



Velkommen til

Sagstadvika 13A  
5243 Fana

EiendomsMegler **1**



Velkommen til  
**Sagstadvika 13A**  
**5243 Fana**

# Arkitekttegnet enebolig med sjøutsikt

## | Store uteplasser og hage |

## Dobbelgarasje | Familievennlig

Velkommen til en eksklusiv funkisvilla kledd i Sibirsk lerk. Boligen har en fantastisk beliggenhet høyt og fritt over Lysefjorden. Store vindusflater slipper naturen inn og gir en spektakulær utsikt som preger hele boligen.

Oppført i 2006, med gjennomført standard, påkostede materialvalg og en planløsning som kombinerer funksjonalitet og romfølelse. Stuen er boligens naturlige samlingspunkt med over fem meters takhøyde, store vindusflater og panoramautsikt mot fjorden.

Kjøkken, stue, terrasse og hage glir sømløst sammen og skaper flotte rammer for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig område med kort vei til skoler, servicetilbud, sjø, turmuligheter og naturoplevelser.

### Nøkkelinformasjon

|                      |    |                          |
|----------------------|----|--------------------------|
| Prisantydning        | kr | 13 700 000               |
| Omkostninger*        | kr | 343 590                  |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 14 043 590               |
| BRA/BRA-I            |    | 378/378 m <sup>2</sup>   |
| Ant. sov.            |    | 5                        |
| Tomteareal           |    | ca. 1 051 m <sup>2</sup> |
| Eiendomstype         |    | Enebolig                 |
| Eierform             |    | Eiet                     |
| Byggeår              |    | 2006                     |

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, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.



# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Thomas Bull Wingaard**  
Eiendomsmegler

970 09 902  
thomas.wingaard@em1sr.no

# Informasjon om eiendommen

## Pris

|                      |    |            |
|----------------------|----|------------|
| Prisantydning        | kr | 13 700 000 |
| Omkostninger*        | kr | 343 590    |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 14 043 590 |

### \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 342 500

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 343 590

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

### Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 20 704 pr. år for 2026

Kommunale avgifter for eiendommen omfatter eiendomsskatt og renovasjon. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Anslått årskostnad for kommunale avgifter er kr 20 704,- inkl. mva for 2026.

### Registerbetegnelse

Gnr. 91, bnr. 140 i Bergen kommune. (Ideell andel 1/1.)

Gnr. 91, bnr. 135 i Bergen kommune. (Ideell andel 1/16.)

Gnr. 91, bnr. 141 i Bergen kommune. (Ideell andel 1/1.)

### Areal

Enebolig:

BRA-i: 318 m2

BRA total: 318 m2

1. etasje

BRA-i: 222 m2.

TBA: 174 m2.

2. etasje

BRA-i: 96 m2.

TBA: 6 m2.

Garasje:

BRA-i: 60 m2

BRA total: 60 m2

1. etasje

BRA-i: 60 m2.

Ikke målbare arealer

Areal på loft er oppgitt som målbart areal. Gulvflaten er større.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling.

#### [Enebolig]

Arealer er oppmålt med laser på stedet. Sjakter, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling.

TBA på eiendommen er omtrentlig og skjønnsmessig vurdert

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens netto areal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for areal, interne vegger, osv opptar. Arealet er ikke nøyaktig oppgitt og kan fravike oppimot 1 m<sup>2</sup>. Areal på loft er oppgitt som målbart areal. Gulvflaten er større.

#### [Garasje]

Areal er oppmålt på stedet med laser.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

#### **Antall soverom**

5

#### **Eierform**

Eiet

#### **Boligtype**

Enebolig

#### **Parkering**

Det medfølger dobbel garasje integrert med boligen, med elektrisk portåpner. Adkomst via asfaltert innkjørsel.

#### **Tomt**

Tomteareal er 1 051 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

#### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt. Tomten er opparbeidet med plen, diverse beplantning og steinbelagte uteplasser.

Det dreier seg om to bruksnumre (140 og 141), noe som er en av eiendommens store fordeler. Mens nabohusene ligger på separate tomter på rundt 500 kvm hver, disponerer denne

eiendommen et samlet tomteareal som er omtrent dobbelt så stort. Dette gir huset en mer romslig og frittstående karakter, med bedre avstand til naboene og en opplevelse av større privatliv.

Eiendommen har også en andel i et fellesareal (gnr. 91, bnr. 135) som er et realsameie for flere eiendommer i området. Dette fellesarealet inkluderer blant annet en lekeplass.

## **Byggeår**

2006

## **Innhold**

Enebolig over to etasjer som består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Entré, to ganger, kjøkken med åpen løsning til TV-stue, stue, to bad, tre soverom, vaskerom og garderobe.
1. etasje BRA-e: Garasje og to boder.
2. etasje BRA-i: Stue m/trapp, gang, to soverom, bad, kinorom og garderobe.

Terrasse på 174 m<sup>2</sup> med utgang fra kjøkken og stue. Veranda på 6 m<sup>2</sup> med utgang fra stue i 2. etasje.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 20.03.2006. Dagens planløsning er endret i forhold til disse. Garasjen er i tegningene vist som en åpen carport integrert i bygningsmassen, men fremstår i dag fullt innelukket med garasjeport. En slik fasadeendring er normalt søknadspliktig.

## **Standard**

### 1. etasje:

#### Entré:

Du kommer inn i en romslig entré med flislagt gulv. Herfra åpner doble dører seg inn mot boligens hovedrom og gir et flott førsteinntrykk. En gang leder videre til soveromsavdelingen.

#### Stue:

Stuen er et imponerende rom med en takhøyde på over fem meter og en hel vegg med vinduer som bader rommet i lys og rammer inn utsikten mot sjøen. De store vinduene har automatisk/fjernstyrt utvendig solskjerming. Rommet har god plass til flere sittegrupper og en egen spiseplass. En peis med innsats gir ekstra varme og hygge, supplert av en varmepumpe. Fra stuen er det utgang via skyvedør til den store terrassen og hagen.

#### Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot en TV-stue og er et funksjonelt og sosialt rom. Kjøkkenet er HTH kjøkken med integrert gasstopp. Innredningen har glatte fronter og en lang benkeplate i laminat som gir rikelig med arbeidsplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og micro, platetopp, oppvaskmaskin og et frittstående kjøl/fryseskap. En kjøkkenventilator med avtrekk ut sørger for god utlufting. Fra kjøkkenet åpner en foldedør opp mot uteplassen, noe som visker ut skillet mellom inne og ute på varme dager. Blandebatteriet har en lekkasje og må repareres eller byttes. Vindu på grovkjøkken har automatisk/fjernstyrt utvendig solskjerming.

#### Soveromsfløy:

I første etasje finner du en egen fløy med tre soverom og to bad. Hovedsoverommet er en romslig suite med direkte tilgang til en stor walk-in-garderobe og et privat bad. De to andre soverommene har også god størrelse med plass til seng og garderobeløsninger.

#### Bad 1 (Hovedbad):

Dette er et stort og delikat bad tilknyttet hovedsoverommet. Rommet er helfliset med gulvvarme og er innredet med en bred servantseksjon med to nedfelte servanter, veggmontert toalett, et

frittstående badekar med eget sluk og en separat dusjsone. Mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under døren sikrer god ventilasjon. Flisene på hoved badet er av Villeroy & Boch

Bad 2:

Etasjens andre bad er også helfliset med gulvvarme. Det er innredet med servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Rommet har mekanisk avtrekk.

Vaskerom:

Et praktisk og romslig vaskerom med flislagt gulv med gulvvarme. Rommet er utstyrt med utslagsvask i stål, benkeplate i laminat og har opplegg for vaskemaskin. Her er også boligens varmtvannstank fra 2013, sikringsskap og vannskap plassert. Vaskerommet har en egen utgang til den integrerte garasjen. Rommet har et utbedringsbehov. Boligen er utstyrt med lekkasjesikringssystem med sensorer plassert flere steder i huset. Ved registrering av lekkasje stenges vanntilførselen automatisk.

2. etasje:

Stue:

En tretrapp leder opp til andre etasje og en lys og åpen stue. Rommet fungerer som et bindeledd mellom etasjens øvrige rom og har en åpen løsning med galleri ned mot stuen i etasjen under. Også her er utsikten et sentralt element, med store vindusflater og utgang til en egen veranda.

Veranda:

Fra stuen er det utgang til en veranda med tredekke og rekkverk i glass og aluminium. Her kan man sitte skjermet og nyte utsikten over fjorden.

Soverom og kinorom:

Andre etasje inneholder to gode soverom og en egen garderobe. I tillegg har etasjen et dedikert kinorom, perfekt for filmkvelder med familie og venner. Kinoen har påkostede installasjoner innredet av Hi-Fi klubben.

Bad 3:

Etasjens bad har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, og fliser på veggene. Innredningen består av servant, toalett og et dusjkabinett. Rommet har mekanisk avtrekk.

Uteområde og garasje:

Boligen har en stor og pent opparbeidet tomt med plen, prydbusker og flere uteplasser. Hovedterrassen i første etasje er på hele 174 m<sup>2</sup>, med god plass til både spisebord og loungegrupper. Tomten er lett skrånende med asfaltert innkjørsel til en stor, integrert dobbelgarasje. Garasjen har elektrisk portåpner og direkte inngang til boligens vaskerom.

Overflater:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Lagring:

Boligen har godt med lagringsplass. I første etasje er det en walk-in-garderobe tilknyttet hovedsoverommet. I andre etasje er det en garderobe og en bod. I tillegg kommer en integrert dobbelgarasje på ca. 60 m<sup>2</sup> som inneholder en garasjedel og to boder.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver

også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

#### TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Utvendig - Vindu på fremsiden | Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Det er påvist åpninger mellom vinduet og listverk. Vinduene er montert med tetting rundt vinduet og hvor forankring av tetting er med listverk. Dette gir utettheter rundt vinduet og vann kan renne inn.

- 1. Etasje Vaskerom - Avløpsrør - utslagsvask på vaskerom | Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.

#### TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Takteking | Det er registrert vannansamlinger på taktekingen.

- Utvendig - Veggkonstruksjon | Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Kistebord er løst/vridd på veranda i 2. etasje. Det er påvist noen fuktskjolder på undersiden av kister/loddbord. Det er en del sprekker og vridninger i bordkledningen, samt spiker som er kommet ut.

- Utvendig - Vinduer | Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er avvik: Det er påvist fuktskjolder under vinduet på det innvendige gulvet i stue.

- Utvendig - Dører | Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Ett av håndtakene på foldedør ved kjøkken er løst. Det er påvist åpninger mellom dør og listverk.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Innvendige trapper | Det er avvik: Trappen har en del knirk.

- Innvendig - Innvendige dører | Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger | Det er irr på rør. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist kondens merker i flere av vinduene i boligen. Halvparten av forventet brukstid er passert på motorenhet for mekanisk ventilasjon.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank | Det er avvik: Det er påvist irr på toppen av varmtvannstanken.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist noe fuktopptrekk i puss utvendig.

- 2. Etasje Bad (2,5 m2) - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- 1. Etasje Kjøkken (43,1 m2) - Overflater og innredning | Det er avvik: Det er lekkasje fra



blandebatteriet til vask på kjøkken.

- 1. Etasje Bad (4,9 m2) - Overflater vegger og himling | Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- 1. Etasje Bad (4,9 m2) - Overflater Gulv | Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Gulv utenfor dusjsone er tilnærmet flatt.
- 1. Etasje Bad (4,9 m2) - Sluk, membran og tettesjikt | Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- 1. Etasje Bad (4,9 m2) - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- 1. Etasje Vaskerom (12 m2) - Overflater vegger og himling | Det er avvik: Det er en løs sokkelflis ved dør inn til garasje og riss/sprekker i enkelte fuger
- 1. Etasje Vaskerom (12 m2) - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- 1. Etasje Vaskerom (12 m2) - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist skader på innredning.
- 1. Etasje Vaskerom (12 m2) - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- 1. Etasje Bad 2 (13,5 m2) - Overflater Gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- 1. Etasje Bad 2 (13,5 m2) - Sluk, membran og tettesjikt | Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Dokumentasjon på oppbyggingen av våtrommet er ikke fremvist.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- 1. Etasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjoner er yttervegg på våtsone.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk: Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Håndløper: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Radonsperre: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Brannskille: Det er montert katteluke i døren mellom garasje og vaskerom. Løsningen kan påvirke brannskillende egenskaper.

#### **Innbo og løsøre**

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig

innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

### **Beliggenhet**

Eneboligen har en rolig og familievennlig beliggenhet i Nordvik, et etablert boligområde i Fana bydel. Området er preget av lite trafikk, med umiddelbar nærhet til sjø og flotte turmuligheter i skog og mark. Fra eiendommen er det utsikt over fjorden og det omkringliggende landskapet.

Det er flere barnehager i området, hvorav den nærmeste er Lysekloster barnehage, rundt seks minutter unna med bil. For barn i skolealder sogner adressen til Kirkevoll skole (1.–10. trinn), som ligger en kjøretur på under ti minutter fra boligen. Det finnes også flere lekeplasser i nabolaget, noe som gjør området attraktivt for barnefamilier.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos den nye Kiwi-butikken ved Fana kirke, som ligger en kort kjøretur unna. I nærområdet finner man også Bunnpris Fana som er søndagsåpen.

For et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud ligger Lagunen Storsenter innen komfortabel kjøreavstand. Som et av Vestlandets største og mest attraktive kjøpesentre tilbyr Lagunen et omfattende handels- og servicetilbud.

Området byr også på gode muligheter for en aktiv fritid, med blant annet Lysekloster idrettsplass i nærheten, samt flotte rekreasjonsområder langs sjøen og i omkringliggende turområder. Ikke langt fra eiendommen ligger Lysøen, Ole Bulls eventyrlige villa. Øyen byr på vakre turstier, den stemningsfulle Marmorstien og en unik kombinasjon av natur, historie og kultur.

Kollektivtilbudet er lett tilgjengelig, med busstoppet Sagstad kun et par minutters gange fra eiendommen. Med bil tar det rundt 25 minutter til Bergen sentrum, mens Bergen lufthavn Flesland nås på omtrent 20 minutter.

### **Adkomst**

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

### **Byggemåte**

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Enebolig over to etasjer, oppført i 2006. Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er kledd med stående bordkledning. Bygningen har etasjeskille i tre. Taktekingen er av sveisepapp, og takkonstruksjonen er av typen pulttak og flatt tak. Bygningen har malte trevinduer med isolérglass. Ytterdører er slett malt entredør, dør mellom vaskerom og garasje, flere skyvedører og foldedør ut fra kjøkken. Garasje: Garasjen er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker, betongkonstruksjoner og bindingsverkskonstruksjon i tre. Utvendig er bygningen kledd med stående bordkledning. Taket er utført som flatt tak med bærende stålkonstruksjoner og er tekket med sveisepapp. Garasjen har leddport i stål/aluminium med integrert gangdør og elektrisk portåpner.

### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det er utstedt ferdigattest for nybygg bolig datert 24.05.2006. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 25.08.2004, med endringstegninger datert 20.03.2006.

#### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

#### **Oppvarming**

Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Det er installert varmepumpe og peis med innsats i stuen. Det er gulvvarme i de fleste rom i første etasje, inkludert på alle badene og vaskerommet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvatlen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

#### **Adgang til utleie**

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

#### **Radon**

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se [www.dsa.no](http://www.dsa.no). Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

#### **Regulering**

Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan 15570000, FANA. GNR 91 BNR 1 MFL., SAGSTAD, vedtatt 17.12.2001. Tilnærmet hele eiendommen er regulert til boliger innenfor felt B3, og en mindre del (ca. 2 m<sup>2</sup>) er regulert til felles avkjørsel.

Eiendommen omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 (plan-ID 65270000), vedtatt 19.06.2019. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg (Øvrig byggesone).

Eiendommen berøres av hensynssone H550\_1, Funksjonell strandsone, i henhold til kommuneplanens arealdel. Tiltak i denne sonen kan være underlagt strengere krav etter plan- og bygningsloven § 1-8 om forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det er solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av fellesanlegget sammen med de øvrige brukerne.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers egen regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen har privat vannforsyning. Takvann og overvann føres til terreng.

Vannkvalitet og eventuell vannpumpe er ikke kontrollert og det kan være begrenset kapasitet.

Adkomst til offentlig vei er over eiendommen(e) gnr.91, bnr. 135. Veirett til eiendommen er tinglyst den 12.11.2004. Det må påregnes å betale kostnader til veivedlikehold og snøbrøyting.

#### **Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 5 090 000,- for 2026.

Sekundærverdi: Kr 13 700 000,- for 2026.

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.

# Andre opplysninger

## Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

**Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

**Eier**

Jan Henrik Hatlem  
Karina Paulen Harrison

**Heftelser**

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

4601/91/140:

12.11.2004 - Dokumentnr: 38856 - Bestemmelse om veg  
Solidarisk ansvar for drift og vedl.hold av fellesanlegget sammen med de øvrige brukerne.  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Gnr. 91, bnr. 140 og 141 har vederlagsfri rett til å knytte seg til privat vei, vann- og kloakkanlegg som er beliggende på gnr. 91, bnr. 135. Når gnr. 91, bnr. 140 og 141 er tilknyttet, påhviler det solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av fellesanlegget sammen med de andre brukerne.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1114503 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: KNR: 1201 GNR: 91 BNR: 140

4601/91/135:

14.10.2002 - Dokumentnr: 32336 - Vilkår i kjøpekontrakt  
Rett for parsell til å knytte seg til privat vei og ledn. samt solidarisk ansvar for drift og vedl.hold av fellesanlegget.

04.11.2003 - Dokumentnr: 36263 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

12.11.2004 - Dokumentnr: 38856 - Bestemmelse om veg  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 91 BNR: 140  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 91 BNR: 141  
Bestemmelse om vann/kloakkledning

16.03.2005 - Dokumentnr: 9029 - Bestemmelse om veg  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 91 BNR: 146  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

01.01.2020 - Dokumentnr: 922897 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: KNR: 1201 GNR: 91 BNR: 135

Eiendommens rettigheter:

4601/91/140:

12.11.2004 - Dokumentnr: 38856 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 91 BNR: 135  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Gjelder denne registerenheten med flere

Denne matrikkelenheten har andel i: KNR: 4601 GNR: 91 BNR: 135 IDEELL: 1/16

4601/91/135:

03.07.2003 - Dokumentnr: 21095 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 91 BNR: 3  
Best. vedr. grunnavståelse vedr. plassering av tilkomstvei i forb. med utbyggingsprosjekt, med rett for bnr. 135 til å benytte seg av nevnte grunnareal, på visse vilkår. Med flere bestemmelser

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

### **Andre rettigheter og forpliktelser**

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

### **Andre relevante opplysninger**

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon 1% (forutsatt salgssum 13 700 000,-), kr 137 000,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk. (2 stk), kr 720,-

Markedspakke, kr 19 900,-

Oppgjørshonorar, kr 9 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-

Betalingsutsettelse, kr 1 500,-

Visningshonorar per visning, kr 3 500,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 10 000,-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 4 000,-

Totalt, kr 203 965,-

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

### **Tilstandsrapport/Takst**

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Raymond Skaar den 19.06.2026.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### 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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.



**Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

**Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

**Vedlegg**

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

**Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

**Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Ansvarlig megler**

Thomas Bull Wingaard  
Eiendomsmegler  
Telefon: 970 09 902  
E-post: thomas.wingaard@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Bergen  
Postboks 1073 Sentrum  
5809 BERGEN  
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



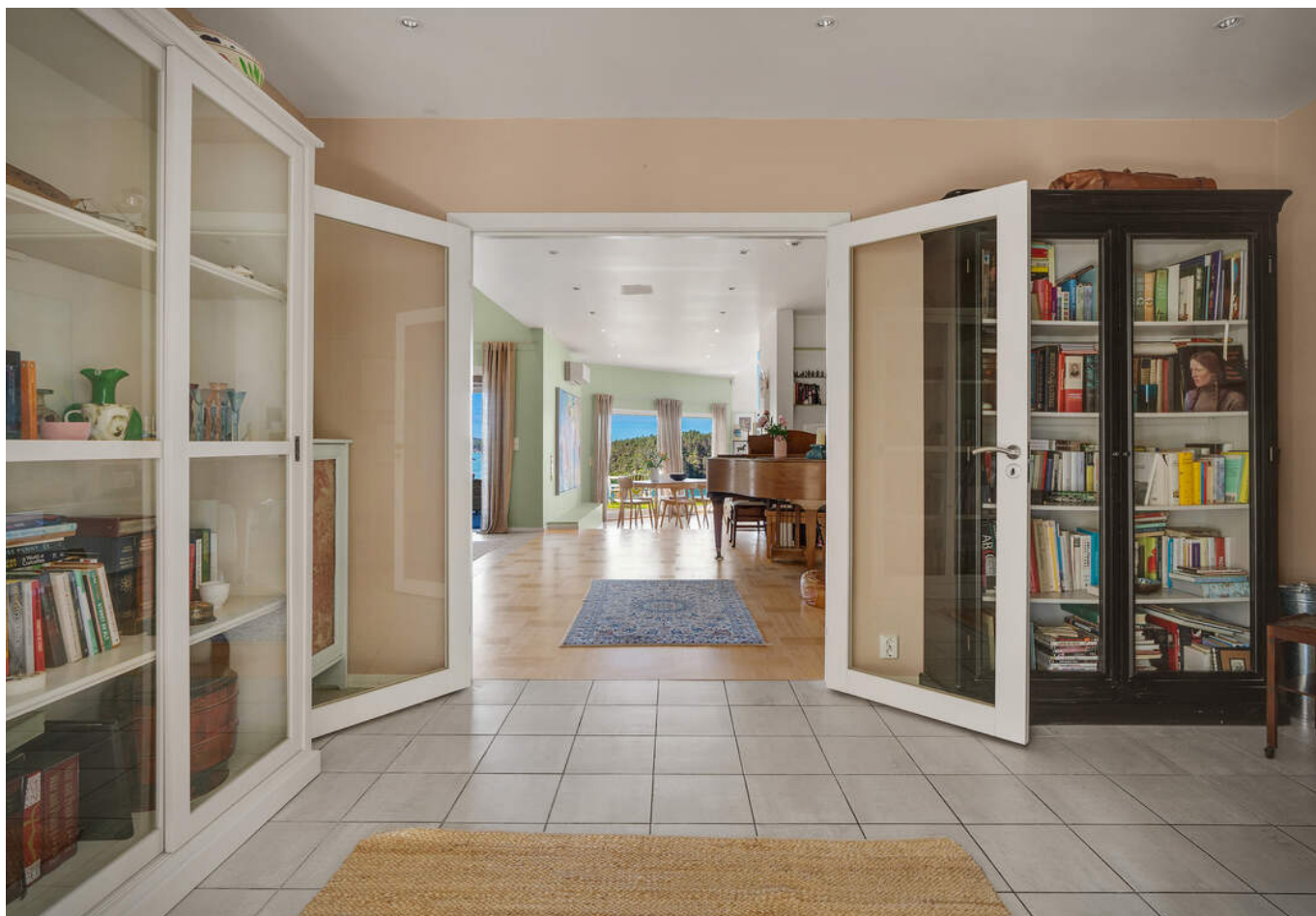






























































































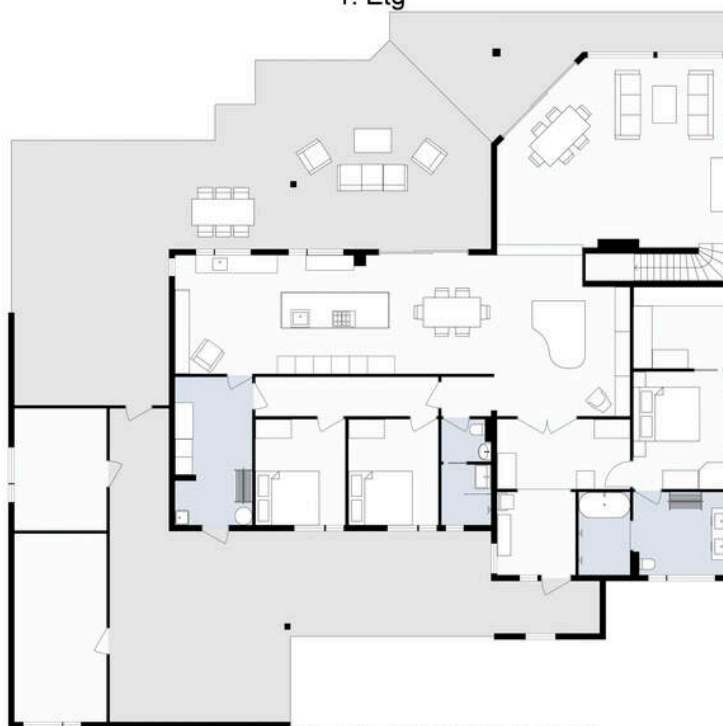








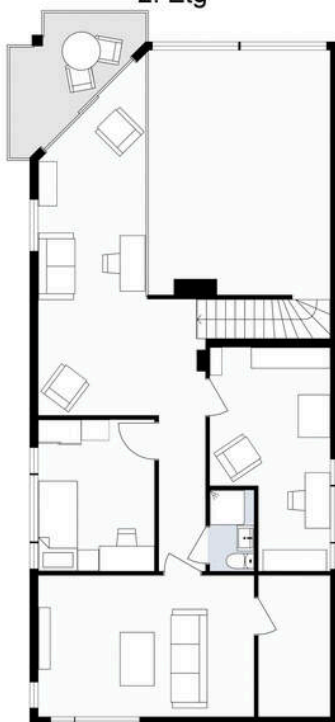
Sagstadvika 13A  
1. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

Sagstadvika 13A  
2. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*



# SAGSTADVIKA 13A

Nabolaget Nordvik - vurdert av 29 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## OFFENTLIG TRANSPORT

|                                                        |                          |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Sagstad</b><br>Linje 62                             | <b>2 min</b><br>0.2 km   |
| <b>Bergen Flesland</b>                                 | <b>21 min</b>            |
| <b>Jernbanestasjonen i Bergen</b><br>Linje F4, L4, R40 | <b>26 min</b><br>21.8 km |

## SKOLER

|                                                             |                         |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Kirkevoll skole (1-10 kl.)</b><br>558 elever, 26 klasser | <b>7 min</b><br>6.2 km  |
| <b>Stend videregående skule</b><br>330 elever, 11 klasser   | <b>9 min</b><br>7.6 km  |
| <b>Os videregående skule</b><br>460 elever, 33 klasser      | <b>10 min</b><br>8.4 km |



«Godt miljø, flott natur, nært til sjøen og fjellet.»

Sitat fra en lokalkjent



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

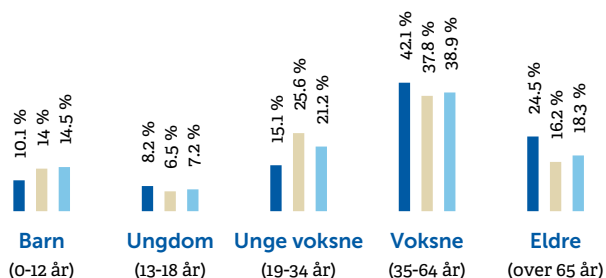
Veldig bra 77/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

## ALDERSFORDELING



### Område

|                |
|----------------|
| Nordvik        |
| Bergen kommune |
| Norge          |

### Personer

|           |
|-----------|
| 425       |
| 286 932   |
| 5 425 412 |

### Husholdninger

|           |
|-----------|
| 185       |
| 144 183   |
| 2 654 586 |

## BARNEHAGER

|                                                   |                        |
|---------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Lysekloster barnehage (0-5 år)</b><br>76 barn  | <b>6 min</b><br>3.7 km |
| <b>Fana barnehage (1-5 år)</b><br>119 barn        | <b>8 min</b><br>6.5 km |
| <b>Kvernabekken barnehage (1-5 år)</b><br>57 barn | <b>8 min</b><br>6.8 km |

## DAGLIGVARE

|                                                |                        |
|------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Rema 1000 Lysekloster</b>                   | <b>6 min</b>           |
| <b>Bunnpris Fana</b><br>PostNord, søndagsåpent | <b>8 min</b><br>6.5 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 98/100

 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 92/100

 **TRAFIKK**  
Lite trafikk 87/100

## SPORT

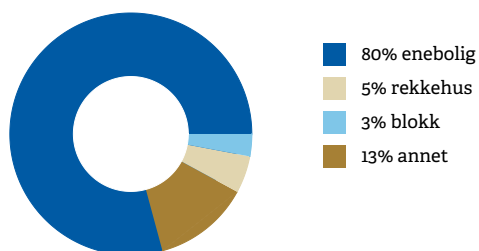
 **Lysekloster idrettsplass** 6 min   
Ballspill, fotball, friidrett 3.5 km

 **Kirkevoll skole** 7 min   
Aktivitetshall, ballspill 6.2 km

 **InterPadel Os** 10 min 

 **EVO Os** 11 min 

## BOLIGMASSE



«Trivelig bygd med godt samhold, gode naboer og flott natur.»

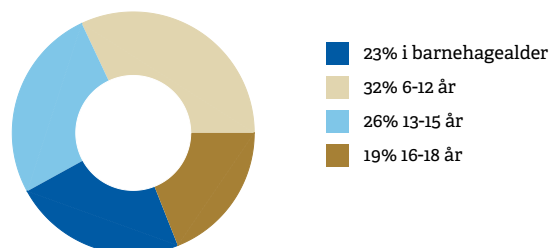
Sitat fra en lokalkjent

## VARER/TJENESTER

 **AMFI Os** 12 min 

 **Ditt Apotek AMFI Os** 12 min 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## FAMILIESAMMENSETNING

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

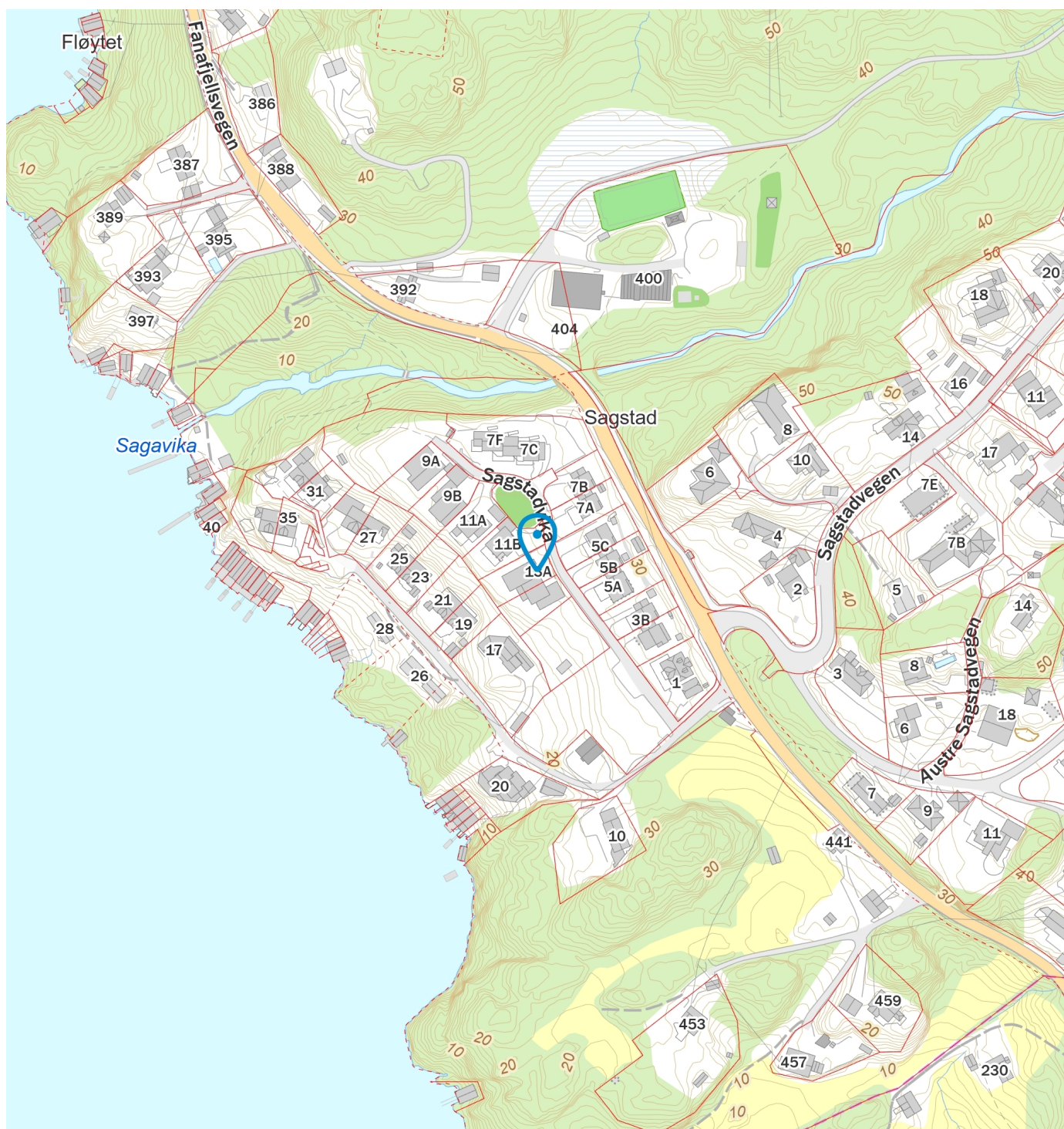
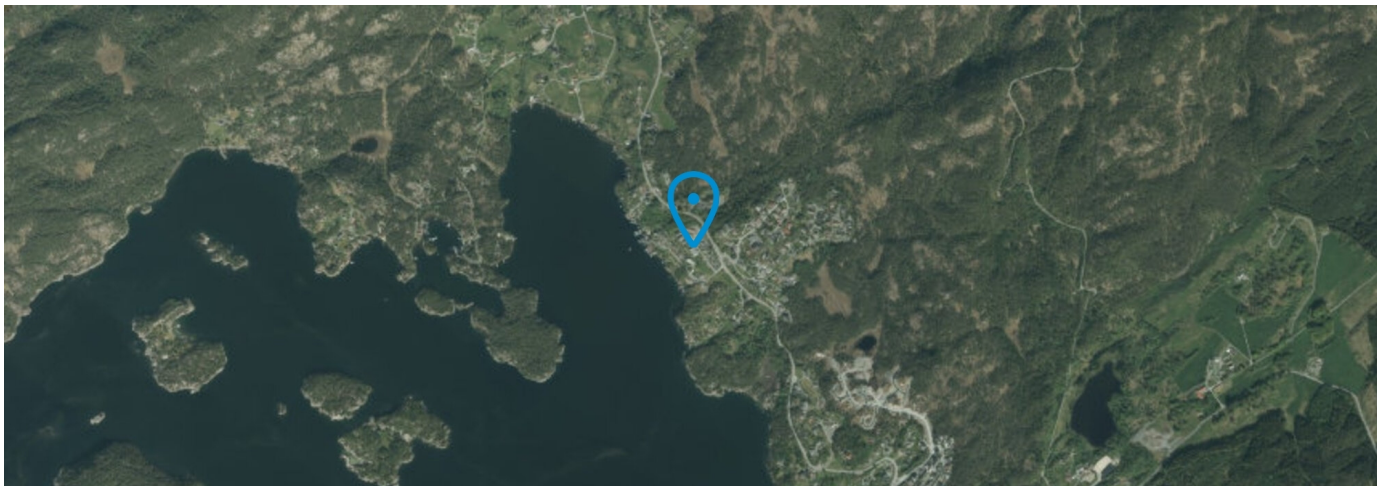
47%

 Nordvik  
 Bergen kommune  
 Norge

## SIVILSTAND

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 44% | 33%   |
| Ikke gift     | 45% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |







# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Hatlem, Jan Henrik

14.07.2026

✓ Signed

bankID

Harrison, Karina Paulen

14.07.2026

✓ Signed

bankID

## Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

### Selgere

Jan Henrik Hatlem

Karina Paulen Harrison

### Boligen

Sagstadvika 13A

5243 Fana

4601-91/140/0/0

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2702260070 1



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---





## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

EL-tilsyn våren 2026 avdekket misfarget støpsel fra varmtvannsbereder, et par løse skruer i sikringsskapet, samt manglende deksel på lysrørarmatur. Alt ble fikset av autorisert elektriker kort tid etter. EL-tilsynet har utferdiget sluttrapport.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Hansen-Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Fast koblingsboks har erstattet støpsel/stikkontakt, del av sikringsskap er etterstrammet, lysrørarmatur er erstattet av ny lampe.

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---





## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Lettveggen mellom kjøkken og grovkjøkken ble tatt bort. Formålet var å bedre lysforholdene på kjøkkenet slik at lyset som kommer inn to vinduer på grovkjøkkenet, vil lyse opp resten av kjøkkenet også. I tillegg var hensikten å bedre utsiktsforholdene fra kjøkkenet gjennom de to vinduene på grovkjøkkenet. Arbeidet var av enkel karakter. En svingdør med karm ble fjernet, gipsplater skrudd ned, og stenderverket demontert. Sparkling, pussing og maling i tak kan gjøres noe bedre.

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

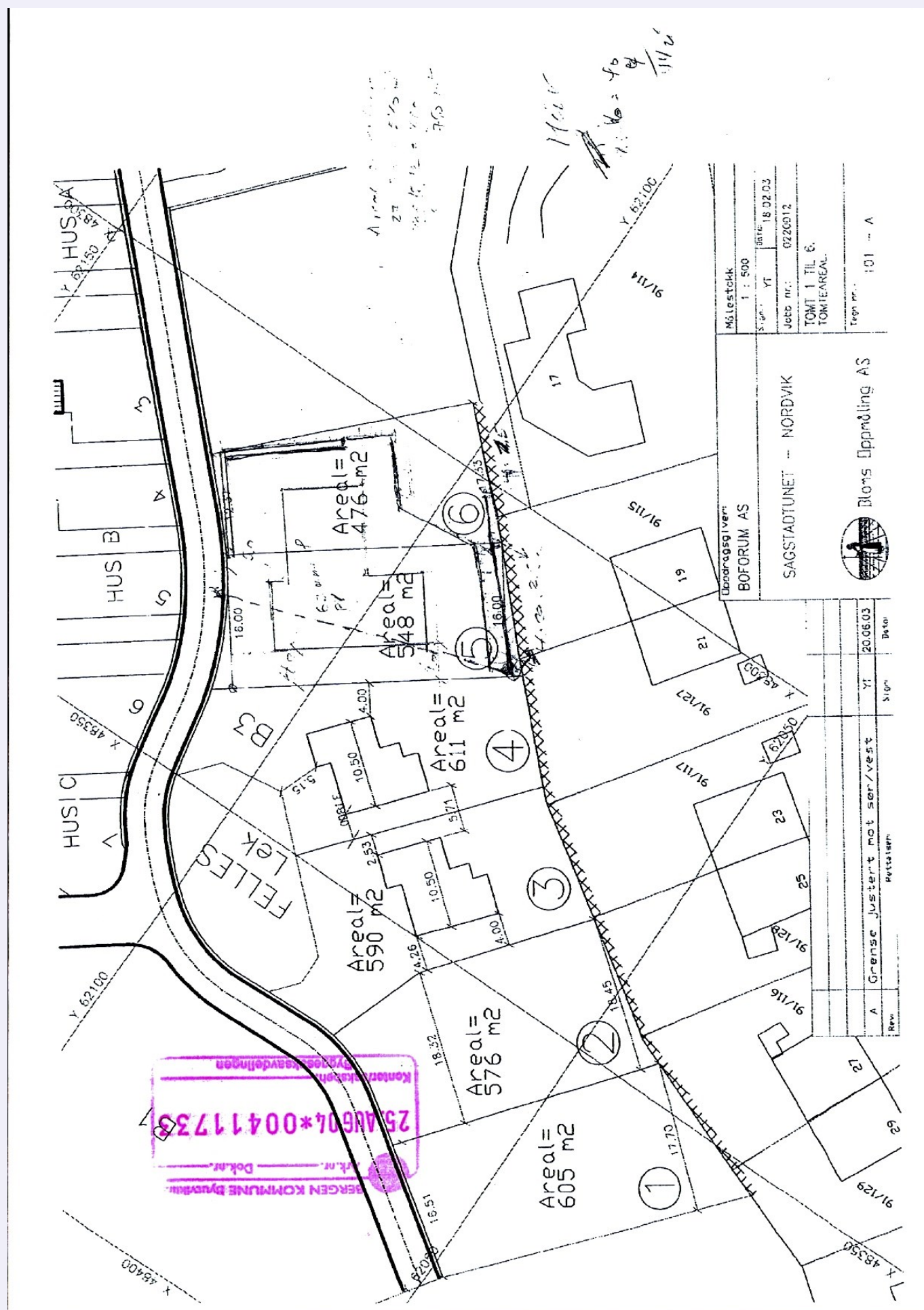
---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

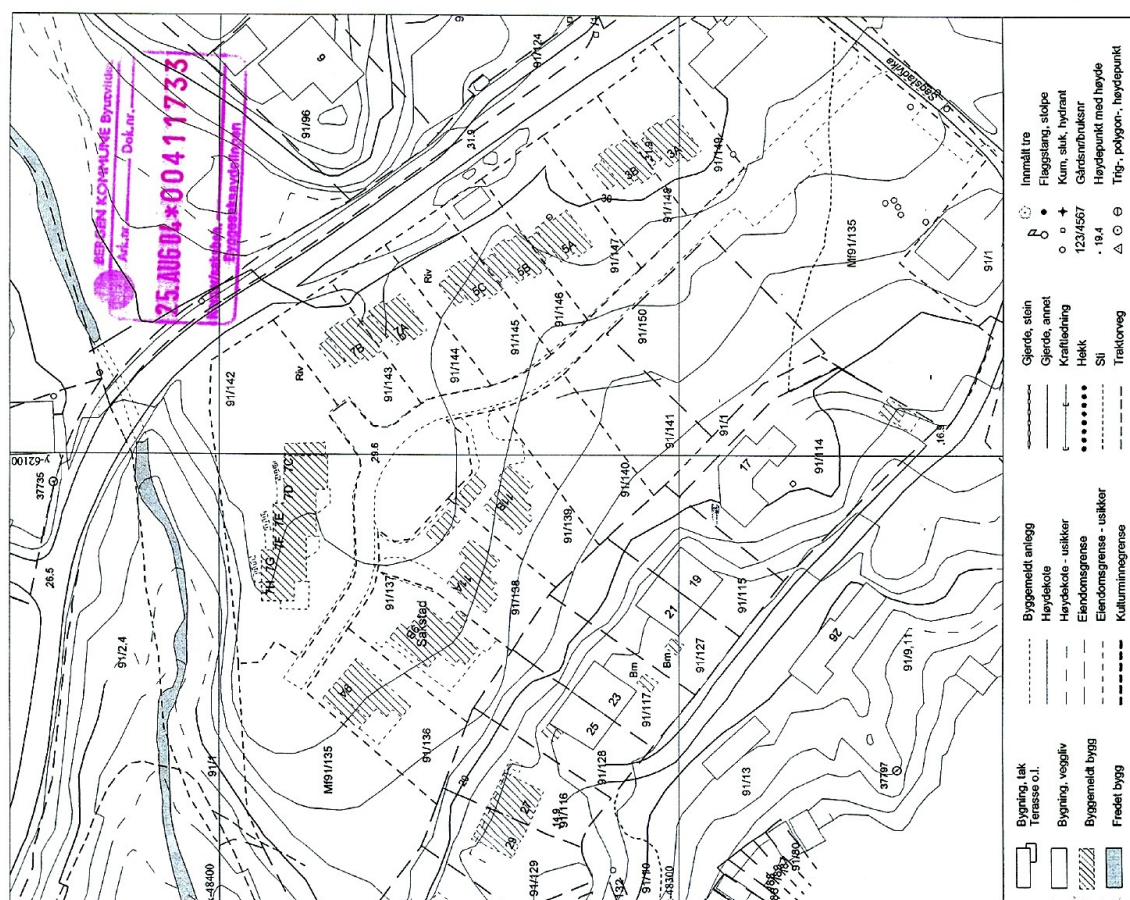
# Vedlegg: Kommunalinformasjon





**BASISKART**  
Byrådsavdeling for byutvikling  
Byggesak og private planer  
Målestokk 1:1000  
Dato: 23.08.2004

Adresse: Adresse ikke oppgitt  
Gnr/Bnr/Fnr: 91/140/0  
GABareal: 550 m<sup>2</sup>  
Kartareal: 550 m<sup>2</sup>



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

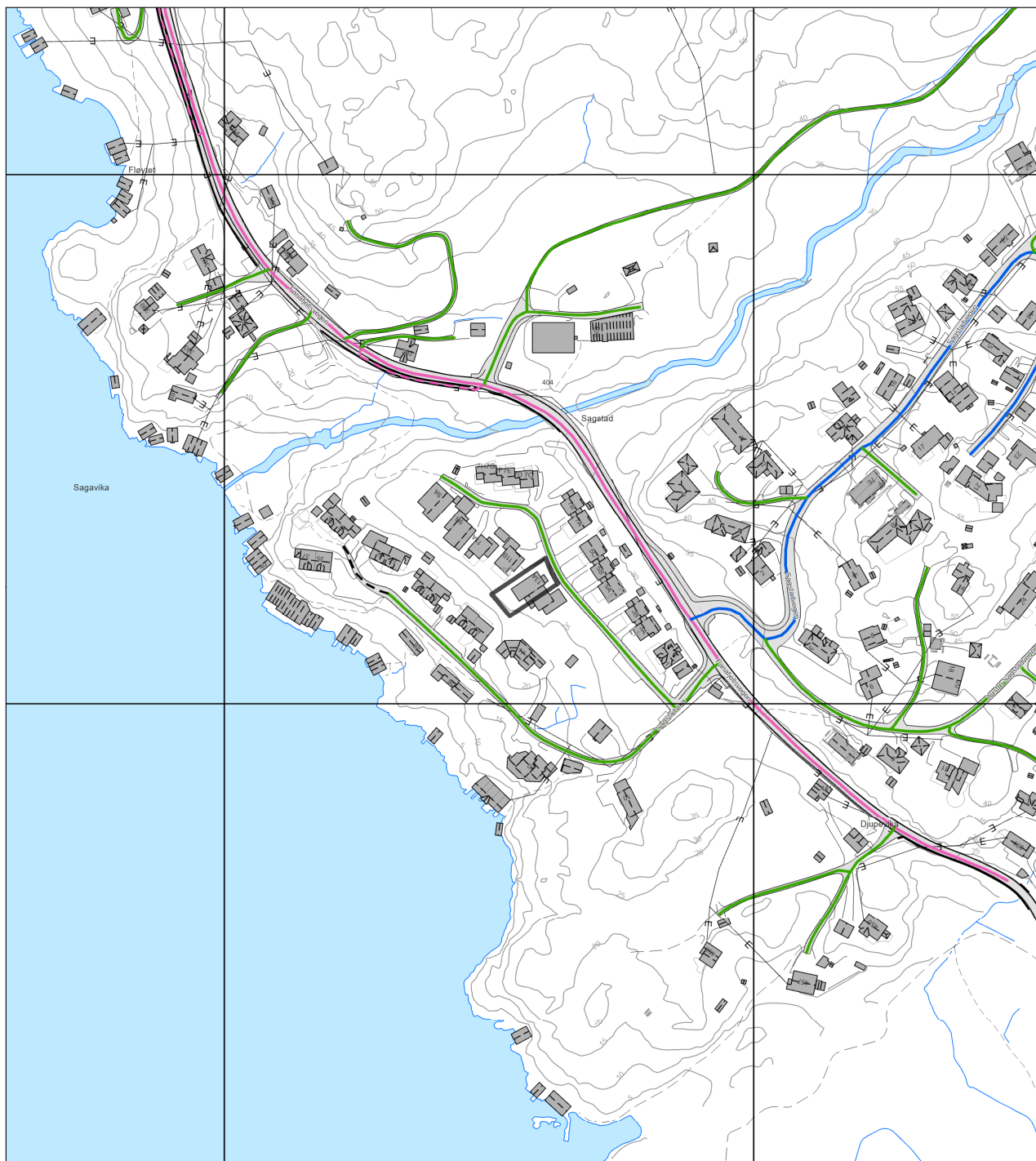


BERGEN  
KOMMUNE

## Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 25.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 91/140/0/0  
Adresse: Sagstadvika 13A, 5243 FANA

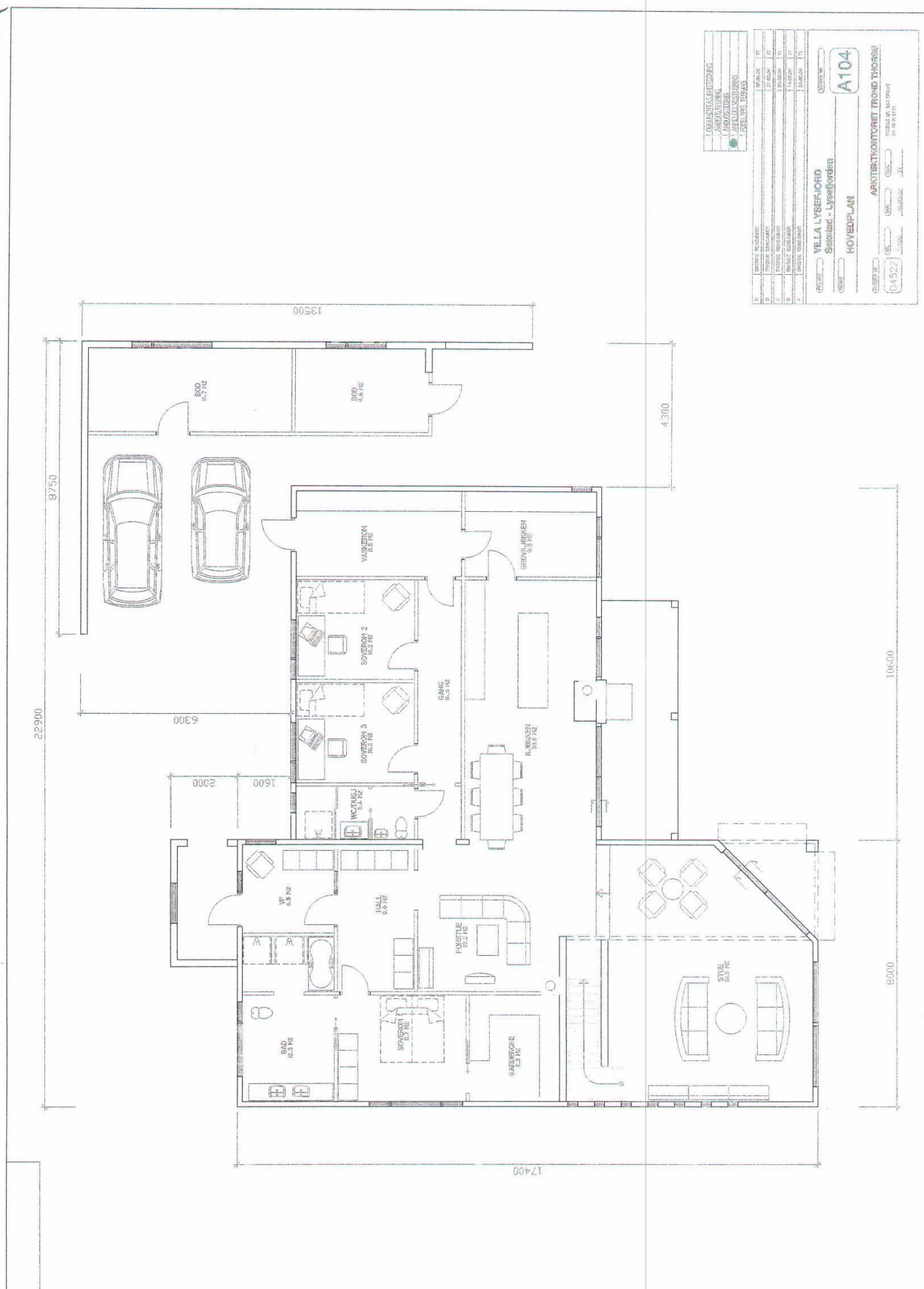


- |                   |                      |                            |                            |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg         | Fylkesveg            | Privat veg                 | Gang-/sykkelveg, fylkesveg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



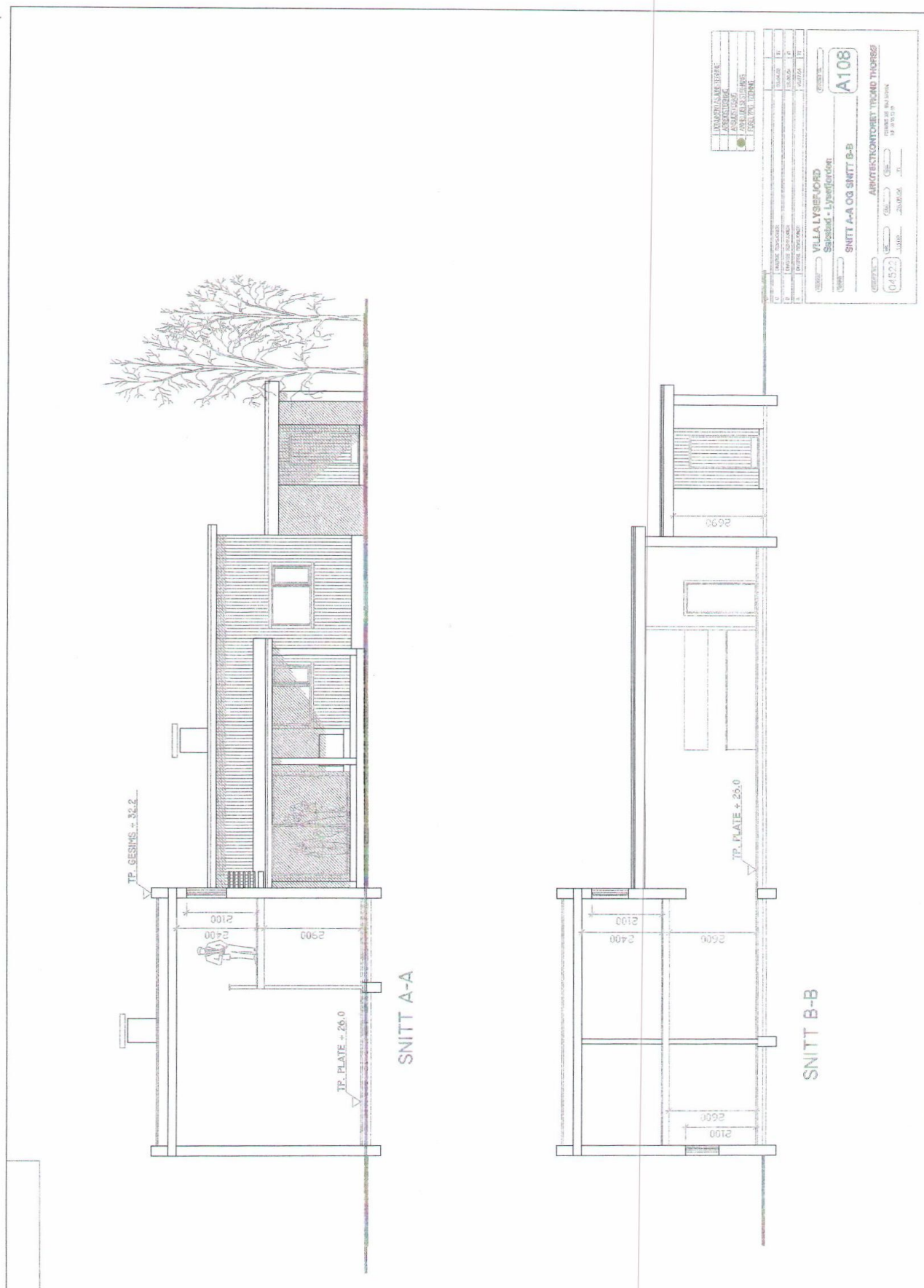
# Vedlegg: Kommunalinformasjon

E4



## Vedlegg: Kommunalinformasjon

23





# Vedlegg: Kommunalinformasjon

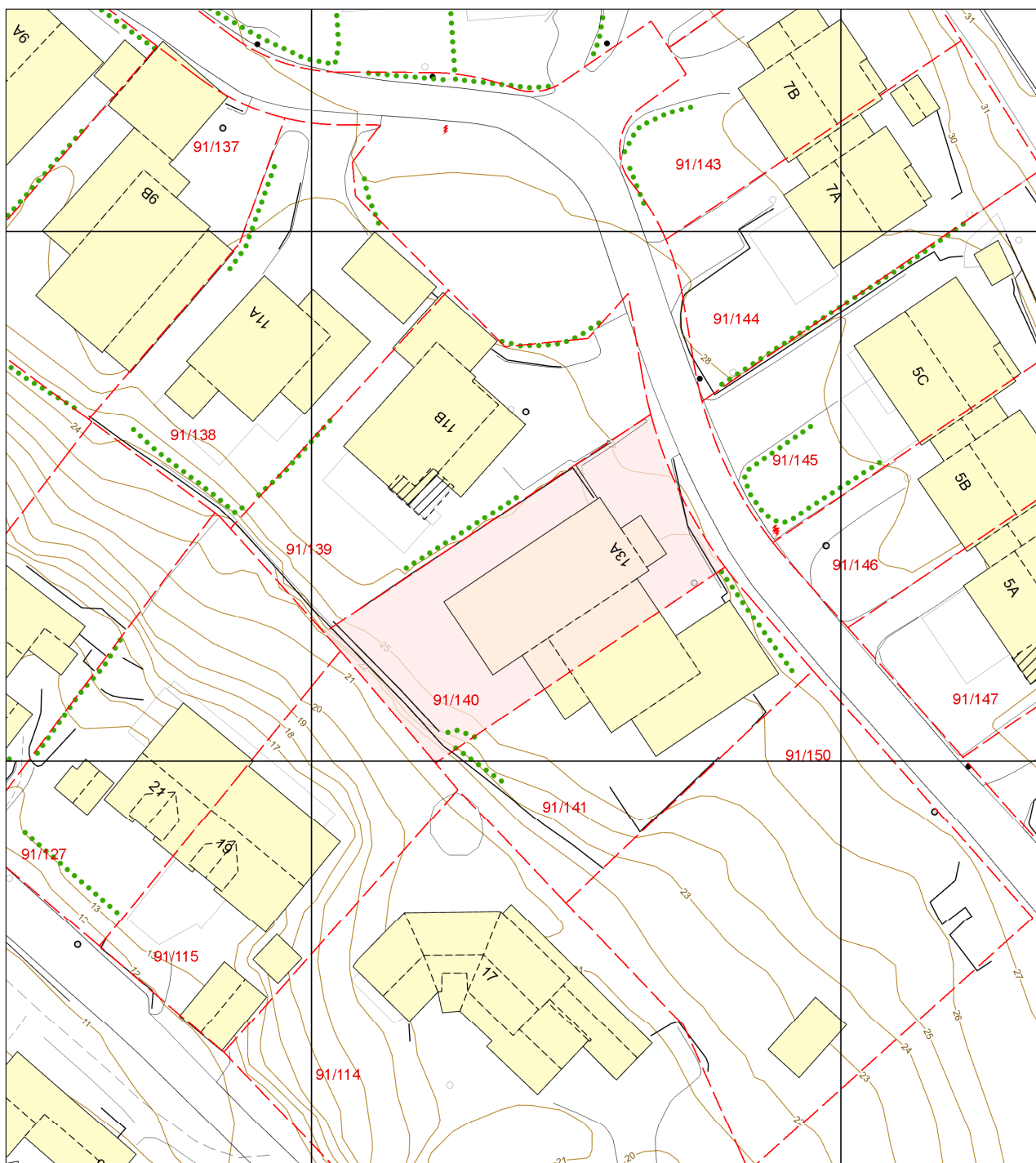


BERGEN  
KOMMUNE

## Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 25.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 91/140/0/0  
Adresse: Sagstadvika 13A, 5243 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        |              |

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 91/140/0/0

Utlistet 25. mars 2026

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i [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 |
|-----------|--------------|-----|-----------|----------------------|---------------|--------------|--------------------|
| 259775523 | Grunneiendom | 0   | Ja        | 551,9 m <sup>2</sup> | Sikker        | -            | Ja                 |

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

### Reguleringsplaner på grunnen

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                         | Status                        | Ikrafttrådt | Saksnr                    | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------|----------------------------------|-------------------------------|-------------|---------------------------|--------------|
| <a href="#">15570000</a> | 30       | FANA. GNR 91 BNR 1 MFL., SAGSTAD | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 17.12.2001  | <a href="#">199615959</a> | 100,0 %      |

Side 1 av 2



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID                   | Reguleringsformål      | Dekningsgrad |
|--------------------------|------------------------|--------------|
| <a href="#">15570000</a> | 110 - Boliger          | 99,7 %       |
| <a href="#">15570000</a> | 710 - Felles avkjørsel | 0,3 %        |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Kommuneplan

| PlanID                   | Plannavn                     | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|--------------------------|------------------------------|-------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 | 19.06.2019  | 100,0 %      |

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID                   | Arealstatus   | Arealformål                 | Beskrivelse     | Områdenavn | Dekningsgrad |
|--------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------|------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | 1 - Nåværende | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Øvrig byggesone | ØB         | 100,0 %      |

## Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

| PlanID                   | Hensynssonetypen   | Hensynssonenavn | Beskrivelse            | Dekningsgrad |
|--------------------------|--------------------|-----------------|------------------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | KpAngittHensynSone | H550_1          | Funksjonell strandsone | 100,0 %      |

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                                         | Planstatus | Saksnr                    |
|--------------------------|----------|------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|
| <a href="#">71740000</a> | 20       | Kommuneplanens areal del KPA 2027                                | 1          | <a href="#">202417461</a> |
| <a href="#">15570001</a> | 31       | FANA. GNR 91 BNR 135, SAGSTADTUNET FELT B4, FANAFJELLSVEGEN      | 3          | <a href="#">200409362</a> |
| <a href="#">61600000</a> | 35       | FANA. GNR 91 BNR 3 MFL., BOMSTASJON NORDVIK                      | 3          | <a href="#">201013439</a> |
| <a href="#">5320000</a>  | 30       | FANA. GNR 91 BNR 1 OG GNR 92 BNR 8 MFL., NORDVIK, SAGSTADOMRÅDET | 3          | -                         |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom                | Bygningsnr | Endring   | Bygningstype               | Status                  | Dato       | Saksnr                    |
|------------------------|------------|-----------|----------------------------|-------------------------|------------|---------------------------|
| <a href="#">91/149</a> | 20785438-1 | Tilbygg   | Tomannsbolig, vertikaldelt | Igangsettingstillatelse | 23.03.2022 | <a href="#">202131095</a> |
| <a href="#">91/136</a> | 23568292-1 | Underbygg | Enebolig                   | Igangsettingstillatelse | 10.10.2018 | <a href="#">201820140</a> |

## Andre opplysninger

Skrevet ut 25. mars 2026



BERGEN  
KOMMUNE

## Planinformasjon

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

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

### Plannivåene

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

### Kommuneplan

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

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

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

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

### Kommunedelplan

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

### Reguleringsplan

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

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

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

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



# Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN  
KOMMUNE

## Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000  
Dato: 25.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 91/140  
Adresse: Sagstadvika 13A

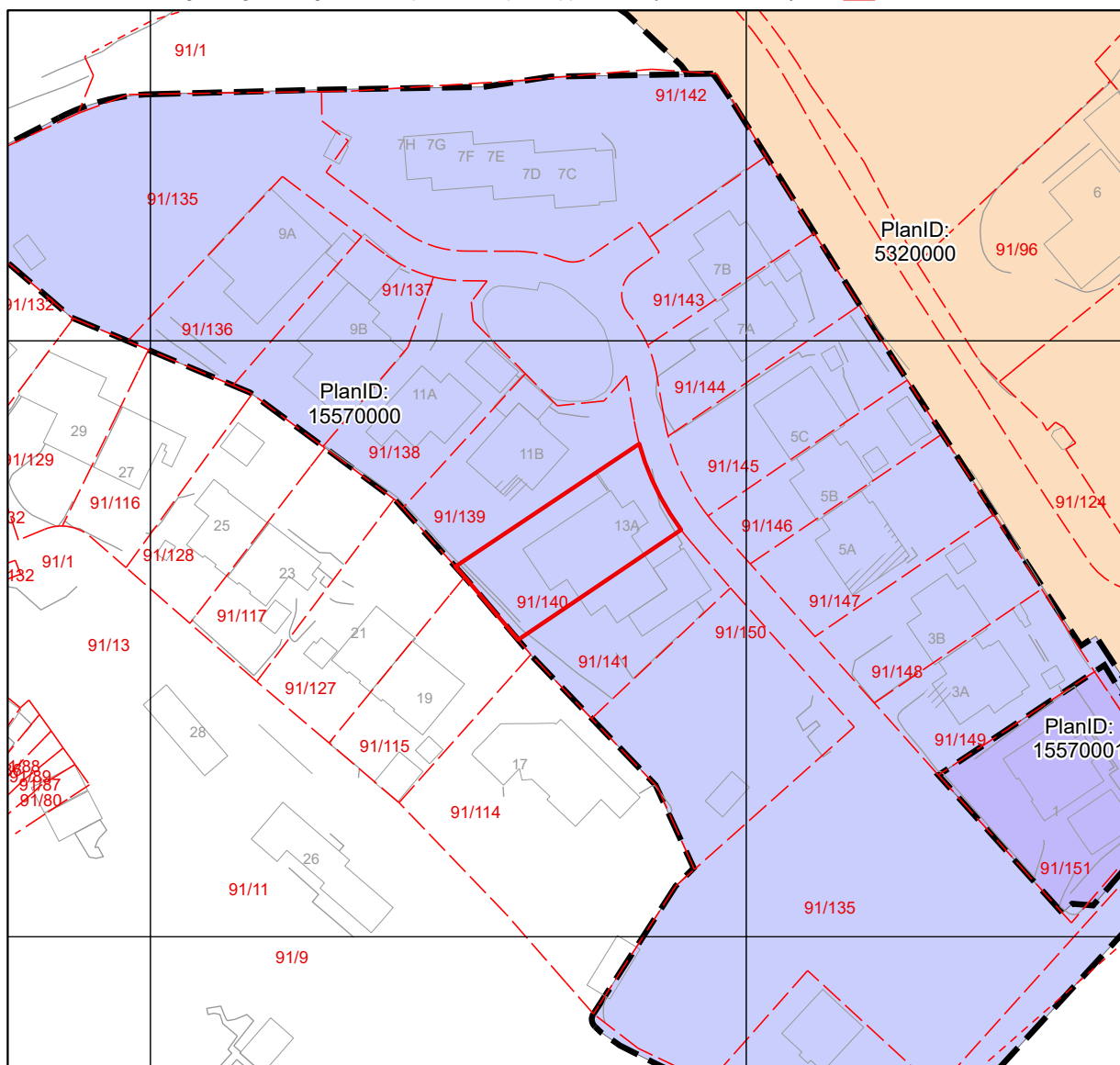


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

PlanID(er): 15570000

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





BERGEN  
KOMMUNE

PlanID(er): 15570000

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

## Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Dato: 25.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 91/140

Adresse: Sagstadvika 13A



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

## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

### Juridisklinje

-  1203 - Regulert tomtegrense
-  1211 - Byggegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje

### Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan restriksjonsgrense

### Begrensningsområde gammel lov

-  640 - Frisiktsone

### Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

### Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

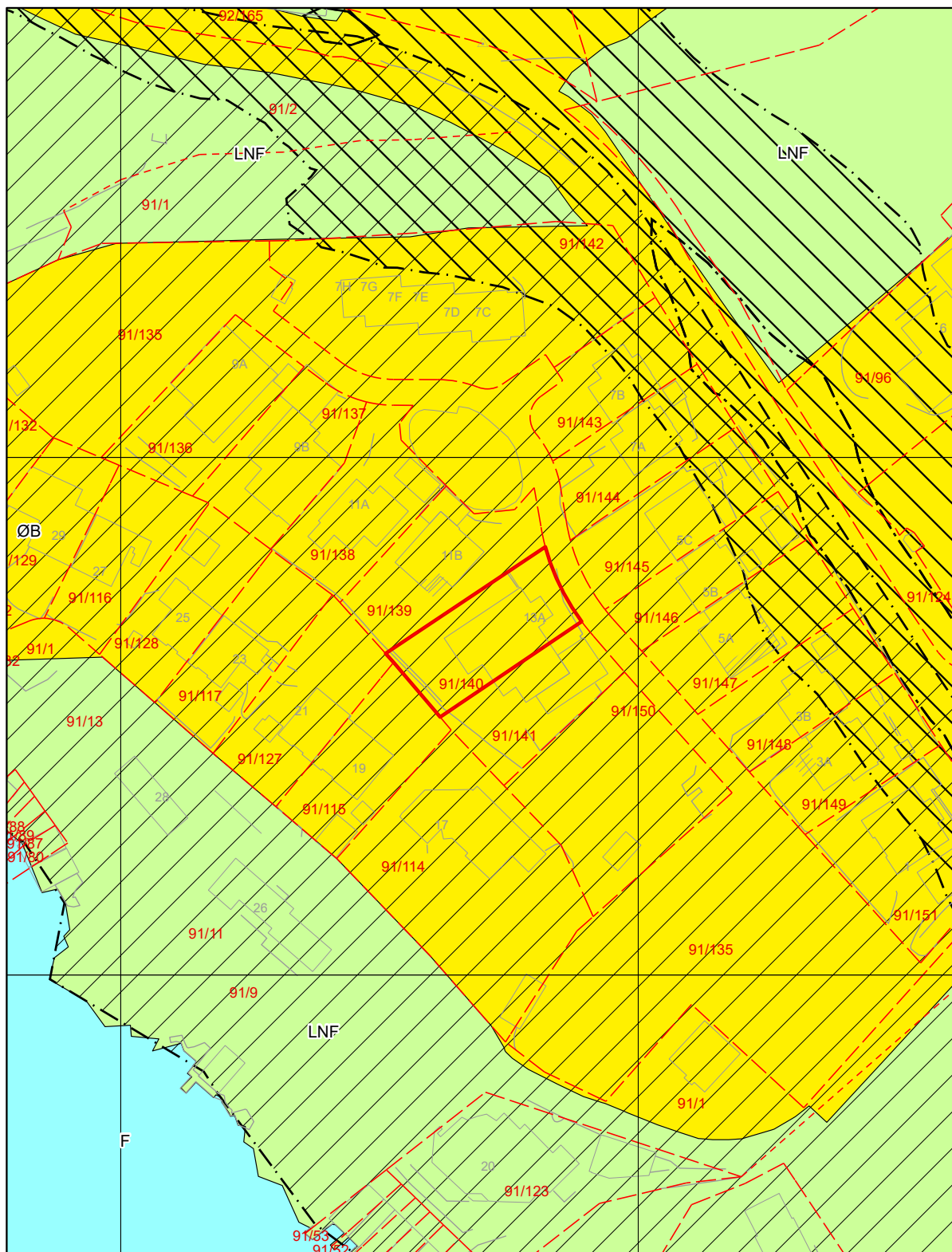
### Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Område for særskilt angitt allmenntilleggsformål
-  Kjørevei
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntareal
-  Annet fellesareal for flere eiendommer





 Eiendomsflate



## Vedlegg: Kommunalinformasjon

### Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angitthensyn landskap
-  Støysone gul
-  Støysone rød

#### KPA2018 Arealformål

-  Øvrig byggesone
-  LNF
-  Friluftsområder

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.





## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank**   
SØR-NORGE

## Trygghet for deg som boligkjøper



### Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

### Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 7 400 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 400 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](https://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Oppdragsnr: 2702260070 / Thomas Bull Wingard, tlf. 97009902

Sagstadvika 13A, 5243 Fana

Gnr. 91, bnr. 140 i Bergen kommune (Ideell andel 1/1.)

Gnr. 91, bnr. 135 i Bergen kommune (Ideell andel 1/16.)

Gnr. 91, bnr. 141 i Bergen kommune (Ideell andel 1/1.)

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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





