

LYDER SAGENS GATE 20



INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	8
Eiendomsinformasjon	28
Plantegning	40
Tekniske dokumenter	42

VELKOMMEN TIL

Lyder Sagens gate 20

ASK Eiendomsmegling v/Charlotte Kleven har gleden av å presentere Lyder Sagens gate 20!

Lys og moderne 2-roms leilighet få minutters gåavstand fra smørøyet av Bergen sentrum. Om du er student er UiB rett i nærheten, og BI på Marineholmen noen minutters gåtur unna. 3 bybanestopp tar deg også enkelt til Høyskolen.

Noen høydepunkter:
- Bygg fra 2003
- Oppgradering av veggflater i alle rom i 2025 foruten bad
- Nytt lekkert gulv i hele leiligheten foruten bad i 2025
- God planløsning med åpen løsning mellom stue og kjøkken
- Mye naturlig lys, gode rom og praktisk planløsning
- Tidsriktige og moderne fargevalg
- Balansert ventilasjon
- Rør-i-rør



Charlotte Kleven
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner
942 13 226
charlotte@askeiendomsmegling.no


P
dele

- Heis i bygget
- Stor felles takterrasse
- Bod i kjeller
- Felles trimrom i sameiet
- Stor felles sykkelbod
- Rema 1000 og KIWI like i nærheten
- Bystasjonen få min unna med shopping, bussterminal etc.
- Nært sentrale arbeidsplasser som bla. UiB, Gulating lagmannsrett, Media City og Solheimsviken.

Hjertelig velkommen til visning!



NØKKELINFO

Prisantydning	4 290 000
Fellesgjeld	0
Omkostninger	107 795
Totalpris	4 397 795
Fellesutgifter	3 481 / mnd
Bruksareal	74 m²
BRA-i	69 m²
BRA-e	5.4 m²
BRA-b	0
Soverom	1
Bad	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2003
Tomt	622 m² eiet tomt






INTERIOR PORTRAITS
Indian Interiors








VERSACE


VERSACE
































10
years warranty
on inverter motor
SIEMENS


sport supply
SPORT
SUPPLY






OBOS
OBOS
OBOS
OBOS
OBOS
OBOS




SONE

EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 74,0 m²
- BRA-i: 69,0 m²
- BRA-e: 5,4 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): m²

Innholdsbeskrivelse
Leiligheten består av entré, stue/kjøkken, soverom, bad og vaskerom.

I tillegg disponerer leiligheten én bod i kjeller

Beskrivelse
ASK Eiendomsmegling v/Charlotte Kleven har gleden av å presentere Lyder Sagens gate 20!

Velkommen inn!
Inngangspartiet er lyst og pent med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

Fra inngangspartiet ledes man naturlig inn til leilighetens samlingspunkt, stuen. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en god atmosfære i rommet. Planløsningen er god og gjør det enkelt å innrede etter eget ønske og behov. Fra stuen er det doble dører med utgang til en liten balkong, som gjør at balkongen nesten blir en del av stuen.

En åpen løsning mellom stue og kjøkken gir leiligheten et sosialt preg. Kjøkkenet er moderne, har profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkken inneholder integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn, mens kjøleskapet er frittstående.

Leilighetens soverom måler 13,99 kvm. og har god plass til en dobbelseng, sammen med garderobeskap. Det er også plass til en skrivepult om ønskelig.
Soverommet er som resten av leiligheten malt i en dus beige farge.

Flislagt bad som inneholder servant med baderomsinnredning, dusjkabinett og gulvmontert toalett. Videre inn fra badet kommer en til vaskerommet, hvor det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Leiligheten disponerer ekstern bod i kjeller som måler 5,4 kvm.

Byggemåte
Grunnmur av murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig teglstein.
Vinduer med isolerglass.
Etasjeskiller av betong.
Flatt tak tekket med papp.

Tilstandsrapport
Takstmann: Martin Igelkjøn
Takstfirma: Igelkjøn Takst AS
Dato for takst: 22.06.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3

som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG2:
- Balkong, terrasse, platting TG2 settes på bakgrunn av terrassebord med råte skader
- Vinduer og dører TG2 settes på bakgrunn av alder
- Kjøkken - Overflater og innredning TG2 settes på bakgrunn av alder på kjøkken
- Kjøkken - Avtrekk TG2 settes på bakgrunn av ikke tilstrekkelig avtrekk og alder
- Varmtvannsbereder TG2 settes på bakgrunn av manglende lekkasjesikring og alder
- Ventilasjon TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på utført service
- Våtrom - Overflater TG2 settes på bakgrunn av ikke tilstrekkelig fall på gulv og alder
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk TG2 settes på bakgrunn av alder

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring
Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:
- Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskrivelse: Sprekker i noen fliser
- Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende? Nei Ja Beskrivelse: Er lagt ut åte for skjeggkre i hele bygget, etter observasjoner i de øvre etasje.Er observert pelsbiller i leiligheten.

Se vedlagt egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

Energimerking
Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke C er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming
Oppvarming via elektriske varmekilder, varmekabler på våtrom.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tomten
622,00 m² eiet tomt.

Parkering
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Det er soneparkering i området.

Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning
Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet
Velkommen til Lyder Sagens gate 20- en sjelden mulighet til å sikre seg en bolig midt i hjertet av Bergen sentrum. Her bor du i et av byens mest attraktive områder, omgitt av vakre omgivelser og med alt du trenger i umiddelbar nærhet.

Beliggenheten gir deg enkel tilgang til et bredt utvalg av servicetilbud. Dagligvarehandelen gjøres raskt og enkelt hos Kiwi Strømgaten eller Rema 1000 Lars Hilles Gate, begge kun få minutters gange unna. I tillegg ligger Bergen Storsenter like i nærheten, med et variert tilbud av butikker, restauranter, caféer, vinmonopol, apotek og øvrige servicetjenester. I helgene kan du med fordel ta turen innom Lerøy mat på Galleriet hvor du finner ferskvaredisker som bugner med deilige oster, sjømat og kjøtt. For kulturelt påfyll kan du med fordel ta en tur innom en av KODEs mange kunstmuseer eller den nasjonale scene.

På godværsdagene anbefales det å starte dagen med ferske bakevarer fra Godt Brød på Muséplassen, før du tar turen videre til Nygårdsparken - en av Bergens vakreste grøntområder med store gressletter og andedammer. På varme dager kan du nyte sjølivet ved Marineholmen, eller ta turen til Nordnes hvor både Verftet og Nordnes Sjøbad inviterer til sol, bading og gode måltider.

Kollektivtilbudet i området er svært godt, med både buss og bybane i kort gangavstand. Hyppige avganger gjennom hele dagen gjør det enkelt å komme seg rundt i byen og til omkringliggende områder.

For studenter er beliggenheten ideell, med gangavstand til BI og flere av Universitetet i Bergen sine fakulteter. Øvrige studiesteder som Odontologen, HVL og NHH nås enkelt med kollektivtransport. Samtidig er det kort vei til flere sentrale arbeidsplasser som UiB, Bergen rådhus, Gulating lagmannsrett, Media City og Solheimsviken.

Nærområdet byr på rike muligheter for både trening og rekreasjon. Fløyen ligger kun en kort spasertur unna og gir deg spektakulær utsikt over byen. Herfra kan du fortsette turen videre mot Rundemanen og Vidden, med Ulriken som et naturlig mål. For den aktive er også Store Lungegårdsvann et populært alternativ for løpeturer. Flere treningssentre, som bla. Studentsenteret SATS Nygårdsgaten, ligger innen gangavstand.

Se vedlagt nabolagsprofil for ytterligere informasjon om hva området har å by på!

Adkomst
Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger

.

Økonomi

Sameiet
Lyder Sagensgate 20, Org.nr: 986 427 279
Forretningsfører: BOB BBL

Sameiet består av 32 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 66/1967

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP0003257162

Fellesutgifter
Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 3 481,- pr. mnd. og inkluderer:
Tv og internett, vedlikehold og diverse driftskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Fellesgjeld
Boligsameie har ikke lån.

Styregodkjennelse og forkjøpsrett
Ny eier skal godkjennes av styret.

Dyrehold
Dyrehold må søkes til styret.
Dyrehold må foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Det tillates ikke å plassere for eksempel hunder i bånd ved inngangspartiet eller takterrassen uten tilsyn av eier. Det er videre selvfølgelig eiers plikt til å fjerne eventuelle ekskrementer fra fellesareal.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør 18 365 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen, og beløpet for inneværende år for denne eiendommen er kr. ,-.

Norgespris
Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2025:

Som primærbolig kr. 1 416 712,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 5 666 846,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at

markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 14 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 14 millioner kroner.

Formuesverdi er innhentet via skatteetaten

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 107 250,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 11 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 410 240,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for Lyder Sagens gate 20 for nybygg datert 12.06.2003.
Det foreligger ferdigattest for Bygningstekniske installasjoner - Endring - Teknisk installasjon i bygg datert 5.4.2024.

Regulering

Eiendommen er regulert til boliger.
Eiendommen ligger i et område avsatt til byfortettingssone.

Reguleringsplaner på grunnen:
BERGENHUS. GNR 164 BNR 1287, NEDRE NYGÅRD, KVARTAL 11
PlanID: 8200200, Dekningsgrad: 100 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):
PlanID: 8200200
Reguleringsformål: 110 - Boliger
Dekningsgrad: 89,7 %

PlanID: 8200200
Reguleringsformål: 459 - Annet friområde
Dekningsgrad: 10,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:
PlanID: 8200201
Plantype: 31
Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 1299, NEDRE NYGÅRD KVARTAL 11
Saksnr: 200404163
Ikrafttrådt: 24.03.2004

Kommuneplan:
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100 %

Arealformål i kommuneplanen:
1130 - Sentrumsformål - Byfortettingssone - Nåværende
PlanID: 65270000, Dekningsgrad 88,9 %

3001 - Grønnstruktur - Grønnstruktur - Nåværende
PlanID: 65270000, Dekningsgrad 11,1 %

Hensynssoner:
Kulturmiljø i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpAngittHensynSone
Hensynssonenavn: H570_2
Beskrivelse: Nygårdshøyden
Dekningsgrad: 100 %

PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpAngittHensynSone
Hensynssonenavn: H570_7
Beskrivelse: Historisk sentrum
Dekningsgrad: 100 %

Faresone i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpFareSone
Hensynssonenavn: H390_2
Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone
Dekningsgrad: 100 %

Bestemmelsesområde i kommuneplanen:
#4 - 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav
PlanID: 65270000, Dekningsgrad: 100 %

Kommunedelplan(er):
PlanID: 15780000
Plannavn: BERGENHUS. KPD SENTRUM
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: n 10.12.2001
Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommunedelplan:
PlanID: 15780000
Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 190 - Annet byggeområde
Dekningsgrad: 79,6 %

PlanID: 15780000
Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 170 - Friområder
Dekningsgrad: 20,4 %

Det foreligger planer og godkjente tiltak i nærheten av eiendommens yttergrense. Se vedlagte planopplysninger og kart i salgsoppgaven.

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Vei, vann og avløp
Vei: Adkomst via offentlig vei.
Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledninger via private stikkledninger.
Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Rettigheter og heftelser
Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 19963, tgl. 25.06.2003 - Seksjonering
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66 / 1967

Dnr. 905883, tgl. 22.09.1916 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. et skur
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 911989, tgl. 29.11.1932 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
LYDER SAGENSGT. 14
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1871763, tgl. 01.01.2020 - Omnummerering ved kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie
Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

Radon
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.

Konsesjon
Det er ikke odel eller konsesjon for denne eiendommen.

Om oppdraget

Eiendommen
Lyder Sagens gate 20
164/1258/0/3 i Bergen

Type bolig: Leilighet

Selger
Kristian D Sandstad og Hege Forland Mo

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 8-26-00130
Ansvarlig megler: Charlotte Kleven
+47 94 21 32 26
charlotte@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen
ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak
ASK Bergen AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS med følgende foretak som tilbyr selgeren og kjøperen produkter eller tjenester i

forbindelse med handelen:
Studio Eik AS: Et kreativt byrå som tilbyr tjenester innen blant annet markedsføring, fotografering og styling.

Söderberg & Partners AS:
Forsikringsmeglingsforetak som har fremforhandlet avtaler for formidling av boligselger- og boligkjøperforsikring.

Broker AS: Leverandør av blant annet oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller med tilbud om produkter og tjenester knyttet til rengjøring, flytting, strøm, internett og alarm.

Kolibri Forsikring AS: Forsikringsagentforetak som formidler skadeforsikringer til privatkunder.

Produktene og tjenestene som tilbys kan variere etter hvor i landet eiendommen ligger.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Om salgsoppgaven
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger

godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar 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 eller ikke. 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 bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring

på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 42 900 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00
Markedspakke STRIKE: 23 990,00
Oppgjørskostnad: 8 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 7 900,00
Visninger/overtakelse: 0,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.07.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

FRK SUPER

Fotograf Silje Holte www.frksuper.no frksuper

TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Lyder Sagens gate 20 - Nabolaget Grieghallen/Nygård - vurdert av 190 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Offentlig transport

Strømgaten Linje 86	4 min 0.4 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	5 min 0.4 km
Nygård Linje 1	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	7 min 0.5 km
Strandkaiterminalen båtkai Totalt 6 ulike linjer	16 min 1.3 km

Skoler

St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	7 min 0.5 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 176 elever, 14 klasser	17 min 1.3 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	7 min 2.7 km
Bergen Private Gymnas	2 min
Metis privatistskole 410 elever	3 min 0.2 km

Opplevd trygghet

Trygt 64/100

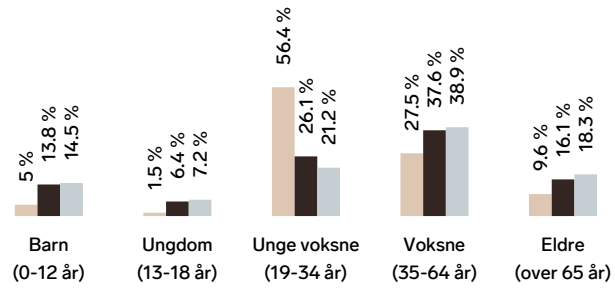
Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Naboskapet

Høflige 43/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grieghallen/Nygård	1 774	1 552
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eventus Nøstebukten barnehage	5 min
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	8 min 0.6 km
Marken barnehage (1-5 år) 28 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Strømgaten	2 min
Rema 1000 Lars Hilles Gate	2 min

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. Gående
2. Bybane

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

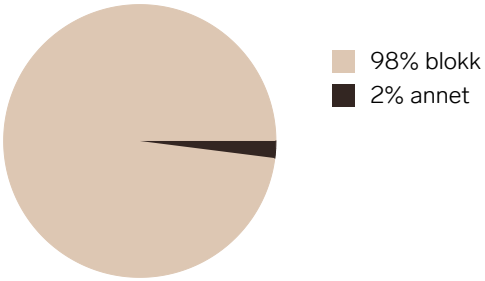
Aktivitetstilbud
Bra 75/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100

Sport

Bergen maritime vid. skole Aktivitetshall	5 min 0.4 km
Studentsenterets idrettshall Aktivitetshall	7 min 0.5 km
NEXT Bergen	4 min
SATS Bergen LHG	4 min

Boligmasse



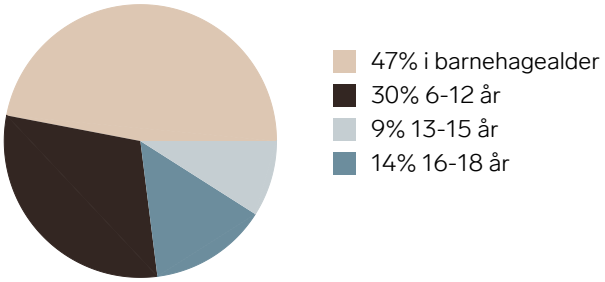
«Dette nabolaget ligger veldig sentralt til, perfekt for unge.»

Sitat fra en lokalkjent

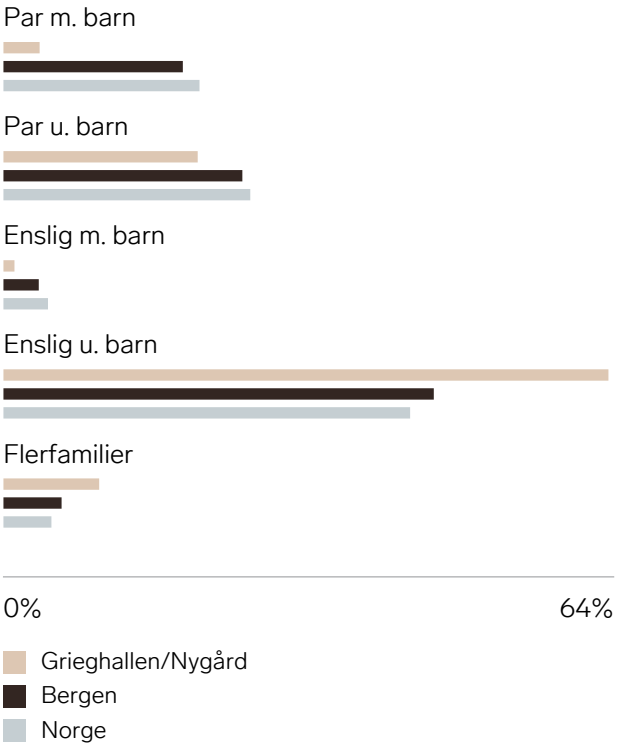
Varer/Tjenester

Bergen Storsenter	5 min
Apotek 1 Bergen Storsenter	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

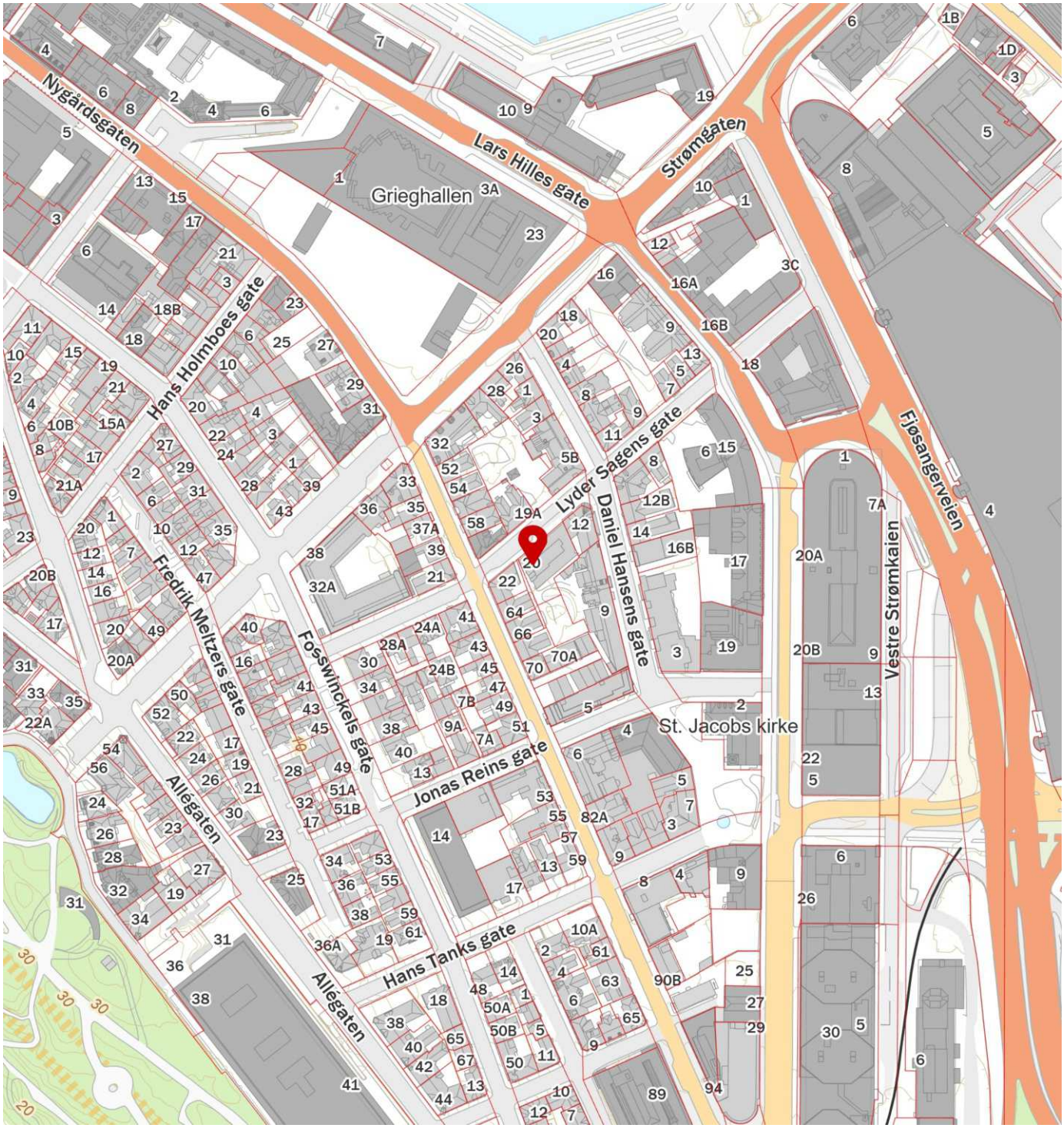


Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





FINN
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

Lyder Sagens gate 20
5008 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2003
BRA:	74 m^2
BRA-i:	69 m^2
Rapportdato:	22.6.2026 (Gyldig til 22.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	8	0	0

Martin Igelkjøn
Igelkjøn Takst AS
Martin@igelkjontakst.no
90710421
Lyder Sagens gate 20
5008 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40965

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG2 settes på bakgrunn av terrassebord med råte skader
Vinduer og dører	TG2 settes på bakgrunn av alder
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 settes på bakgrunn av alder på kjøkken
Kjøkken - Avtrekk	TG2 settes på bakgrunn av ikke tilstrekkelig avtrekk og alder
Varmtvannsbereder	TG2 settes på bakgrunn av manglende lekkasjesikring og alder
Ventilasjon	TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på utført service
Våtrom - Overflater	TG2 settes på bakgrunn av ikke tilstrekkelig fall på gulv og alder
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 settes på bakgrunn av alder

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.6.2026	**22.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **KRISTIAN DRAGSETH SANDSTAD**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Signert - 20.07.2026

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Martin Igelkjøn**	Telefon:	**90710421**
Firma:	**Igelkjøn Takst AS**	Epost:	**Martin@igelkjontakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Gamle vindenesvegen 61, 5363 ÅGOTNES**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg**		



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer med videreutdanning til Byggmester og Takstingeniør med over 10 års erfaring innenfor faget.
Firma innehar en rekke sertifiseringer innen boligtakst, skadetakst og næringstakst.
Igelkjøn Takst AS er medlem i NTIF (Norges Takstingeniørers Forening).

Informasjon om boligen

Adresse:	**Lyder Sagens gate 20, 5008 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**164**	Bruksnr:	**1258**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**32**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0103**		
Byggeår:	**2003** - Kilde - Propcloud						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur av murkonstruksjoner. Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig teglstein. Vinduer med isolerglass. Etasjeskiller av betong. flatt tak tekket med papp.

Normal standard:
Boligen har gjennomgående normal standard. Gulv med laminat og flislagt bad. Vegger og himlinger er hovedsakelig utført i malte plater eller tapet.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer.

Våtrom
Bad har flislagte overflater og utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning, gulvmontert klosett og opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming
Oppvarming via elektriske varmekilder, varmekabler på våtrom

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**74**	**69** Romfordeling: - Entré/gang (4,49m²) - Soverom 1 (13,99m²) - Bad (4,56m²) - Vaskerom (1,63m²) - Stue/Kjøkken (39,41m²) - Takhøyde stue: 2,4m	**5** Romfordeling: - Bod kjeller (5,4m²)	**0**	**0**
Totalt m²	**74**	**69**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Boligen har en utforming som gjør oppmålingen krevende, og det er knyttet usikkerhet til oppgitt areal. Arealet må derfor anses som omtrentlig.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Ene terrassebordet begynner å få råte skader. Fuktpåvirkning kan over tid bryte ned materialer og gi grunnlag for sopp- og råteutvikling dersom årsaken ikke utbedres.

TG2 settes på bakgrunn av terrassebord med råte skader

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefales å bytte terrassebord

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Ytterdør B30 - 35dB

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det ble ikke registrert noe avvik, TG2 settes på bakgrunn av alder

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Integrerte hvitevarer:
- platetopp
- Stekeovn

Kjøkken fremstår i normalt god stand ut ifra alder. Ikke avdekket nevneverdige avvik. Ovennevnte vurderingspunkter er kontrollert og ligger til grunn for helhetsvurderingen. Fuktsøk i område ved oppvaskbenk og oppvaskmaskin indikerte ikke unormal fukt. Kjøkkenet er godt vedlikeholdt og fremstår i god stand med normal bruksslitasje.

Ingen avvik registreres.

TG2 settes på bakgrunn av alder på kjøkken

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Ventilasjonsløsningen vurderes å ha redusert funksjon med begrenset evne til å fjerne matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen.
Ikke tilstrekkelig funksjon på avtrekk.

TG2 settes på bakgrunn av ikke tilstrekkelig avtrekk og alder

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler å etablere tilstrekkelig avtrekk

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen til takstmannen. Dette betyr ikke nødvendigvis at ferdigattest ikke foreligger, men den er ikke framvist til takstmannen for kontroll.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er ikke registrert egne stakepunkter på avløpsanlegget. Staking forutsettes å kunne utføres via installasjoner som sluk, servant og toalett. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen.

6.6 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
Det er ikke framlagt noe dokumentasjon	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Det ble ikke registrert noe avvik ved det elektriske på befaring. sikringsskap lokalisert på vaskerom.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av eldre dato, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

6.8 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap uten understøttelse

Årstall

2003

Størrelse

120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen har nådd en alder hvor risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer er økende. Manglende lekkasjesikring kan øke risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje.

TG2 settes på bakgrunn av manglende lekkasjesikring og alder

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å holde berederen under observasjon og planlegge utskifting som følge av alder og økt risiko for svikt.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannskader.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?	
ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget fremstår å være i normal funksjon ut fra alder og bruk, og det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak utover ordinært vedlikehold på befaringstidspunktet.

Styres fra takluke på bad

TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på utført service

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefaler å få gjennomført en service

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flislagte overflater, malt slett himling	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.
Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv

TG2 settes på bakgrunn av ikke tilstrekkelig fall på gulv og alder

Anbefalte tiltak overflater
Anbefaler videre bruk av dusjkabinett.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Alderen på membran, tettesjikt tilsier økt risiko for svikt. Det er ikke registrert avvik nå, men behov for tiltak må påregnes på sikt.

TG2 settes på bakgrunn av alder

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servent med baderomsinnredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og gulvmontert toalett

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.
Ingen konstaterte fuktskader.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	ASK Bergen	Oppdragsnr.	8-26-00130
Addresse	Lyder Sagens gate 20		
Postnr.	5008	Sted	BERGEN
Selgers navn	Hege Forland Mo		
Selgers navn	Kristian D Sandstad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

12 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekker i noen fliser

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Er lagt ut åte for skjeggkre i hele bygget, etter observasjoner i de øvre etasje.Er observert pelsbiller i leiligheten.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.07.2026

Signert av *Hege Forland Mo*

Signert av *Kristian D Sandstad*

Initialer selger:
H F
K D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/1258/0/0
Utlistet 26. juni 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, båndleggingerog 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
261017034	Grunneiendom	0	Ja	622,2 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
8200200	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 1287, NEDRE NYGÅRD, KVARTAL 11	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.04.2001	200001254	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8200200	110 - Boliger	89,7 %
8200200	459 - Annet friområde	10,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
8200201	31	BERGENHUS. GNR 164 BNR 1299, NEDRE NYGÅRD KVARTAL 11	200404163	24.03.2004

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	88,9 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	11,1 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Nygårdshøyden	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15780000	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	79,6 %
15780000	1 - Nåværende	170 - Friområder	20,4 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
8205200	32	BERGENHUS. GNR 164 BNR 1294-1297, BEBYGGELSESPLAN KVARTAL 10A	3	199614502
8200000	30	BERGENHUS. GNR 164, NEDRE NYGÅRD NORD	3	190710629

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11600000	30	BERGENHUS/ÅRSTAD. HOVEDINNFARTSÅREN FRA SYD DANMARKSPLASS - STRØMGATEN	4	-
8205000	32	BERGENHUS. GNR 164 BNR 927, 928, 929, NEDRE NYGÅRD, BEBYGGELSESPLAN - KVARTAL 7b	3	199614497
8200100	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 829 MFL., NEDRE NYGÅRD KVARTAL 6	3	199614420
8205100	32	BERGENHUS. GNR 164 BNR 1255, 1256 OG 1284, NEDRE NYGÅRD KVARTAL 6, LYDER SAGENS GATE 15-17 OG DANIEL HANSENS GATE 5	3	199613651
8200300	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 926 MFL., GRIEGHALLEN, EDVARD GRIEGS PLASS	3	200003046
71220000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 810 MFL., GRIEGKVARTALET	2	202220704

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/818	139280512-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	03.10.2025	202514260

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Skrevet ut 26. juni 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 begrensningslinje 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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/1258
Dato: 26.06.2026 Adresse: Lyder Sagens gate 20

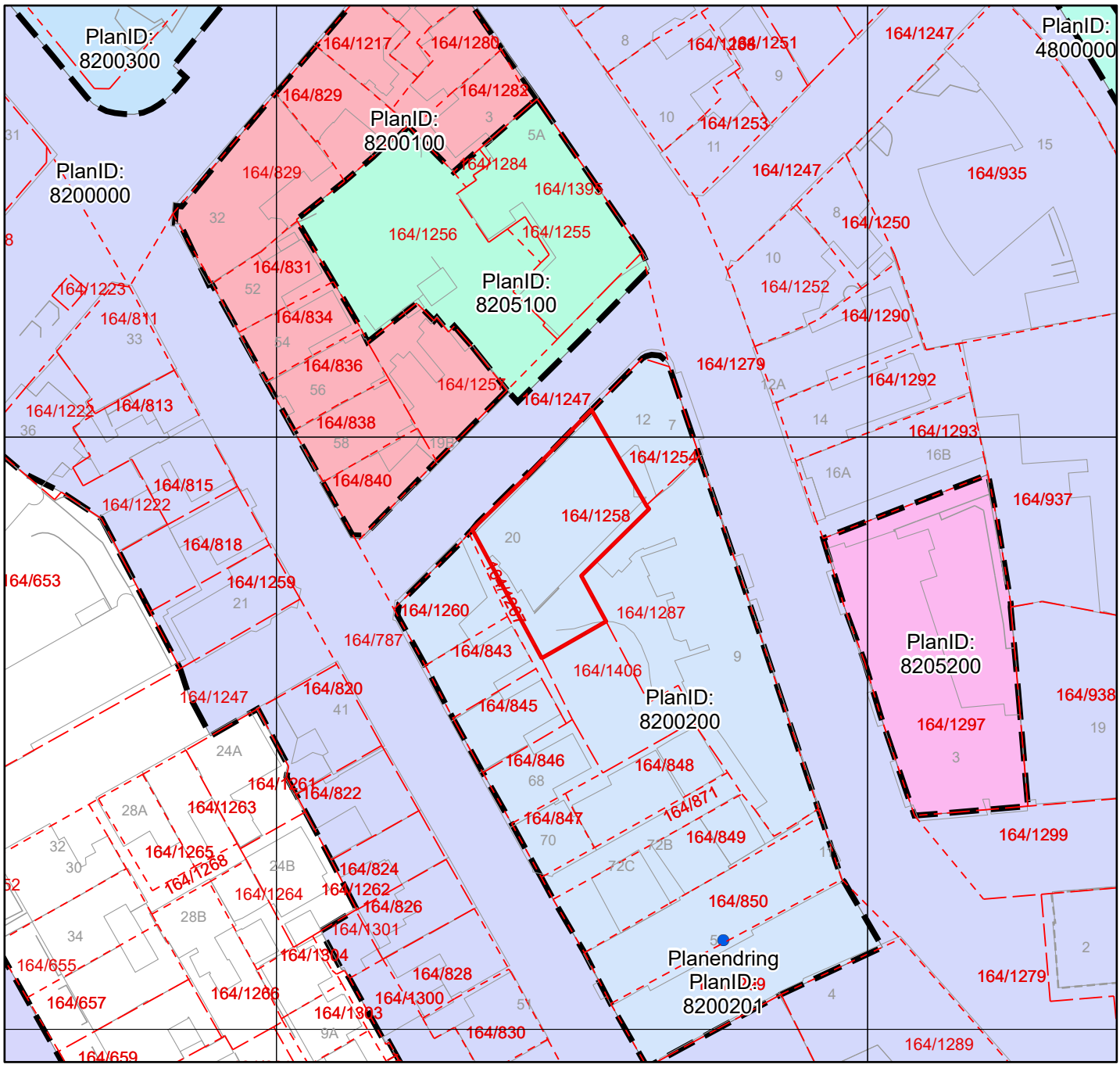
N

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): 8200200, 8200000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

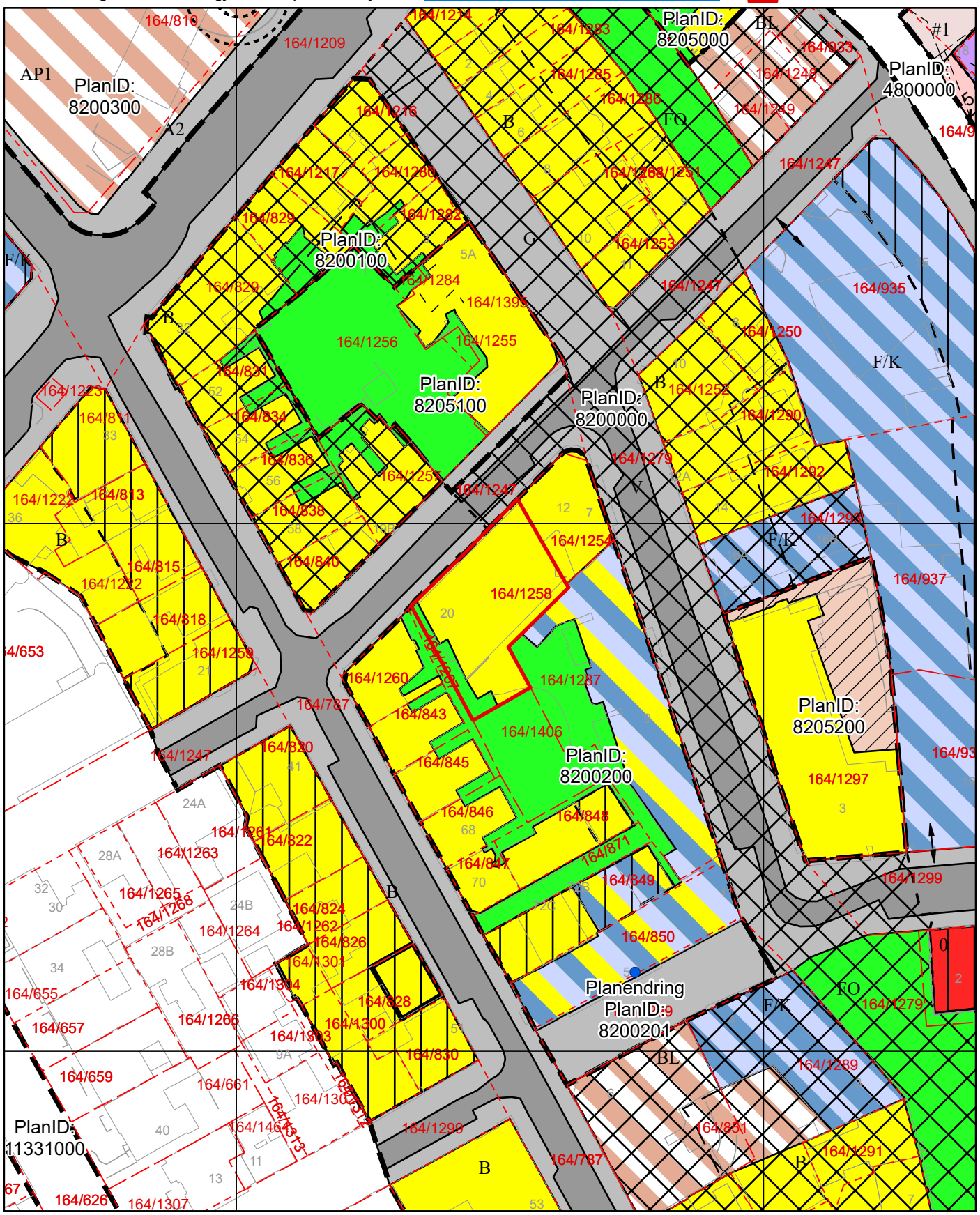
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/1258
Dato: 26.06.2026 Adresse: Lyder Sagens gate 20

N

PlanID(er): 8200200, 8200000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1222 - Frisiktlinje

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan bevaringsgrense

Reguleringsplan fornyelsesgrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

660 - Bevaringsområder

800 - Fornyelsesområder

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Gatetun

Torg

Annet friområde

FELLESOMRÅDER

Bolig / Forretning / Kontor

Forretning / Kontor

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1320 - Hotell og overnatting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2012 - Gate med fortau

2014 - Gatetun

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 26.06.2026

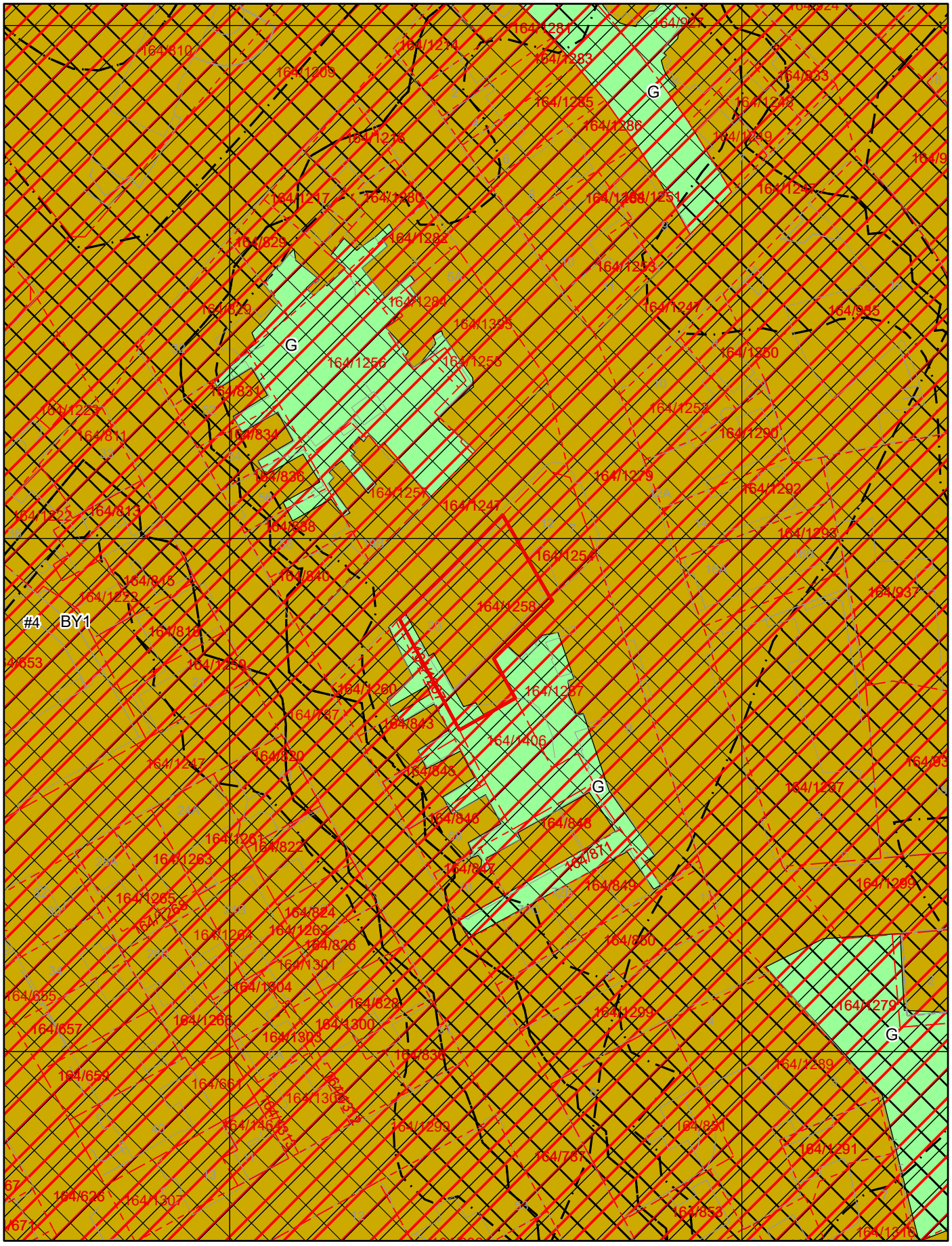
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/1258
Adresse: Lyder Sagens gate 20

BERGEN KOMMUNE

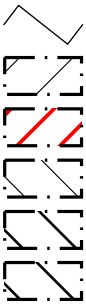
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

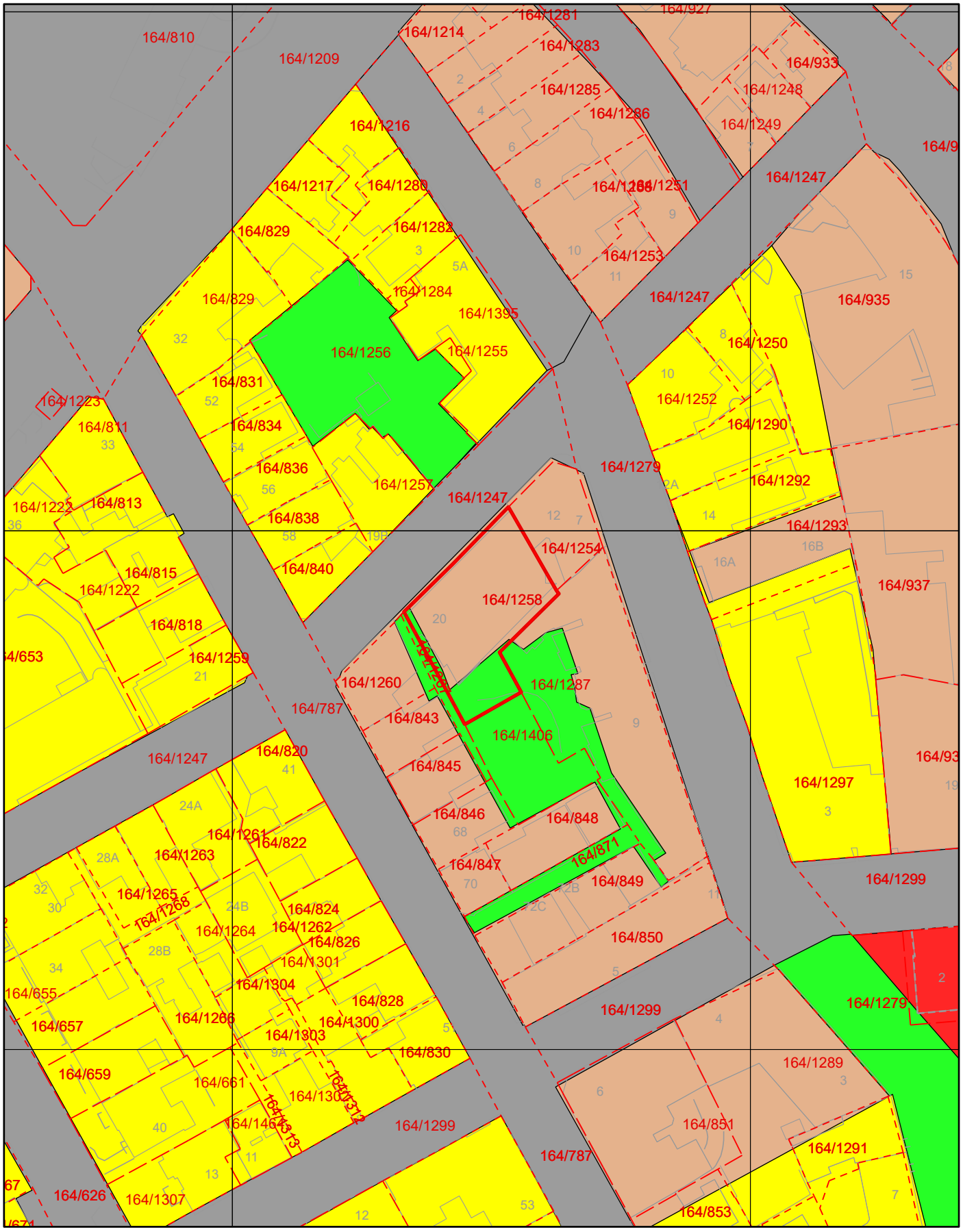
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 26.06.2026

Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/1258
Adresse: Lyder Sagens gate 20

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Annet byggeområde (N)

Fotgjengerstrøk (N)

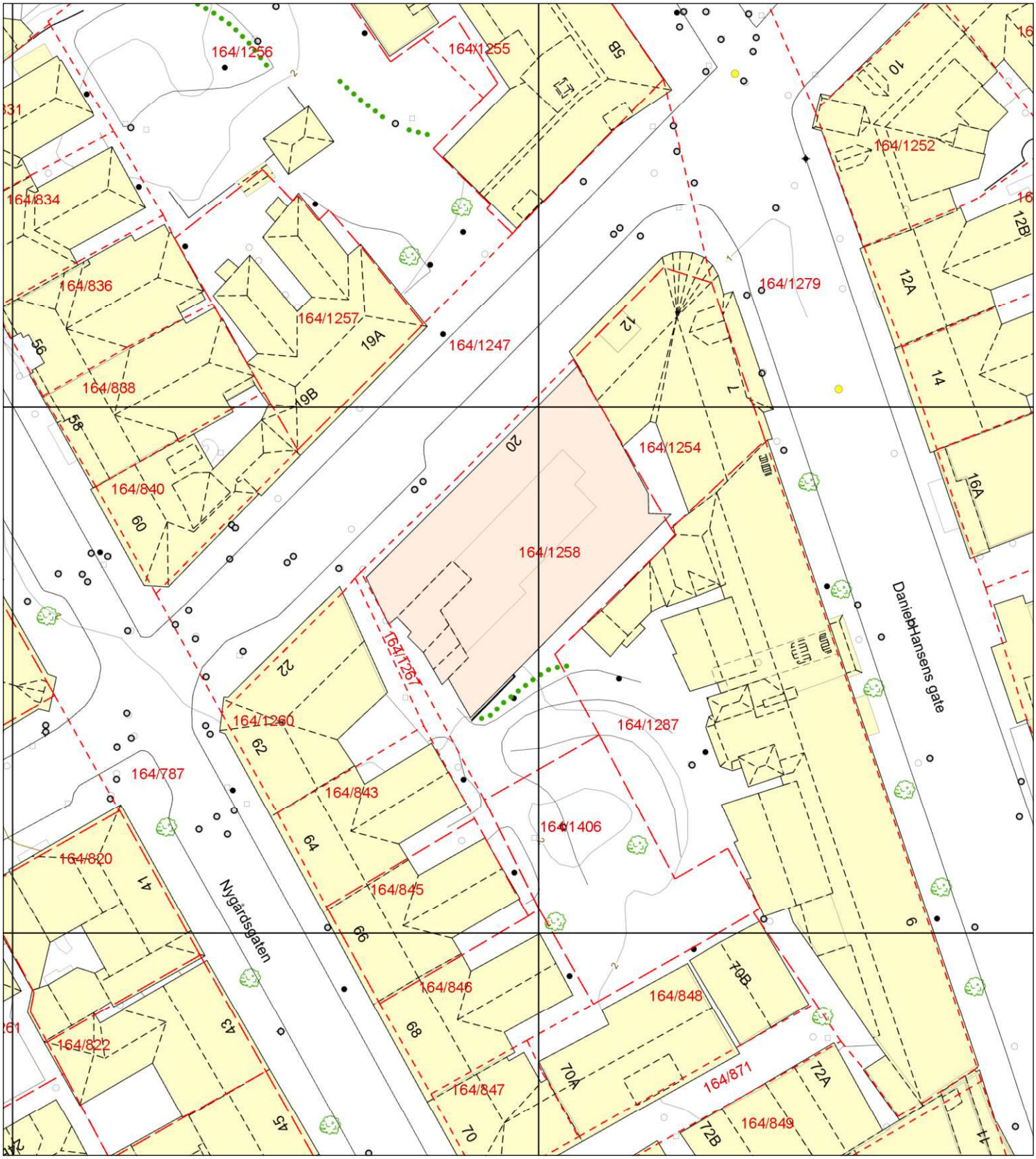
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 26.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/1258/0/3
Adresse: Lyder Sagens gate 20, 5008 BERGEN

N



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

VEDTEKTER for
Boligsameie Lyder Sagensgate 20

Etablert 01.04.2003, revidert 07.05.2018, 15.05.2023

§1 Sameiets navn og eiendom

Sameiets navn er Boligsameie Lyder Sagensgate 20, og ble stiftet 1 april 2003.
Sameiet er opprettet ved tinglyst seksjonsbegjæring hos tinglysningsmyndigheten hos Statens Kartverk den 25. juni 2003, dokumentnummer 19963. Sameiet har org nr 986 427 279 i foretaksregisteret.
Eiendommen, gnr. 164 bnr. 1258 Bergen kommune er oppdelt i 32 eierseksjoner, hvor samtlige er bestemtfor boligformål.

§2 Fellesareal

Med fellesareal forstås de deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter.

Til fellesarealer hører således hele bygningskroppen med vegger, tak, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger, og andre fellesrom inkludert balkonger og uteplasser. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes fellesbehov.

§3 Rett til bruk

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måteAll utleie skal meldes inn til styret. Fremleie tillates ikke uten samtykke fra seksjonseier. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Alle seksjoner skal til enhver tid ha fri atkomst.

Sameiet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler
Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

Sensitivity: Internal

§4 Installasjoner m.m.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmets funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§5 Vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier plikter å holde bruksenheten forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseiere. For vann- og avløpsledninger regnes seksjonseierens vedlikeholdsplikt fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes den fra og med seksjonens sikringsboks.
Døren inn til den enkelte seksjon og innvendig side av seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Renhold av vinduer besørges av den enkelte seksjonseier. Dersom en seksjonseier unnlater å foreta nødvendig vedlikehold, kan styret sørge for vedlikehold for seksjonseiers regning.

Øvrig ytre drift og vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og innganger til trappeoppgangene, går inn under sameiets vedlikeholdsansvar. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Felles vedlikehold skal utføres så ofte somdette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Endringer av nødvendige arrangement på bygningene og forandringer av bygningens fasade, skal på forhånd være godkjent av Årsmøtet.

§6 Rettslig råderett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.
Følgende begrensinger gjelder:

lngen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameietmed de unntak som følger av eierseksjonsloven §23.

Sensitivity: Internal

§7 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

Den enkelte seksjonseieren skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal tas hensyn til ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.
Årsmøtet 30.05.2022 fattet vedtak om at det skal avsettes midler til fremtidig vedlikehold oppad begrenset til 1,5% av sameiets til enhver tid fullverdi forsikringsverdi.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side.

§8 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier kun i forhold til sin sameiebrøk.

§9 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Panteretten kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

Sikkerhetsrett som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseiere som hardekket mer enn sin del, jf. § 7, 5. ledd.

§10 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven §39, jf. vedtektenes § 11. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist, som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom nams-myndighetene etterreglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende.

Sensitivity: Internal

Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7, første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsen i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-20 om minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne bestemmelse.

§11 Fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 og eierseksjonslovens §38.

Det kan kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier. Krav om fravikelse skjer etter de sammeregler som forseksjonseieren.

§12 Årsmøtets myndighet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
Alle seksjonseiere har rett til å til å delta i på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

§13 Årsmøtet

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

På årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
Styret skal fortrinnsvis ha varsel minst 48 timer i forkant av årsmøtet fra seksjonseiere som vil møte med rådgiver. Den enkelte fullmektige kan kun møte med 2fullmakter.

Det ordinære årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.Det årlige årsmøtet skal alltid behandle og eventuelt godkjenne:

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Sensitivity: Internal

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a. behandle styrets eventuelle årsberetning
b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c. velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Det ekstraordinære årsmøtet skal bare behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen. Møteleder behøver ikke være medlem av sameiet.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes avÅrsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en seksjonseier som utpekes av seksjonseierne blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseiere.

§14 Innkalling til Årsmøtet

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseiere om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i Årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det og fristen for innlevering er overholdt.

§15 Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel enn ordinære årsmøte, men likevelmed minst tre dager.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 prosent av stemmene i sameiet krever det, og samtidig oppgir hvilke saker somønskes behandlet.

Sensitivity: Internal

§16 Flertallskrav

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanligforvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhø-re seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål elleromvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene.

§ 16a Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere påmer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjen- nomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 16b Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameietskal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnadensom tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

Sensitivity: Internal

§16c Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av
  § 7.

§16d Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er ve-sentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstå-ende.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§17 Styret

Sameiet skal ha et styre. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal ha tre medlemmer, en styreleder og to medlemmer. Styret kan selv velge nestleder og sekretær. Det skal velges 2 varamedlemmer. Bare myndige personer kan være styremedlemmer, og bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer skal velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Kandidater til valg kan melde sitt kandidatur inn til styret før årsmøtet. Under årsmøtet kan det også åpnesfor benkeforslag ved alminnelig flertall blant de stemmeberettigede dersom man mangler kandidater.

Ved stemmelikhet mellom kandidater foretas omvalg. Ved fortsatt stemmelikhet foretas loddtrekning. Styreleder må for å være valgt ha minst 50% av stemmene. Oppnås ikke slikt flertall, foretas omvalg. Ved mer enn en kandidat til styrelederververvet, og ingen av kandidatene fremdeles oppnår det nødvendige flertall, foretas omvalg mellom de to kandidatene som ved første omvalg oppnådde flest stemmer.
Blanke stemmer ansees som ikke avgitte stemmer.

Styreleder og styremedlemmenes funksjonstid er to år. Varamedlemmers funksjonstid er ett år. Styreleder,styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan vedta å fjerne et medlem av styret.

Sensitivity: Internal

§18 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsførerkan kreve at styret sammenkalles.

Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksfør når 2 styremedlemmer er tilstede og begge stemmer for vedtaket.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§19 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret er forpliktet til å sørge for at eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret. Den som volder skade påeiendommen må betale for skaden selv. Dersom sameiets forsikringsavtaler benyttes, må vedkommende betale gjeldende egenandel.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter ogplikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameiet forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Styremedlemmer og forretningsfører må ikke behandle eller avgjøre spørsmål som de har en fremtredendepersonlig eller økonomisk særinteresse i.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere seksjonseierne på sammemåte som styret.

§ 20 Forretningsfører o. a.

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.Det er styret eller årsmøtet som fastsetter størrelsen på de beløp som skal betales.
Styret kan gi instruks til forretningsfører og fastsette forretningsførerens honorar. Styret skal videre føre tilsyn med at forretningsføreren oppfyller sine plikter, og har rett til å si opp forretningsfører som er tilsatt.

Tilsetting av forretningsfører kan bare skje på oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 mnd. Med 2/3 flertallkan årsmøtet samtykke i at det inngås avtale om forretningsførsel som er uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidspunkt, men ikke for mer enn fem år.

Sensitivity: Internal

§21 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmene selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsfører.

§22 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven §40 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§23 Regnskap og revisjon

Sameiet skal ha regnskapsfører. Regnskapsføreren tilsettes av styret. Regnskap for foregående kalenderårskal legges frem på ordinært årsmøtet.

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

§24 Registrering i Foretaksregisteret

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret.

§25 Forholdet til loven om eierseksjoner

Dersom ikke annet følger av disse vedtekter får loven om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65 anvendelse,eventuelt senere lov som måtte erstatte denne.

Sensitivity: Internal

Husordensregler
Boligsameie Lyder Sagensgate 20

I Boligsameie Lyder Sagensgate 20 vil alle bidra til godt bomiljø

Det er etablert noen enkle regler om bruk av fellesareal og egen boenhet.

1. Innledning
Leiligheten og fellesareal må brukes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

2. Ro og Orden
Etter kl. 23:00 skal det være ro i leilighetene.

- Avspilling av musikk må avpasses slik at det ikke sjenerer de øvrige beboerne.
- Skal man ha selskap må naboene varsles i god tid. Kl 23.00 er like fullt gjeldende angående tidspunkt for ro.
- Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – 18.00.
  Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.

3. Fellesarealer
I sameiet inngår inngangsparti, heis, trapper/korridorer, trimrom, sykkelbod, takterasse og søppelrom i fellesarealet. I tillegg inngår et begrenset område utenforboligen i fellesarealet..

4. Brann
Alle beboere bør sette seg inn i brannvern for bygget, samt å opptre på en måtesom minimerer risikoen for brann. Rømningsveien skal holdes fri.
Beboere oppfordres å sette seg inn i rutinen som gjelder dersom man ved uhell utløser brannalarmen, for eksempel ved matlaging.
Se oppslag ved branntavlen iinngangsparti.

5. Takterassen
Røyking på takterrassen er forbudt. Grilling på takterrassen skal kun skje ved bruk av fastmontert grill. Denne må håndteres slik at det ikke oppstår fare for brann verken under bruk, eller når grillingen er over. Det er den enkelte sitt ansvar å sørge for at grillen blir rengjort etter bruk. Grillkull skal etter at det er forsvarlig slukket plasseres i beholder for brennbart avfall. For øvrig må takterrassen forlates i den stand en ønsker å finne den ved neste gangs bruk.

6. Sykkelbod
Sykkelboden må kun benyttes til parkering av sykler. Det er ikke tillatt å plasseresykler andre steder i fellesarealene. Forskriftene tillater ikke at en parkerer mopeder eller andre bensindrevne fremkomstmidler i boden.

Sensitivity: Internal

7. Renhold
Det er inngått avtale med renholdsselskap for renhold av fellesarealer, med unntak av takterrassen. Dette hindrer imidlertid ikke den enkelte beboer i å gi sitt bidrag for at den gode standarden opprettholdes. Dersom beboer skitner til i fellesarealene, er en selv ansvarlig for å rengjøre/rydde opp snarest.

8. Søppel
Søppel må ikke plasseres i fellesarealer, men kastes direkte i bossbeholdere i bossrom. Det må ikke kastes spesialavfall i beholderne. Det må vises god orden ibossrom. Se oppslag vedrørende avfallshåndtering.

9. Utlufting fra leilighetene
Det er montert et effektivt balansert ventilasjonsanlegg i bygget, og for at anlegget skal fungere optimalt, henstilles det til alle om å foreta korte og effektive utluftinger.Vinduer eller dører må ikke unødig stå i åpen posisjon, da dette skaper ubalanse i anlegget.

10. Røyking
Røyking er ikke tillatt i fellesarealet, bortsett fra utenfor bygget på gateplan. Vis hensyn når sigarettsneipene skal kastes slik at fellesarealet utenfor bygget ikkeforsøples.
For leiligheter med balkong: Det er ikke tillatt og kastesneiper eller andre ting ned langs bygget. Dette er til sjenanse for øvrige beboere, fører til at fellesareal utenfor bygget forsøples.

11. Dyrehold
Dyrehold må foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.Det tillates ikke å plassere for eksempel hunder i bånd ved inngangspartiet eller takterrassen uten tilsyn av eier. Det er videre selvfølgelig eiers plikt til å fjerne eventuelle ekskrementer fra fellesareal.

12. Treningsrom
Hold orden, og ta vare på treningsutstyret.

13. Feil/mangler/skade på bygg
Dersom beboere opplever feil, mangler eller skade på/i fellesarealer, heis eller bygg,skal styret varsles.

14. Revisjon av Husordensregler:
Årsmøtet 15.05.2023 har gitt styret fullmakt til å justere/revidere husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

Sensitivity: Internal

House rules
the condominium of Lyder Sagensgate 20

In the condominium of Lyder Sagensgate 20 will everyone contribute to a good living environment

Some rules have been established regarding the use of the commonareas and the private apartments.

1. Introduction
Use your apartment and common area in a way that does not disturb or causes unnecessary inconvenience for your neighbors.

2. Peace and Order
After 23:00 there must be quiet in the apartments.

- Playing music must be adjusted so that it does not disturb the other residents.
- If you are going to have company/party the neighbors must be notified well in advance, 23:00 is equally valid regarding the time for rest.
- Craftmanship work within your own apartment should preferably be carried out between 07:00 – 20:00 on weekdays, Saturday at 10:00 – 18:00. No noise or work that can disturb neighbors on Sundays and public holidays. If work is required outside these times neighbors must be notified in due time.

3. Common area
The entrance, elevator, stairwell, corridors, gym room, bike storage, roof terrace and garbage room is part of the common area. In addition to a small area outsidethe building.

4. Fire
Every resident must know the fire routines for the building, and act in a manner that reduces the risk of fire. Fire escape routes must be kept clear from clutter at all times. Residents are encouraged to learn the routine if one accidentally sets of the fire alarm when for example making food. Please see posters regarding fire routines.

5. Roof terrace
Smoking is not allowed on the roof terrace.
Barbecuing is only allowed if using our installed barbecue. Be cautious, and do notpose a fire hazard during and after barbecuing. Everyone must clean up the barbecue after use. Charcoal shall, after its cooled down, be placed in the red bin next to the barbecue. Also leave the roof terrace in the state you want to find it.

Sensitivity: Internal

6. Bike room
The bike room is for bikes only. Bikes may not be placed anywhere else in the common area. It is not allowed to park any fossile fueled mopeds etc inside thebuilding.

7. Cleaning
We have a cleaning firm keeping the common areas clean, except for the roof terrace. This does not free residents from the responsibilities to keep the commonareas at a high standard. If residents by accident or any other reason dirts the common areas, one is expected to clean up immediately.

8. Garbage
No garbage shall be placed anywhere in the common areas. Garbage must be left in the garbage bins in the garbage room. Special waste can not be thrown in our garbage. Please keep a strict order in the garbage room. Please se the informationposters regarding garbage handling, and what kind of garbage is accepted in our garbage bins.

9. Venting out the apartments
Due to our air ventilation system, we urge residents to minimize the time windows are kept open when venting out the apartments. Windows kept in open position fora long time, creates unbalance in the system.

10. Smoking
Smoking is not allowed in the common areas, except for outside the building on street level. Please do not litter cigarettes. One must never throw cigarettes out windows, or off balconies. This is unpleasant for neighbors, litters the streets,

11. Pets
Keeping a pet must happen in such a manner that neighbors are not disturbed or caused any inconvenience. It is not allowed to leave your pet tied up and/or unattended in the common areas. You are requested to pick up any feces inside oroutside the building left by your pet.

12. Gym room
Pease keep order in the gym room and take good care of our gym equipment.

13. Miscellaneous
If any residents observe faults, damage or any errors in the common areas (e.g. elevator, litter), you are to inform the board immediately.

14. Revision of House Rules:
The annual meeting on 15.05.2023 have authorizes the board to adjust/revise the house rules if this is necessary for the property’s care and the resident’s wellbeing.

Sensitivity: Internal



Adresse	
Lyder Sagens gate 20, 5008 BERGEN	
Dato for energimerking **20.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322740**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **20768312**
Gårdsnummer **164**	Bruksnummer **1258**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0103**



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 **2003**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **6,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
219,95 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
212,57 kWh/m²	**1 275 kWh**

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Ved kjøp av bolig gjennom ASK Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Forsikring fikser vi.

Kolibri

Les mer om oss på
→ Kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

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.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00130
Adresse: Lyder Sagens gate 20, 5008 Bergen
Betegnelse: Gnr. 164, Bnr. 1258, Snr. 3, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)**

Kjøpet vil bli finansiert slik:
Låneinstitusjon (bank): Referanse:

_____ kr _____

_____ kr _____

Egenkapital kr _____

SUM **kr** _____

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den_____ kl. _____.
Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.
Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 20.07.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no
Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no