg må påregnes, med dokumentert utførelse. Frem til utbedring bør våtbelastningen begrenses, for eksempel ved fortsatt bruk av tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD (3,4 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:

Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



2. ETASJE > VASKEROM (7,2 M²)

Generell

Beskrivelse

Belegg på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.

Inneholder:

Utslagsvask i stål med blandebatteri, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og varmtvannsbereider.

Vaskerom fra byggeår.

2. ETASJE > VASKEROM (7,2 M²)

Oppdragsnr.: 20932-3574

Befaringsdato: 09.07.2026

Side: 17 av 34

Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

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

2. ETASJE > VASKEROM (7,2 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Det ble målt 55 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp belegg ved dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Belegget bærer preg av elde og slitasje. Stedvise skader på belegg.

Konsekvens/tiltak
• Belegget bør utbedres eller skiftes for å hindre videre slitasje og forringelse av gulvets funksjon. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.



2. ETASJE > VASKEROM (7,2 M²)

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Plastsluk med belegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Våtrommet må rehabiliteres for å oppfylle dagens krav, med etablering av nytt vanntett sjikt utført av kvalifisert fagperson. Kostnadsestimat er satt for å belyse dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM (7,2 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

2. ETASJE > VASKEROM (7,2 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk. Tilluft via luftespalte under dør.

Tilfredsstillende avtrekk ved enkel funksjonstest.

2. ETASJE > VASKEROM (7,2 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det ble foretatt kontroll med pigger fra underliggende rom.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD (7,4 M²)

Generell

Beskrivelse
Fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:
Baderoms møbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med integrert belysning, veggskap, innfiiset badekar og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastluker og avtrekksventil i himling.

Badet ble rehabilitert i 2008 ifølge eier.

2. ETASJE > BAD (7,4 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Hull etter innfesting av dusjgarnityr i dusjsonen ved badekar.

Konsekvens/tiltak

- Hullene bør tettes med egnet våtromssilikon. Man må være oppmerksom på at dette ikke er en 100 % tett løsning, og man bør derfor unngå direkte vannbelastning mot disse punktene.

2. ETASJE > BAD (7,4 M²)

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble målt 17 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



2. ETASJE > BAD (7,4 M²)

1 TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

To plastsluker. Sluk under badekar var ikke tilgjengelig. Smøremembran.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringsstidspunktet, og skjulte deler av tettesjiktet kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon (TG2).
- Sluk under badekar er ikke tilgjengelig for inspeksjon (TG3).

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Det bør lages åpning under badekar slik at sluk kan inspiseres og rengjøres. Estimert gjelder kun kostnad for å etablere inspeksjonsluke, grunnet gitt TG3 for sluk uten tilkomst.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD (7,4 M²)

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20932-3574

Befaringsdato: 09.07.2026

Side: 20 av 34

Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget siste var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



2. ETASJE > BAD (7,4 M²)

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via luftespalte under dør.

Tilfredsstillende avtrekk ved enkel funksjonstest.

2. ETASJE > BAD (7,4 M²)

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:

Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert plast (dampsperre) i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Plast bør fjernes ved en fremtidig oppgradering. Løsningen medfører risiko for å stenge inne fukt i konstruksjonen grunnet to "tette" sjikt i form av membran og plast.

Oppdragsnr.: 20932-3574

Befaringsdato: 09.07.2026

Side: 21 av 34

Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN (31,0 M²)

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte/finérte fronter, benkeplate i stein og underlimt vask med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn med dampfunksjon fra IKEA
- Stekeovn med stekefunksjon fra IKEA
- Mikrobølgeovn fra IKEA
- Induksjonstopp (91 cm fra Siemens)
- Oppvaskmaskin fra Miele
- Stort kjøleskap fra Electrolux
- Lite kjøleskap fra IKEA

Integrert ventilator fra IKEA.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper, samt Quooker som leverer kokende vann fra springen.

Kjøkkeninnredning fra 2016.

2. ETASJE > KJØKKEN (31,0 M²)

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

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

TOALETTRUM

1. ETASJE > TOALETTRUM (1,8 M²)

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:

Skap med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning og vegghengt toalett. El. varmekabler og naturlig ventilasjon.

Oppdragsnr.: 20932-3574

Befaringsdato: 09.07.2026

Side: 22 av 34

Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTRUM (1,8 M²)

1 TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Sanitærutstyr er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd systerne.

Konsekvens/tiltak

- Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere dremsåpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak vegg og gi skader som oppdages sent.

1. ETASJE > TOALETTRUM (1,8 M²)

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

2. ETASJE > WC (2,0 M²)

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:

Baderommøbel med glatte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, fordelerskap til rør-i-rør og vegghengt toalett. El. varmekabler og avtrekksventil i himling.

Fliser og sanitærutstyr fra 2008. Vegger og tak ble malt i 2016.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

1. ETASJE > BADSTUE (3,3 M²)

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Betonggulv, panel på vegger og i himling.

Inneholder:

Sittebenker og badstuovn.

1. ETASJE > BADSTUE (3,3 M²)

1 TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstuovn fra Tylö.

Vurdering av avvik:

- Badstuovnen er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre badstuovner har økt risiko for feil og redusert sikkerhet. Kontroller ovnen jevnlig, og bytt den ut ved tegn til svikt.

Oppdragsnr.: 20932-3574

Befaringsdato: 09.07.2026

Side: 23 av 34

Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber og plast.

PEX-rør (rør-i-rør system) til bad og WC i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.
- Vannledninger av kobber er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende bortledning av lekkasjevann og fravær av automatisk lekkasjestopper i fordelerskap øker risikoen for at vannlekkasjer ikke oppdages eller begrenses. Dette kan føre til skjulte fuktskader på konstruksjon, innredning og tilstøtende rom.
- Det anbefales å etablere løsning for bortledning av lekkasjevann til sluk og installere automatisk lekkasjestopper for å redusere skadeomfang ved eventuell lekkasje.
- Det anbefales å få gjennomført en vurdering av vannledningene av fagperson, og vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og vannskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skade på bygningskonstruksjoner.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få gjennomført en vurdering av avløpsrørene av fagperson, og vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og vannskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skade på bygningskonstruksjoner.



Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med periodisk/mekanisk avtrekk fra våtrom. Periodisk avtrekk fra kjøkken.

Eier opplyser at vifte på loft er skiftet i 2022.

Eier opplyser at kanaler ikke er rengjort innvendig.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 294 liter fra Oso Hotwater, plassert på vaskerom.

Bereder fra 2022.

Forventet brukstid:
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.



TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra Toshiba med innedel plassert i gang i 1. etasje.

Varmepumpe fra november 2020.

Anlegget ble kun visuelt kontrollert. Det er ikke utført funksjonstest, og det er ikke opplyst om driftsproblemer.

Det anbefales å foreta jevnlig service og rengjøring i henhold til leverandørens anbefalinger for å sikre optimal drift og lengst mulig levetid.

Forventet brukstid:
- Luft-til-luft varmepumpe: ca. 10–15 år

Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i entré i 1. etasje.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2019.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 2 kurser på 25A, 11 kurser på 16A og 8 kurser på 10A.

Det ble utført eltilsyn i 2025, hvor mangler ble korrigert.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler i hele 1. etasje (foruten bod) og bad samt WC i 2. etasje.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader.

Oppdragsnr.: 20932-3574

Befaringsdato: 09.07.2026

Side: 26 av 34

Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

1 TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Eldre drenering medfører risiko for fuktinnslag, muggvekst og skader over tid.



1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er fundamentert på antatt faste masser/fjell.

Det er ikke utført geotekniske grunnundersøkelser.

Grunnmur i betong.

Oppdragsnr.: 20932-3574

Befaringsdato: 09.07.2026

Side: 27 av 34

Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Deler av grunnmuren er skjult og lar seg ikke kontrollere.

Forventet brukstid:
- Overflatebehandling (puss/maling): ca. 4–18 år

Terrengforhold

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Merk:
Forstøtningsmur, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Vurdering av avvik:

- Det er etablert bed/beplantning inntil grunnmur/ringmur.
- Varierende/begrenset terrengfall vekk fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fjerne jord og beplantning inntil grunnmuren, Dette kan føre til økt fuktbelastning på konstruksjonen over tid, og vanskeliggjør inspeksjon og vedlikehold av overgangen mellom terreng og mur.
- Det bør etableres terrengfall vekk fra bygning. Anbefalt 1:50 fall på 3 meter. Manglende terrengfall vil kunne lede vann mot grunnmuren og overbelaster dreneringen. Dette øker risikoen for fuktinnsig, muggvekst og skader på bygningskonstruksjonen i underetasjen over tid.



Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Septiktank av ukjent type, plassert på parkeringsplass. Offentlig tømming. Felles pumpehus for avløp.

Utvendige vann- og avløpsledninger samt septiktank er ikke nærmere vurdert i denne rapporten.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall og personskaader. Byggeteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk.

Oppdragsnr.: 20932-3574

Befaringsdato: 09.07.2026

Side: 28 av 34

Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader.

Oppdragsnr.: 20932-3574

Befaringsdato: 09.07.2026

Side: 29 av 34

Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



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

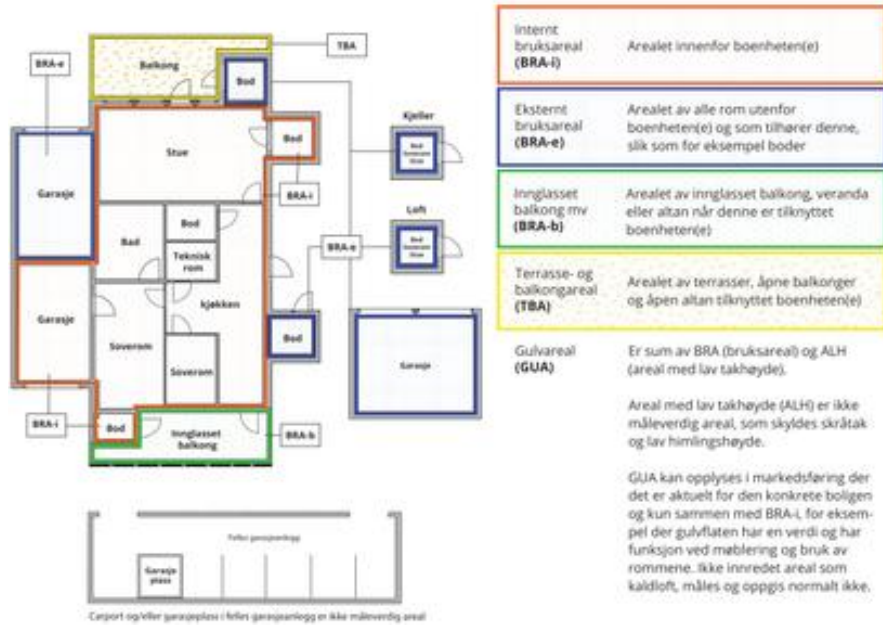
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Oppdragsnr.: 20932-3574

Befaringsdato: 09.07.2026

Side: 30 av 34

Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	7	54		61	
1. etasje	127			127	
2. etasje	137			137	62
SUM	271	54			
SUM BRA	325				62

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Biinngang (7,4 m²)	Dobbelgarasje (53,5 m²)	
1. etasje	Gang med trapp (26,8 m²), soverom med garderobedel (21,9 m²), soverom (12,0 m²), bad (3,4 m²), badstue (3,3 m²), entré (4,9 m²), toalettrom (1,8 m²), bod (8,0 m²), soverom (12,6 m²), allrom (26,6 m²)		
2. etasje	Gang med trapp (12,2 m²), vaskerom (7,2 m²), wc (2,0 m²), soverom (11,1 m²), soverom (20,0 m²), bad (7,4 m²), kjøkken (31,0 m²), stue (40,8 m²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 0,5 m² av bruksarealet i kjeller.

Innvendige vegger utgjør ca. 5,5 m² av bruksarealet i 1. etasje.

Innvendige vegger utgjør ca. 4,8 m² av bruksarealet i 2. etasje.

Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyde i stue og kjøkken ble målt til mellom ca. 2,45-3,02 meter.

TBA-arealer:

Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:

Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Oppdragsnr.: 20932-3574

Befaringsdato: 09.07.2026

Side: 31 av 34

Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Kommentar: Trimrom i 1. etasje benyttes som soverom. To boder i kjeller er slått sammen. Tidligere åpning mellom en bod og kjellerstue (allrom) er lukket igjen. Grovkjøkken er vaskerom på tegninger. Vindu på bad i 2. etasje er endret til et noe mindre vindu i forhold til byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringsskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
09.7.2026	Patrick Bang		Takstingeniør				

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	95	201		0	759.5 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet
Adresse							
Sageneset 22 N							
Hjemmelshaver							
Blom Brita Elisabeth Eknes, Blom Erik Freberg							

Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.07.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	09.07.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	09.07.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	09.07.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på radonmålinger.		Fremlagt på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.07.2026	
2	03.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sageneset 22 N, 5244 FANA
Gnr 95 - Bnr 201
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

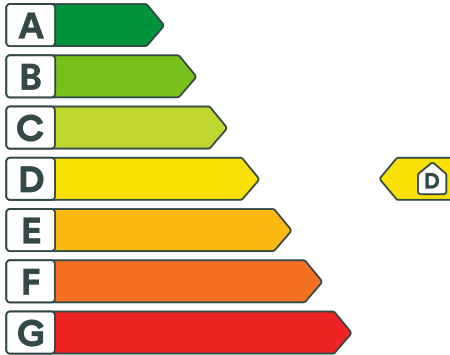
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Energiattest



Adresse ,	
Dato for energimerking 03.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-326231
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 23612984
Gårdsnummer 163	Bruksnummer 17
Seksjonsnummer 13	Bruksenhetsnummer —



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1987	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 325,0 m²	Oppvarmet bruksareal 325,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisititet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 163,30 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 157,34 kWh/m²	Totalt levert pr. år 54 303 kWh
--	---



BERGEN KOMMUNE

KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING

Hovedadministrasjon, Bergen Rådhus

Postboks 806, 5001 Bergen

Tlf. (05) 32 36 00

Anleggsseksjon

Arealplanavdeling

Byggesaksavdeling

Grunnerverv

Oppmålingsavdeling

NYBØ LARS-JOHAN

SAGENESET 22

5047 FANA

FOTOGRAFERT

1 6 SEPT. 1987

MIKRO

Arkiv 503.1

Snr 860182

Dato 6.7.1987

Deres ref.

Deres brev av 22.01.86

Vår ref.

Dato

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: SAGENESET 22

Eiendom: 3-0095-0201

Byggherre: NYBØ LARS-JOHAN

Ansvarshavende: DYNGELAND BJØRN

Bygningens art: BOLIGBYGG

Arbeidets art: NYBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 28.01.86

Byggetillatelse gitt.....: 21.04.86

Røkkverk skal være 90 cm høyt.

Permanernt røkkverk på mur ved garasje.

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Asbj. M. Stamsvill

Asbjørn Stamsvill



BERGEN KOMMUNE

KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING

Hovedadministrasjon, Bergen Rådhus

Postboks 806, 5001 Bergen

Tlf. (05) 32 36 00

Anleggsseksjon

Arealplanavdeling

Byggesaksavdeling

Grunnerverv

Oppmålingsavdeling

NYBØ LARS-JOHAN

SAGENESET 22

5047 FANA

Tatt i bruk 4/87

Arkiv 503.1

Snr. 860182

Dato 21.4.1986

Deres ref. 22.01.86

Deres brev av

Vår ref.

Dato

B Y G G E T I L L A T E L S E

Byggeplass: SAGENESET 22

Eiendom: 3-0095-0201

Byggherre: NYBØ LARS-JOHAN

Anmelder: NYBØ LARS-JOHAN

Adr.: SAGENESET 22

Bygningens art: BOLIGBYGG

Arbeidets art: NYBYGG

Byggetillatelse gis i henhold til søknad og vedlagte tegninger stemplet byggesaksavdeling 28.01.86.

I medhold av bygningslovens paragraf 70.2 vedr. avstand til grense mot veg.

I tillegg til ALMINNELIGE BESTEMMELSER (se baksiden) gjelder følgende vilkår :

- Bygningen plasseres (inntil 2 m fra privat veg, for øvrig minst 4 m fra nabogrense) slik vist på kart stemplet byggesaksavdelingen 28.01.86

- Overkant grunnmur godkjennes på cote +47,0 m.

- Vedlagte krav fra Anleggsseksjonen av 24.3.86 må etterkommes.

- Garasjen må oppføres i samsvar med byggeforskriftene kap. 34:4.

- Arbeidet må ikke igangsettes uten Bergen Lysverker sitt samtykke.

Avgjørelsen er tatt på fullmakt.

(Se baksiden for orientering om klagerett).

BYGGESAKSAVDELINGEN

for byggesaksjefen

Henry Birkeland

Henry Birkeland

bygg.insp.

Gunnar Løthe

Gunnar Løthe

saksbehandler

Gjenpart:

Bergen Lysverker



BERGEN KOMMUNE

KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING

Hovedadministrasjon, Bergen Rådhus

Postboks 805, 5001 Bergen

Tlf. (05) 32 36 00

Anleggsseksjon

Arealplanavdeling

Byggesaksavdeling

Grunnerverv

Oppmålingsavdeling

NYBØ LARS-JOHAN

SAGENESET 22

5047 FANA

Deres ref.

Deres brev av 22.01.86

Vår ref. 860182

Dato 21.3.1986

Arkiv 503.1

GRAVETILLATELSE.

Byggeplass: SAGENESET 22

Eiendom: 3-0095-0201

Byggherre: NYBØ LARS-JOHAN

Anmelder: NYBØ LARS-JOHAN

Adr.: SAGENESET 22

Bygningens art: BOLIGBYGG

Arbeidets art: NYBYGG

Etter søknad gis grave- og sprengingstillatelse på over nevnte eiendom på følgende vilkår :

1. Utstikking skal rekvireres utført av oppmålingsavdelingen.

2. INGEN STØPE- ELLER BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER MÅ IGANGSETTES FØR GODKJENT BYGGMELDING FORELIGGER.

3. Før arbeidet igangsettes skal ansvarshavende være godkjent av bygningskontrollen. Statens Arbeidstilsyn og bygningskontrollen skal varsles.

4. Bestemmelsene i bygningsloven paragraf 100 må nøye etterkommes.

5. Stoppes arbeidet for et lengre tidsrom enn 1-en måned skal bygningskontrollen varsles skriftlig.

ALT ARBEID UTFØRES PÅ EGET ANSVAR. Gravetillatelse må ikke oppfattes som forhåndstilsagn om at byggetillatelse vil bli gitt.

BYGGESAKSAVDELINGEN

for byggesakssjefen

Henry Birkeland

Henry Birkeland

bygn.insp.

Gunnar Lothe

Gunnar Lothe

saksbehandler

Kopi : Byggherren

98

SAGENESET 22N

Vedlegg



BERGEN KOMMUNE

KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING

Hovedadministrasjon, Bergen Rådhus

Postboks 805, 5001 Bergen

Tlf. (05) 32 36 00

Anleggsseksjon

Arealplanavdeling

Byggesaksavdeling

Grunnerverv

Oppmålingsavdeling

Lars-Johan Nybø

SageneSet 22

5047 FANA

Deres ref.

Deres brev av

Vår ref. GL/na

Dato 22.09.86

Arkiv 503.1

S.nr. 860182

Sak: Fana, GNR. 95, BNR. 201. Salbu.

Reviderte tegninger.

Omsøkte endringer godkjennes som vist på vedlagte tegninger stemplet byggesaksavd. den 28.04.86.

Forøvrig gjelder vilkårene i byggetillatelse gitt den 21.04.86.

BYGGESAKSAVDELINGEN

for byggesaksjefen

Gunnar Lothe

Gunnar Lothe

Avd.ing.

PROAKTIV.NO

99

Ark.nr.503.1

JH/AL

FANA, SALBU. GNR.95,BNR.201. BOLIGHUS. LARS JOHAN NYBØ.

Tilbakesendes Byggesaksavdelingen.

Vanntilførsel og kloakkavløp for det anmeldte bygg kan ordnes ved tilknytting til offentlige ledninger via det private ledningsnett som byggherren har opparbeidet for tomtefeltet. Ved eventuelt fremtidig salg av tomten, må det tinglyses erklæring hvor kjøperen blir solidarisk ansvarlig for tilsyn og vedlikehold av felles-ledningene.

På kloakkavløpet må det monteres forskriftsmessig slamavskiller.

Før rørleggerarbeidet igangsettes må detaljerte planer for dette ved autorisert rørlegger sendes Anleggsseksjonens driftsavdeling til godkjennelse.

Tomten får adkomst til privat veg.

ANLEGSSEKSJONEN, DRIFTSDELINGEN, den 24.03.86.

Jan Haugland

Jan Haugland

avd.ing.

KOMMUN. TEKN.UTBYGN.

Byggesaksavd.

25 MARS 1986

S.nr.:

Architectural floor plans of a residential building, showing three levels (A, B, C) and a grid system (A-F, 1-8). The plans include dimensions, room labels, and a grid system (A-F, 1-8).

Plan A: Living area (41.0), Kitchen (16.6), Hall (14.7), Corridor (12.2), Bathroom (4.7), Bedroom (4.7), Terrace (12.6), and a large outdoor area (41.0).

Plan B: Living area (22.8), Kitchen (14.7), Hall (14.7), Corridor (12.2), Bathroom (4.7), Bedroom (4.7), Terrace (12.6), and a large outdoor area (41.0).

Plan C: Living area (12.2), Kitchen (12.6), Hall (14.7), Corridor (12.2), Bathroom (4.7), Bedroom (4.7), Terrace (12.6), and a large outdoor area (41.0).

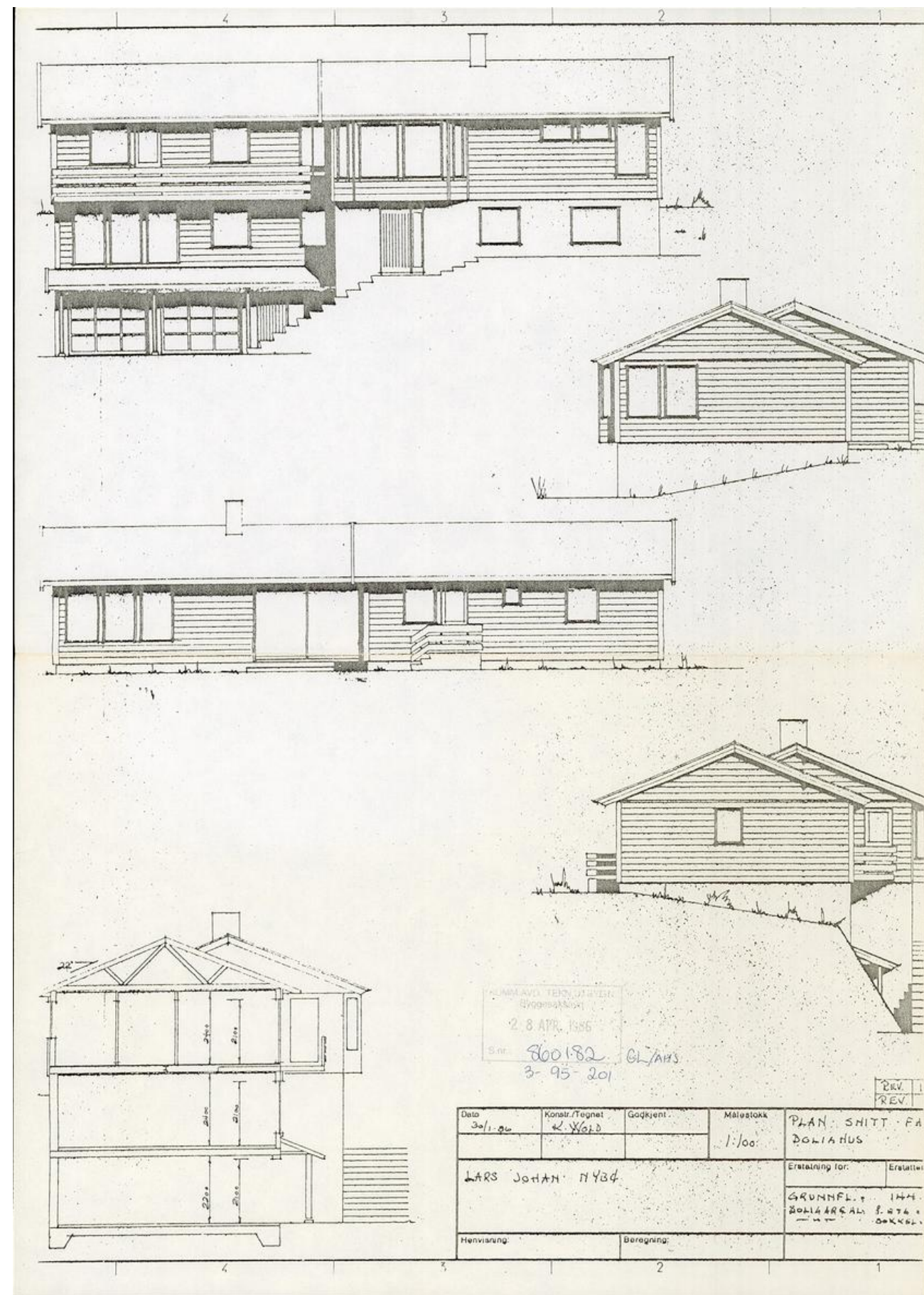
Additional labels: "GARAGEPORT 21.00 x 21.00", "IKKE UTGRYD", "Snr. 860182", "KOMMUN. TEKN.UTBYGN. Byggesaksavd. 28 APR. 1986".

100

SAGENESET 22N

PROAKTIV.NO

101



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 95/201/0/0
 Utlistet 05. august 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnummer 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 eiendomssteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i [Eiendomsregisteret](#) hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259845618	Grunneiendom	0	Ja	759,5 m²	Sikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Side 1 av 2

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_5	Fana-Stend	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens areal KPA 2027	1	202417461

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
95/84	139521897-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	07.07.2025	202414996

Skrevet ut 05. august 2026



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens areal

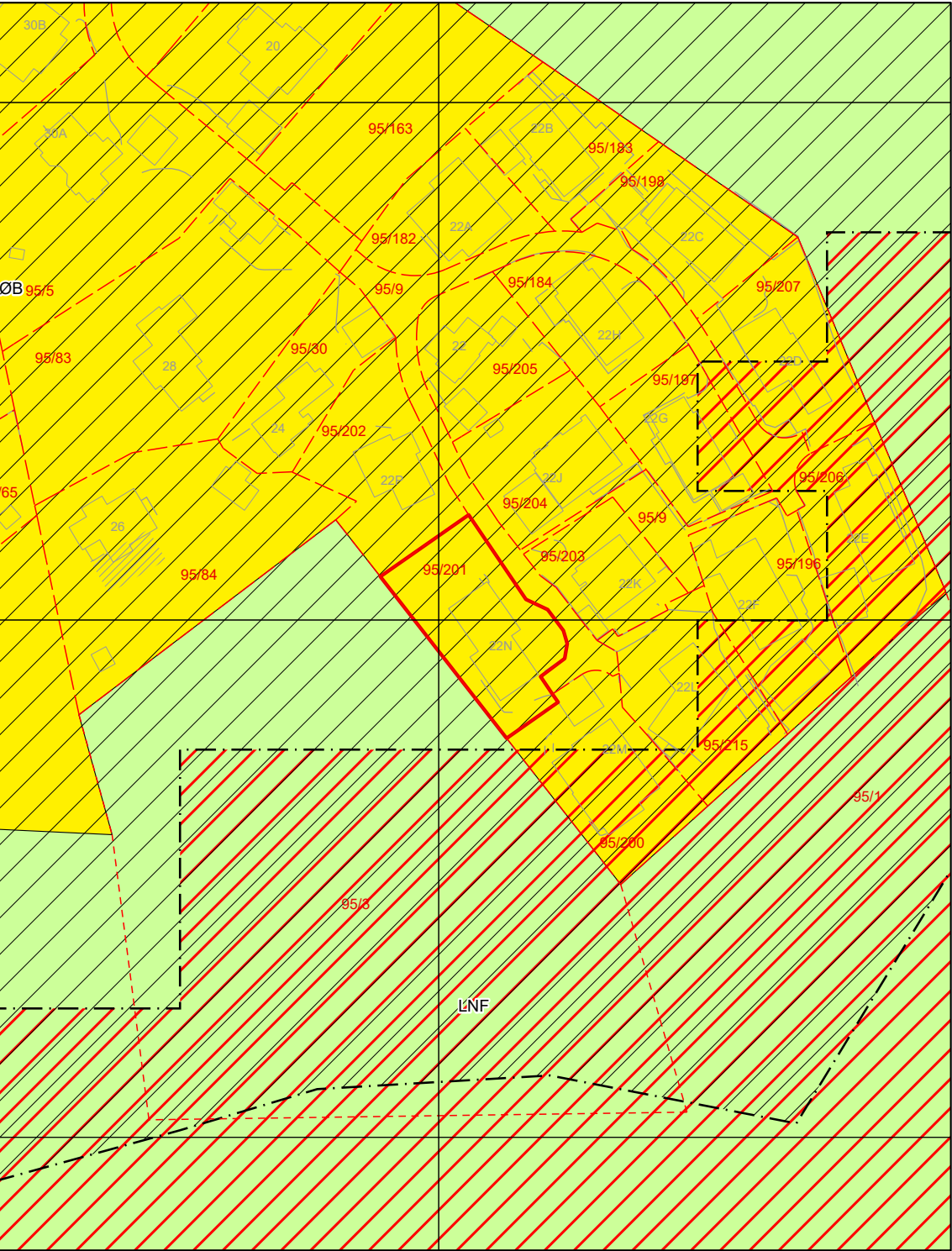
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 05.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 95/201
Adresse: Sageneset 22N



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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

- Arealformålgrense
- Angittthensyn kulturmiljø
- Faresone

KPA2018 Arealformål

- Øvrig byggesone
- LNF

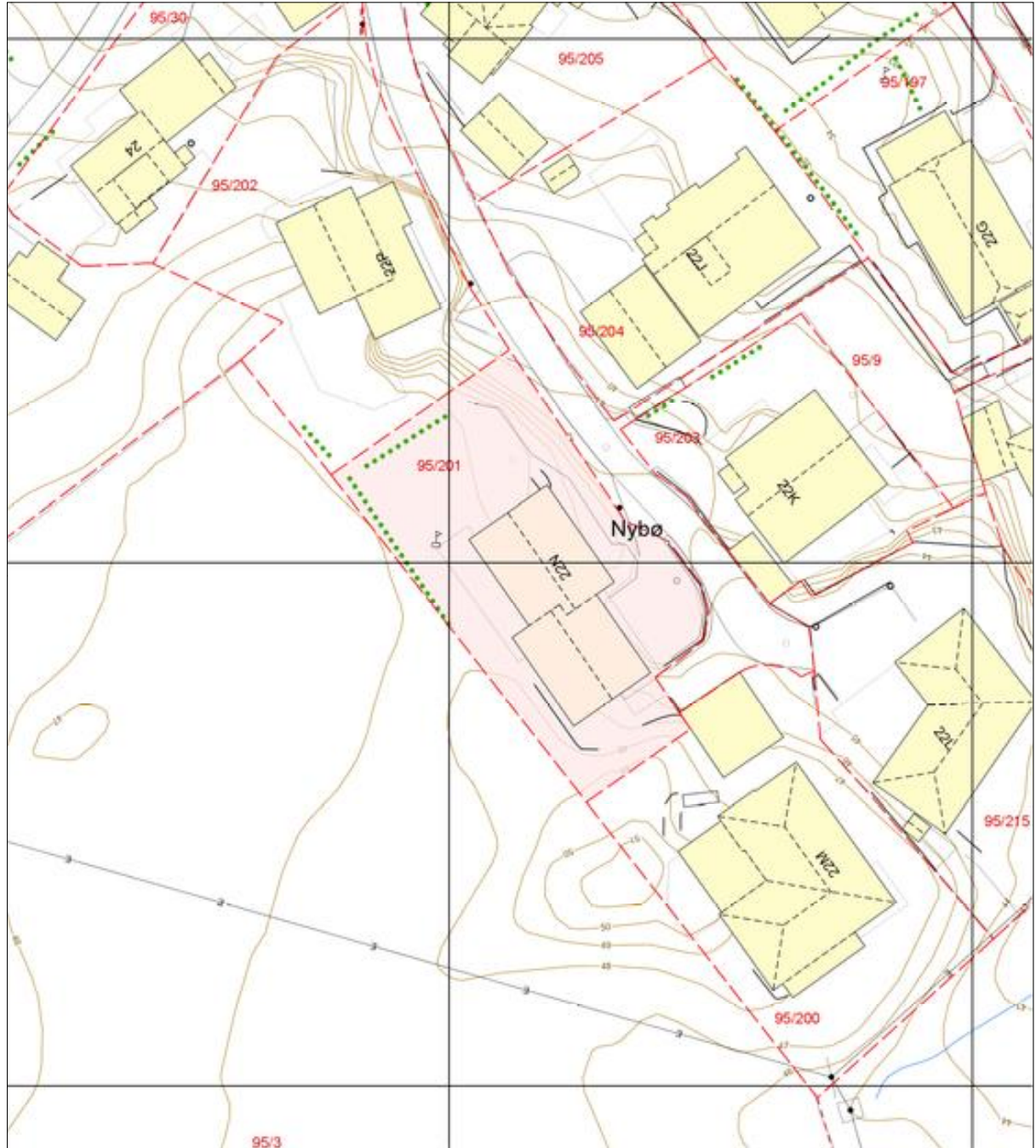


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 04.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 95/201/0/0
Adresse: Sageneset 22N, 5244 FANA



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

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 1120260101
Ordrenummer: 9377000

Eiendomsskatt / kommunale gebyrer - Oppsummering

Eiendomsnummer	00095-0201-0000-000
Eiendommens adresse	Sageneset 22N
Eier	Brita Elisabeth Eknes Blom , Sageneset 22 N , 5244 FANA N

År 2026 ekskl. mva	39 391,36
Siste termin ekskl. mva	9 835,06
Forfalte avgifter som ikke er betalt inkl. mva	11 249,40

Fakturaspesifikasjon

Opplysninger om eiendomsskatt fås på telefon 05556

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

"Standard basisgebyr" kr 366 per år for en feiling hvert fjerde år og et tilsyn hvert fjerde år.

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig 01.04.2026-30.0	4881378KR	0.0026	12 691,00	3 172,75
Abonnementsgebyr vann	348m2	7.71	2 683,08	668,93
Stipulert mengde vann	452m3	11.44	5 170,88	1 289,17
Abonnementsgebyr avløp	348m2	10.62	3 695,76	921,40
Stipulert mengde avløp	452m3	15.64	7 069,28	1 762,47
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	300.00	300,00	75,00
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	3890.68	3 890,68	972,67
Renovasjon grunnpris-ekstra volum	1 enhet	3890.68	3 890,68	972,67
Total ekskl. mva			39 391,36	9 835,06
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				



Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester, telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingsservice), betaling@bergen.kommune.no

04.08.2026 09:24:42

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

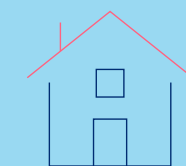
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Sageneset 22N, 5244 FANA. Gnr. 95, bnr. 201, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1120260101
Megler: Brynjulf Hardang, mobil: 48081358, e-post: bh@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Brynjulf Hardang

Fagansvarlig/Daglig
leder/Megler/Jurist/Partner
480 81 358
bh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no