



Stavkirkevegen 13C

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	ANTALL SOVEROM
Kr 10 790 000,-	4
OMKOSTNINGER	BYGGEÅR
74 850,-	2025
TOTALPRIS	ENERGIMERKING
10 864 850,-	B - Rød
BRA-I/BRA TOTAL	TOMTEAREAL
146.60000000000002/ 166.3 kvm	992 m² (eiet)
BOLIGTYPE	
Enebolig	
EIEFORM	
Eiet	

Din megler



Hamza Yousaf Choudhary

Eiendomsmegler | Partner

hamza.choudhary@emera.no
+47 941 12 222

Som eiendomsmegler er mitt mål å skille meg ut i markedet – ikke bare med pris, men med kvalitet og trygghet i prosessen. Jeg er en resultatdrevet toppsjiktmegler, rangert som Nr. 7 i omsetning på landsbasis i 2023.



Nyoppført funkis enebolig med lekre detaljer i svært barnevennlig område med 4 soverom, 2 bad og garasje. Lav dok.avgift

Emera eiendomsmegling v/ Hamza Choudhary har gleden av å presentere Stavkirkevegen 13C. En nyoppført funkis-enebolig med gjennomgående svært god standard. Boligen har påkostede kvaliteter og moderne fasiliteter - her kan du flytte rett inn og bo bekymrings- og vedlikeholdsfritt i lang tid!

- Gjennomgående likt 1-stavs herdet tregulv i eik fra Bjelin - nydelig helhetsinntrykk
- Store vindusflater og generøs takhøyde
- Balansert ventilasjon
- To bad, separat toalett og vaskerom
- Varmepumpe og stålpipeline
- Lav dokumentavgift - kr 55 000

- Svært barnevennlig beliggenhet
- Gangavstand til både skoler og barnehager
- Gangavstand til Rema og Meny

Innhold:

1.etg: 3 soverom, bod, bad, vaskerom, entré, toalettrom og kjellerstue

2.etg: Stue/kjøkken, soverom og bad













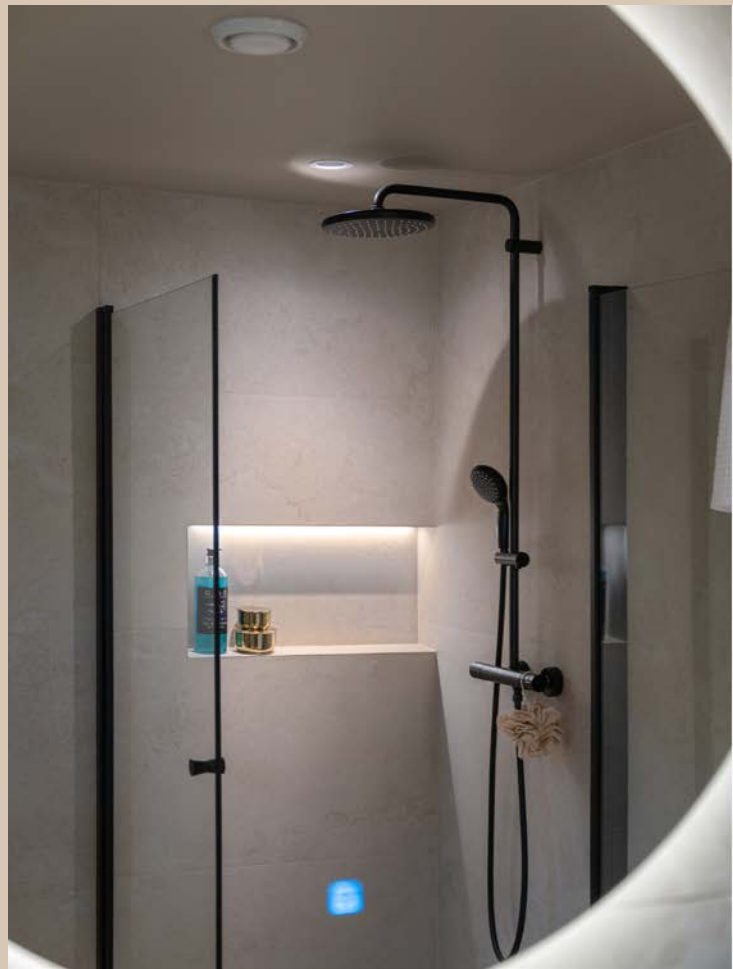
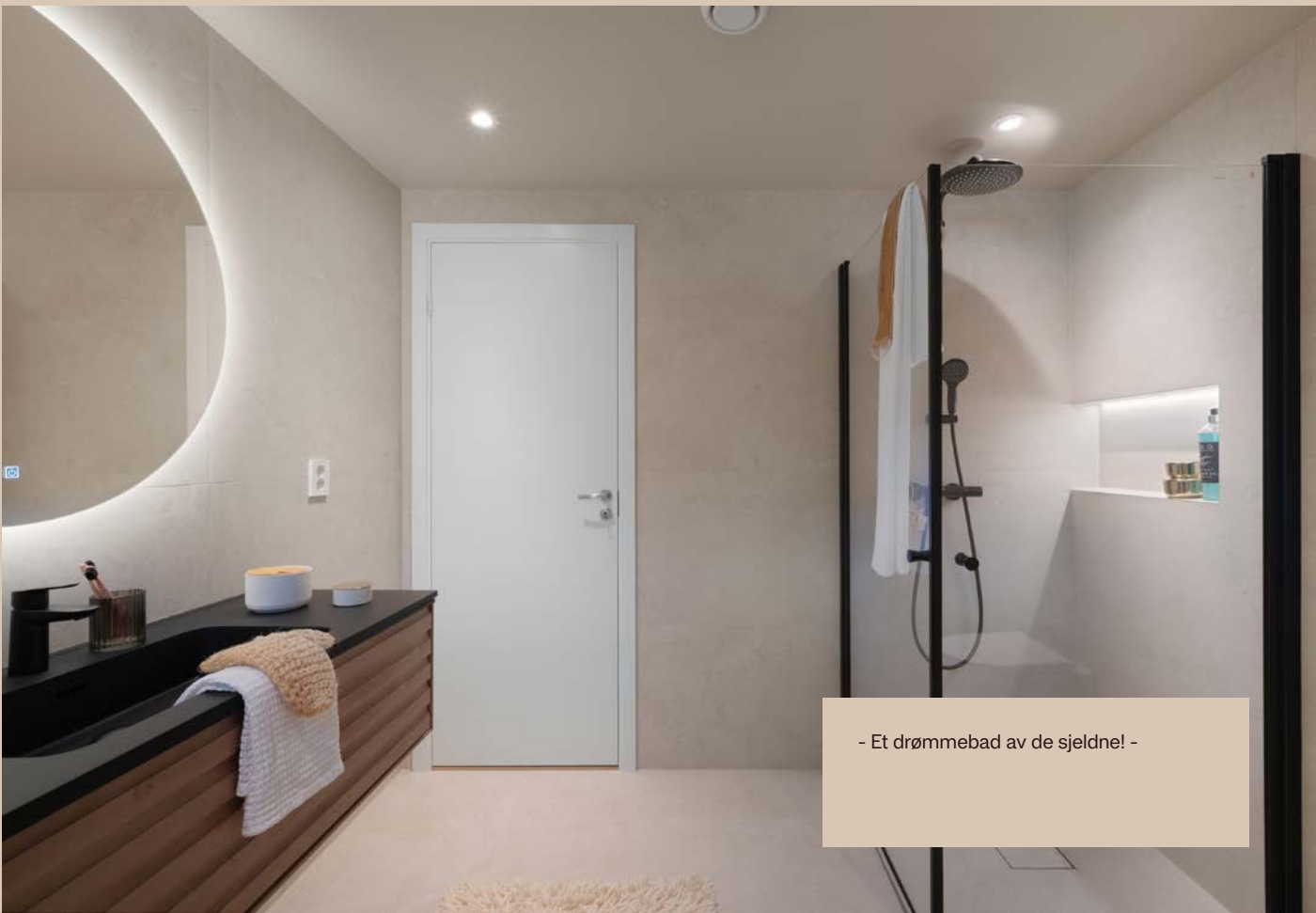




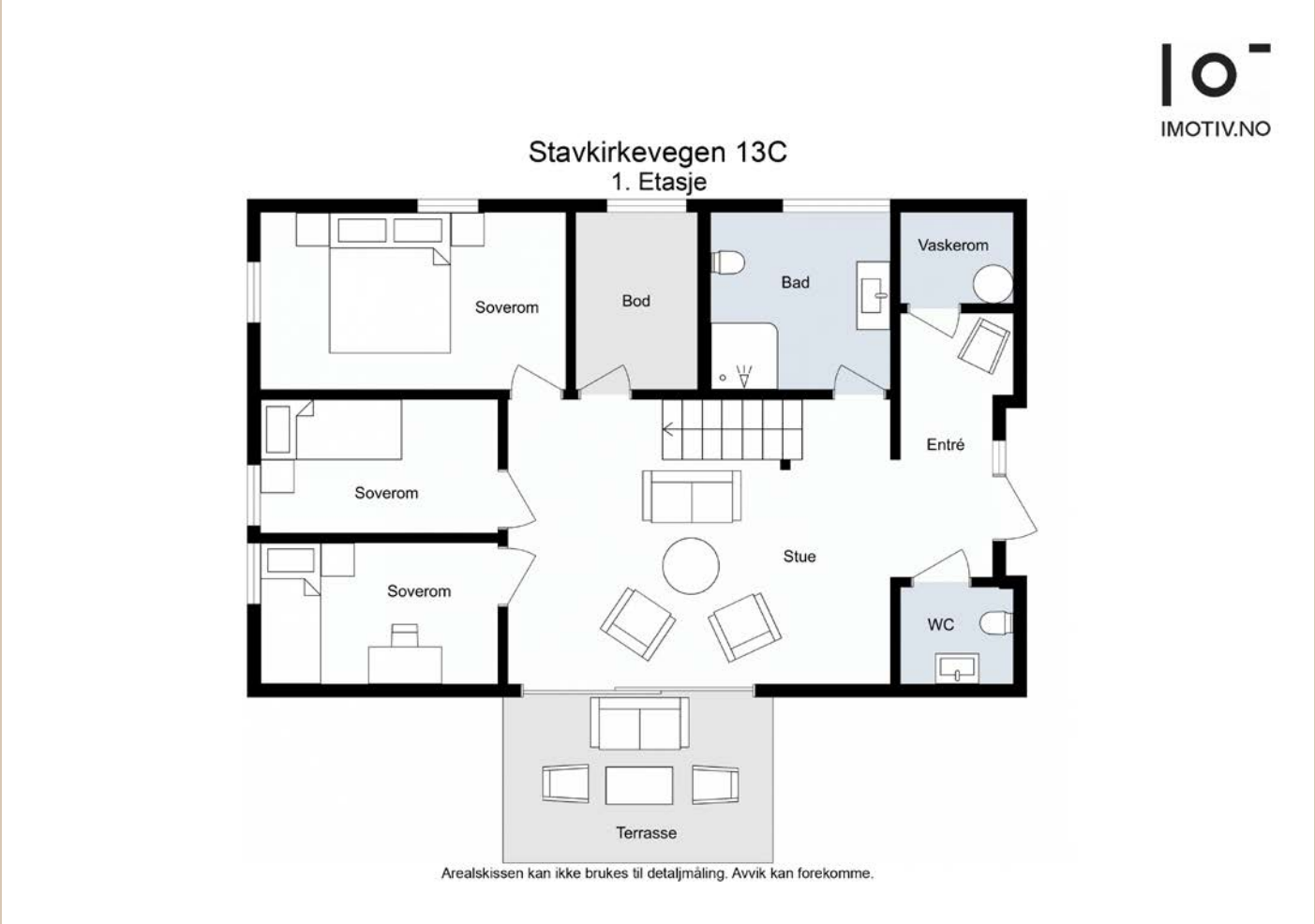




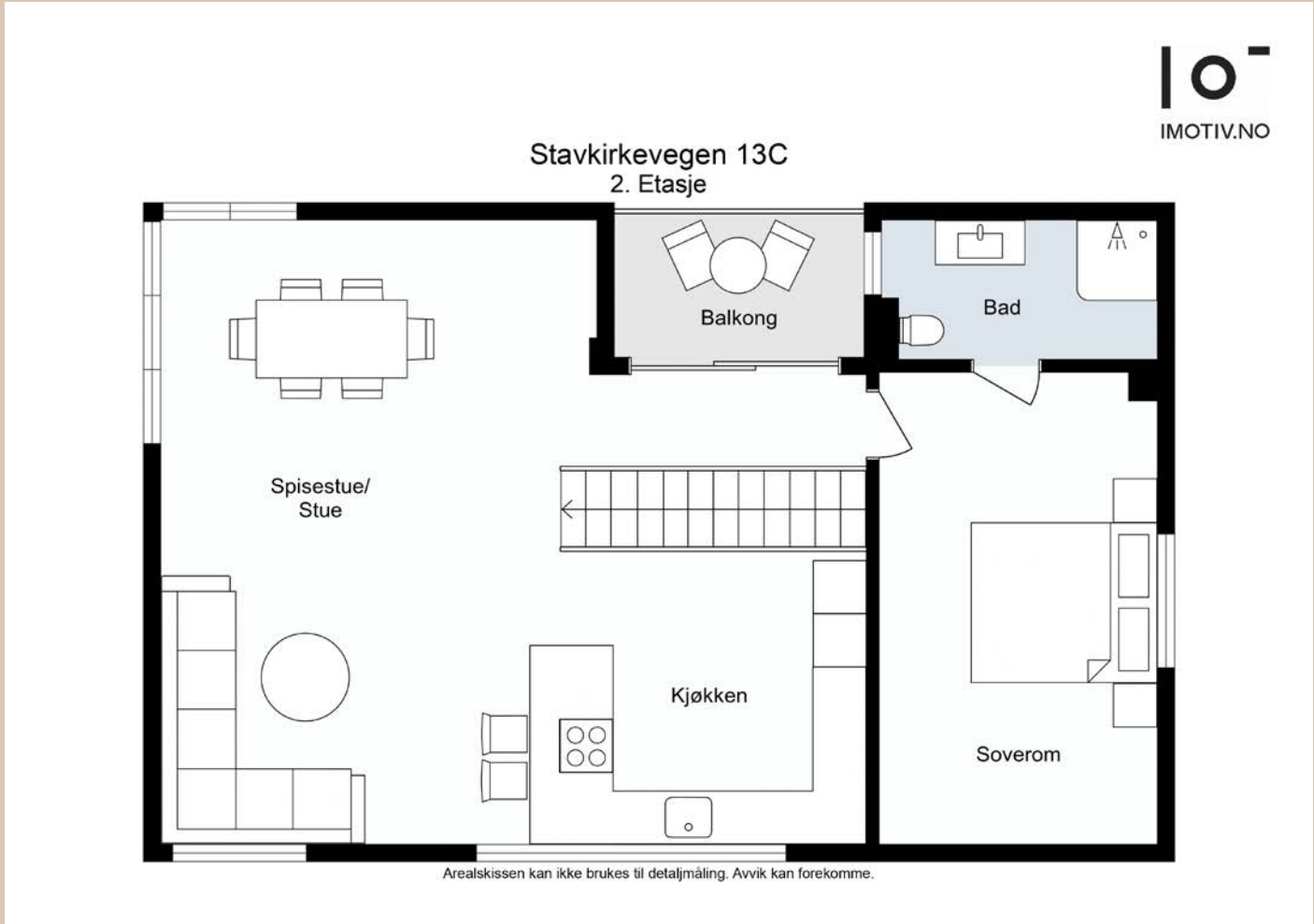




Plantegning



OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 10 790 000

Omkostninger kjøpers beløp

10 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

18 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

55 000,- (Dokumentavgift 2,5% av tomteverdi på kr 2 200 000,-))

74 850,- (Omkostninger totalt)

10 574 850,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 10 864 850

Eiendomsskatt

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

Eiendomsskatten beregnes på følgende måte i 2024:

Kommunen starter med boligverdi fastsatt av

Skatteetaten som skal være tilnærmet lik

markedsverdien. Eiendomsskattegrunnlaget er 70% av

boligverdien. Et bunnfradrag på kr 750 000 trekkes så fra

eiendomsskattegrunnlaget. Eiendomsskatten beregnes

som 2,6 promille av det gjenværende beløpet.

Eiendomsskatten faktureres sammen med de

kommunale avgiftene. For mer informasjon om

eiendomsskatt, se kommunens nettside. Eventuelle

spørsmål om eiendomsskatt rettes til

Eiendomsskattekontoret i kommunen.

Kommunale avgifter

Informasjon: Da boligen ikke er oppført enda foreligger

det ikke kommunale avgifter eller eiendomsskatt for

denne. For mer info om dette kontakt Bergen kommune.

Kjøper betaler kommunale avgifter for vann, avløp,

renovasjon og feiing. Årsgebyr for vann og avløp består

av et abonnentsgebyr og et forbruksgebyr basert på et

stipulert forbruk. Byggets areal legges til grunn for

forbruksgebyret. For å omregne antall kvadratmeter til

stipulert forbruk brukes en faktor på 1,3 kubikkmeter per

kvadratmeter areal. Årsgebyret beregnes slik:

Abonnementsgebyr: Kr 21,04 * pr m2 Forbruksgebyr:

Antall kvadratmeter * faktor 1,3 * 31,09 For bolig på 208

kvm er stipulert årsgebyr for vann og avløp:

Abonnementsgebyr: Kr 21,04 * 208 kvm = kr 4 376 014

Informasjon om boligen Forbruksgebyr: 208 kvm * faktor

1,3 * 31,09 = 8 407 Sum: Kr 12 783 Årsgebyr for renovasjon

avhenger av spanstørrelse/ omfang/ antall tømminger.

Minimumsgebyret/grunnprisen er kr 2 653,- per bolig.

Prisen er basert på 140 liter beholder med 3 hentinger av

restavfall i kvartalet. Hvis bosset tømmes gjennomsnittlig

hver 14. dag, blir gebyret kr 3 234,-. Span/

søppelholdere må bestilles av Kjøper, det anbefales at

dette gjøres noen uker før overtagelse. For bestilling av

span, se www.bir.no. Feiegebyr faktureres etter medgått

tid på utførelsen av feiing og koster kr 1 042,- per time. I

tillegg kommer fast årlig tilsynsgebyr kr 435,-. Det tas

forbehold om endringer i de oppgitte satser.

Formueverdi

Info om formuesverdi: Formuesverdien er ikke beregnet.

Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet

markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske

opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i

forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I

beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet,

areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom

boligen brukes som primær- eller

sekundærbolig. For mer informasjon, se Skatteetatens

nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Stavkirkevegen 13C! Her får man en

strøken, nyoppført bolig i et attraktivt område med kort

vei til alt du trenger av fasiliteter og servicetilbud.

Området er svært barnevennlig med gangavstand til

både barnehager og skoler, noe som gjør det til et ideelt

sted for familier med barn i alle aldre.

Fra eiendommen finner man Meny Fantoft og Rema 1000

Paradis 9 minutter gange unna. Det tar ca. 4 minutter

med bil til Paradisalléen hvor man finner apotek,

sushirestaurant, kles- og interiørbutikken Nougat. Om du

skal på større handel ligger eiendommen midt mellom

Nesttun og Sletten senter som begge har diverse

butikker, serveringssteder og Vinmonopol. For et bredere

service tilbud finner man Lagunen Storsenter og Bergen

sentrum bare en 12 minutters kjøretur unna.

Området har gode turmuligheter. Like utenfor døren er det

kort vei til de fine turstiene rundt Fantoft Stavkirke,

Storetveitmarken og Rambjøraskogen. Videre er det kort

vei til populære Landåsfjellet med Nubbevannet som

også er fint turmål. Derfra tar du deg også enkelt videre til

både Nattlandsfjellet og Ulriken om du skal på lengre tur.

På sommerstid finner man Gamlehaugen, Hans Majestet

Kongens residens i Bergen, med et flott parkanlegg og en

idyllisk badeplass som er svært populære på varme

sommerdager.

Det er godt aktivitetstilbud i området. Fana Tennisklubb

med tre utendørs tennisbaner ligger like borti gaten. Det

populære Paradis sportssenter med både treningssenter,

svømmehall og padeltennis er også like i nærheten. Det

er heller ikke langt til Fantofthallen med både

treningssenter, klatrehall, og squashbaner m.m.

Barnehage/Skole

Skolekrets: Barne- og ungdomsskoler:

7 min gange til Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.)

9 min gange til Paradis skole (1-7 kl.)

11 min gange til Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.)

8 min gange til Storetveit skole (8-10 kl.)

6 min med bil til Hop skole (8-10 kl.)

Videregående skoler:

5 min med bil til Langhaugen videregående skole

8 min med bil til NTG Brann Stadion

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

7 min gange til Storetveit barnehage (0-5 år)

8 min gange til Tryllefløyten Steinerbarnehage (0-5 år)

9 min gange til Sammen Fantoft Gård barnehage (0-5 år)

Parkering

Parkering i garasje.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å

klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt

startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved

fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 992 m²

Oppgitt tomtestørrelse er for alle tre boligene. Det pågår

en søknad til Bergen kommune om grensejustering

mellom eiendommene. Justeringen omfatter mindre

tilpasninger mellom tomtene for å sikre optimal

tomteutnyttelse og tydelig eiendomsavgrensning for Hus

1–3. Utbygger kan justere dette akkurat som de måtte

ønske frem til det er godkjent hos kommunen, så hvis de

krever endringer kan det bli justeringer her. Utbygger opplyser videre om at det er ingen som tror at det vil skje. Det var forventet at grensejuseringen var ferdig dette kvartalet, men basert på info som kom fra kommunen nylig er det trolig først 1. kvartal 2026. Se vedlagt basiskart i salgsoppgaven.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig, riving datert 29.10.2025. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. Midlertidig brukstillatelse gir kjøper anledning til å ta boligen i bruk. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Det er utbyggers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen, selv etter at boligen er overlevert kjøper. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for selgers oppgjør i forbindelse med overtagelsen.

For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen:

- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggt teknisk forskrift § 9-9.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Innhold

Boligen går over 2 etasjer og inneholder:

- etasje (BRA-i 75,2m²): Gang/vindfang, WC, bad, TV-stue, 3 soverom, bod og vaskerom
- etasje (BRA-i 71,4m²): Stue- og kjøkken, bad og soverom

Areal

BRA - i: 146.60000000000002 m²

BRA - e: 19.7 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 166.3 m²

TBA: 4.1 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75.2 m² Gang/vindfang, WC, bad, TV-stue, 3 soverom, bod og vaskerom

BRA-e: 19.7 m² Ekstern garasje

2. etasje

BRA-i: 71.4 m² Stue- og kjøkken, bad og soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4.1 m² Altan

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

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

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

Standard

Innbo og løsøre: Kun integrerte hvitevarer medfølger.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Eiendommens tilstand

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

Byggemåte

Byggemåte:

Boligene er oppført i isolert bindingsverk med støpt plate på mark og yttertak i aluminium. Fasaden leveres med

ÆDEL-kledning fra Bergene Holm AS i fargen Ædelsort, og vinduer i 3-lags glass med aluminiumsbelagt utvendig karm i farge Dempet Sort.

Selger har ikke skaffet en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften til avhendingsloven. Forskriften fastsetter minstekrav for hvilke bygningsdeler som skal undersøkes, hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvordan resultatene skal presenteres i rapporten. Det er ikke et lovkrav å fremskaffe en slik tilstandsrapport, men mangelen på en slik rapport medfører at det vanligvis er gjort færre undersøkelser av bygningssakkyndig, og at kjøper får mindre informasjon om eiendommens tilstand enn hva som ville vært tilfelle dersom en tilstandsrapport var innhentet.

Øvrig informasjon

Adresse

Stavkirkevegen 13C, 5231 PARADIS

Gnr. 13, bnr. 811, ideell andel 1/1 i Bergen kommune.

Selger

Foss G Eiendom AS

Sameie

Sameiets forsikringsselskap: LY forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 302330

Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra utbygger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler i alle rom i 1. etasje
- Varmekabler på bad i 2. etasje

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er i henhold til reguleringsplan Fana. Gnr 12 bnr 1931, mfl., Storetveit/ Brennhaugen bro, datert 26.01.2012, regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Hensynssoner:
Kulturmiljø - Paradis, dekningsgrad 100%

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027, saksnr: 202417461
PlanID 66460000. Fana. Gnr 13 bnr 644 mfl., Stavkirkevegen, boliger, saksnr: 202514158
PlanID 63950000. Fana. Gnr 12 bnr 280 mfl., Fantoftvegen/Kråkehaugen, saksnr: 201417494

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom 13/1121. Enebolig og garasjeuthus anneks til bolig. Igangsettingstillatelse, 11.10.2024. Saksnr: 202228401
Eiendom 13/820. Enebolig. Rammetillatelse, 14.07.2025. Saksnr: 202418749
Eiendom 13/647. Enebolig m/hybel/sokkelleil. Påbygg. Igangsettingstillatelse, 03.09.2024. Saksnr: 202415881
Eiendom 13/644. Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4

etg. Rammetillatelse, 15.05.2023. Saksnr: 202311310

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

Tinglyst 25.05.1972. Dokumentnr: 303072. Bestemmelse om gjerde, bestemmelse om vann/kloakk, bestemmelse om bebyggelse
Festeren plikter å holde tomten inngjerdet. Han har full gjerdeplikt mot hovedbruket, mot gate, offentlig plane og veg. Mot nabo forøvrig har han gjerdeplikt i den utstrekning gjerdeloven bestemmer. Der tillates kun åpne gjerder minimum 1 meter, maksimum 1,5 meter høyt, med mindre samtykke foreligger fra nabo. Festeren nå tåle et lys- og telefonstolper blir satt på tomten. Likeledes at vann- og kloakkledninger blir fremført som viet på reguleringsplanen for strøket.

Tomten skal villamessig bebygges. Byggearbeidet må settes i gang senest innen 2 år fra kontraktens underskrift, og arbeidet må drives uten avbrytelse til bygget er ferdig. Misligholdes av denne bestemmelse gir eieren rett til å heve kontrakten. Eierne har rett til å gi dispensasjon. Fasadetegninger, som må godkjennes av eieren skal utføres av arkitekt som fyller vilkårene til å bli medlem av Norske Arkitekters Landsforbund. Tomten må ikke beplantes slik at naboer sjeneres. Festeren plikter å holde søppel og avfall i lukket spann. Festeren plikter å holde søppel og avfall i lukkede spann. Det er ikke tillatt å drive handel, industri, fabrikk, håndverksdrift, utsalg av øl, vin eller andre varer på eiendommen uten tillatelse av eieren.

Tinglyst 29.04.2022. Dokumentnr: 458850. Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg: Av reguleringsplanen på grunnen fremkommer det at tilkomstvei til hhv. bnr. 647 og til bnr. 811 og 1121 skal ligge på den sørlige delen av bnr. 647, mot grensen til gnr. 27, og at denne skal være felles for bnr. 647, 811 og 1121. Når Bergen kommune, ved søknad om ny bebyggelse på bnr. 811 og 1121, krever at det er slik regulert vei eller deler av denne som skal benyttes som adkomstvei, skal eier av bnr. 811 og 1121 kunne anlegge denne iht. reguleringsplan og krav fra Bergen kommune.

Eier av bnr. 811 skal dog søke å tilpasse avkjørsel og vei slik at innkjøring fra Stavkirkeveien flyttes noen meter mot syd. Veien til bnr. 647 vil deretter svinge mot nord og veien til bnr. 811 vil svinge svakt mot syd i starten av gjerdet mellom eiendommene. Veien til bnr. 811 og 1121 vil således hovedsakelig søkes anlagt på deler av dagens bnr. 27. Ny avkjørsel lengre mot syd skal kunne benyttes av bnr. 647, 811 og 1121.

Forøvrig skal vei utformes på en god måte slik at denne og avkjørsel i størst mulig grad fremstår som med dagens standard, herunder skal lyspullert eventuelt reetableres, samt at eventuelt behov for åpning i gjerde mellom bnr. 811 og 647 gjøres så lite som forskriftsmessig mulig.

Eiere av bruksnummer 811 og 1121 skal være alle kostnader ved opparbeidelse av veien og har full bruksrett til vei mot å delta forholdsmessig til drift og vedlikehold.

Tinglyst 29.04.2022. Dokumentnr: 458898. Bestemmelse om bebyggelse
Byggeklausul for eiendommen gnr. 13, bnr 811 og 1121 i Bergen kommune:
Det er planlagt ny bebyggelse på bnr. 811 og 1121. Ved slik ny bebyggelse skal utsikt fra nåværende stuevindu i den sørvendte fasaden på gnr. 13, bnr. 647 i Bergen kommune hensyntas ved at nye bygninger eller deler av slike som oppføres, ikke skal plasseres på eller nærmere siktlinjes senter enn 2 meter. Siktlinjen går fra stuevindu og mot

sørlig himmelretning fram til grense mellom 811 og 1121. Videre skal det ved oppføring av nye boliger være minimum 10 meter mellom byggene på bnr. 811, herunder f.eks. 3 meter øst og 7 meter vest for siktlinje eller andre avstander som til sammen blir 10 meter, dog ikke nærmere siktlinjens senter enn 2 meter.

Eier av bnr. 811 og 1121 skal forholde seg til den maksimale byggehøyden på 8 meter til topp møne og ikke søke dispensasjon fra dette. Topp møne skal ei heller være høyere enn 8 meter beregnet fra dagens nivå på gulvflate i underetasje i Stavkirkeveien 13 til topp møne nytt hus. Eier av bnr. 811 og 1121 skal forholde seg til byggegrense mellom bnr. 811 og bnr. 647 og ikke søke dispensasjon fra denne.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Dette er en selveierbolig og kan fritt leies ut til boligformål.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er

spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

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

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person

som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

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

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 60 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 8 300,00, og omfatter vanligvis

innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 114 900,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Hamza Yousaf Choudhary

Eiendomsmegler | Partner

hamza.choudhary@emera.no

Tlf: 941 12 222

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaien 7,

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

05.11.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og

boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Emera Eiendomsmegling

Oppdragsnr.

Adresse

Stavkirkevegen 13C

Postnr.

5231

Sted

Paradis

Når kjøpte du boligen?

April 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?

År

Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

Samim

Etternavn

Sadat

Selger 2 Fornavn

Etternavn

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

1.

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Helt ny bolig

2.1

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2025

2.2

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Helt ny bolig

2.3

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

G. Foss Utvikling AS

2.4

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.5

Er forholdet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

3.

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopppdrag):

1

4.1

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

G. Foss Utvikling AS

5.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

6.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

7.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9.

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

☒ Nei ☐ Ja

10.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1

Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Helt ny bolig

10.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

G. Foss Utvikling AS

11.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Helt ny bolig

11.1

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

G. Foss Utvikling AS

11.2

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

12.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

13.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

15.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Søkt om MB, vil bli søkt om ferdigattest og holder på med grensejustering og seksjonering

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopppdrag):

2

16.

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17.1

Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei

☐ Ja

Kommentar

18.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.1

Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.2

Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

19.1

Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

20.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Mangler ferdigattest

21.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

22.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23.

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

24.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

25.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

26.

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

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☐

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☒

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	12.11.2025		Sted	Bergen
------	------------	--	------	--------

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

SIGNICAT



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Sadat, Samim	12.02.1993	BANKID	12.11.2025 08:18



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

Arealoversikt Stavkirkeveien 13C

Etasje / Arealtype	Rom	Areal (m ²)
1. etasje – BRA-i	Gang/VF	5,3
	WC	2,0
	Bad	6,7
	TV-stue	23,9
	Soverom	7,2
	Soverom	7,0
	Soverom	11,5
	Bod	5,0
	Vaskerom	2,1
2. etasje – BRA-i	Stue/kjøkken	45,7
	Bad	4,8
	Soverom	17,4
Balkong – TBA		4,1
Garasje – BRA-e		19,7

- Totalt areal (målt til innside yttervegger):
 - 1. etasje: 75,2 m²
 - 2. etasje: 71,4 m²
 - BRA-i totalt: 146,6 m²
 - BRA-e (garasje): 19,7 m²
 - TBA (balkong): 4,1 m²
 - SUM areal over: 170,4m²
- ☒ Merk:
 - Romarealer er målt netto, mens totale arealer er målt til innside av yttervegger.
 - TBA (balkong) oppgis som tillegg, ikke del av BRA.
 - Garasje er BRA-e (eksternt bruksareal).

3. nov 2025
Torgeir Sjursen
Byggmester



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 01.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 13/811/0/0
Adresse: Stavkirkevegen 13C, 5231 PARADIS m.fl.



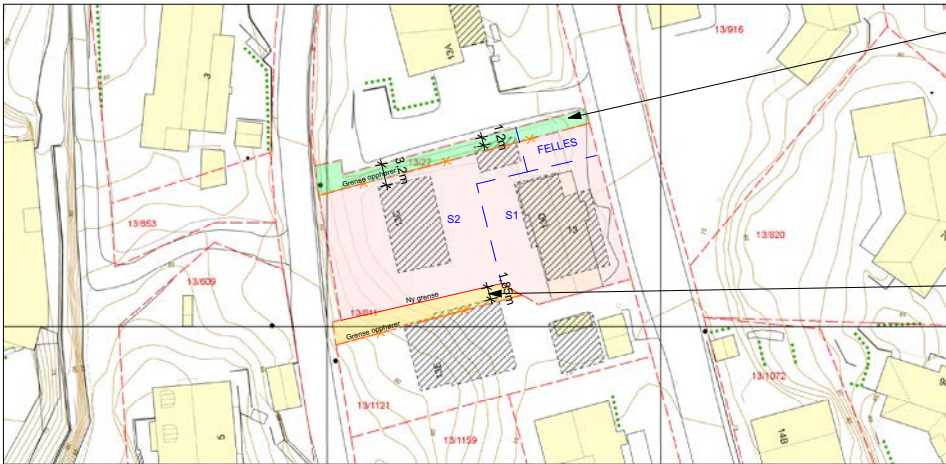
- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registret tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registret tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- Innmålt Tre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 26.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 13/811/0/0
Adresse: Stavkirkevegen 13, 5231 PARADIS m.fl.



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

Areal overføres fra 13/27 til 13/811 (99,1 m²)
Nytt areal 13/811: 1008 m²

Areal overføres fra 13/811 til 13/1121 (80,0 m²)
Nytt areal 13/1121: 694 m²

Prosjekt		Kontroll prosjekt	
Stavkirkevegen 13		Sogn...	Kontroll
Arealoverføring og grensejustering		SCKK	
Tiltaksnavn		Dnr. Brev/Pedagog	
Bolit og Byggetvikling AS		13/811 m. fl.	
Prosjektleder		Dato	
HILLEN PROJEKTERING AS		27.02.2025	
© Alle rettigheter tilhører opphavet for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Målestokk	
Tegning		1:500	
Situasjonsplan		Tegningsnr.: A10-01	



INGENIØR E.L. BJELLAND AS
Sudmanns vei 33
5037 BERGEN
Elling Lorentz Bjelland

Vår referanse: BYGG-2022/28401-64
Saksbehandler: Nikola Silic
Dato: 29.10.2025

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET

Eiendom : Gnr 13 Bnr 1121
Adresse : 4601/13/1121/0/0
Tiltakshaver : ORO INVEST AS
Tiltaket : Nybygg bolig, riving av hele bygg

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for hus 1 og hus 2 mottatt 17.10.2025, rammetillatelse datert 01.03.2024 og tillatelse til endring datert 09.10.2024.

VEDTAK

Det gis midlertidig brukstillatelse for hus 1 og hus 2, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 31.01.2026, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Følgende vilkår for midlertidig brukstillatelse i rammetillatelsen er dokumentert/bekreftet oppfylt:

- Bekreftelse fra Bergen Vann på at sluttokumentasjonen er tilfredsstillende.
- Bekreftelse på sammenføring av gnr 13 bnr 811 og gnr 13 bnr 27, teig 423411119.

Vilkår for midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i rammetillatelsen som anses som ikke relevant for midlertidig brukstillatelse:

- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggteknisk forskrift § 9-9.

Dette skal oppfylles ved søknad om ferdigattest.

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for, har søker identifisert følgende gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning: utomhusareal.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Ansvarlig søker har angitt at det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket: hus 3.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Nikola Silic

Saksbehandler

Trond Haugen

Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
ORO INVEST AS Sudmanns vei 31 5037 BERGEN

Saksnummer BYGG-2022/28401
Side 2 av 3

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



PLANINFORMASJON
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 13/811/0/0
Utlistet 01. oktober 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258689094	Grunneiendom	0	Ja	992,1 m²	Sikker	-	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
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

Side 1 av 2

59

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16110002	31	FANA. GNR 13 BNR 1031 MFL., STORETVEIT/BRENNHAUGEN BRO	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.01.2012	201120126	99,6 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16110002	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	99,4 %
16110002	319 - Annen veigrunn	0,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Paradis	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
300000	30	FANA. GNR 13 BNR 27, STORETVEIT, STAVKIRKEVEGEN	3	-
66460000	35	FANA. GNR 13 BNR 644 MFL., STAVKIRKEVEGEN, BOLIGER	3	202514158
63950000	35	FANA. GNR 12 BNR 280 MFL., FANTOFTVEGEN/KRÅKEHAUGEN	3	201417494
16110003	31	FANA. GNR 13 BNR 1031 MFL., STORETVEIT/BRENNHAUGEN	10	202220482

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
13/1121	301318787	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	11.10.2024	202228401
13/1121	301318790	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	11.10.2024	202228401
13/1121	300238144	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	01.03.2024	-
13/820	301501570	-	Enebolig	Rammetillatelse	14.07.2025	202418749
13/647	300229162-1	Påbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	03.09.2024	202415881
13/677	139406087-1	Påbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	01.03.2017	201702180
13/644	301219507	-	Parkeringshus	Rammetillatelse	15.05.2023	202311310
13/644	301219853	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	15.05.2023	202311310

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 01. oktober 2025



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer. Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter. Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken. Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

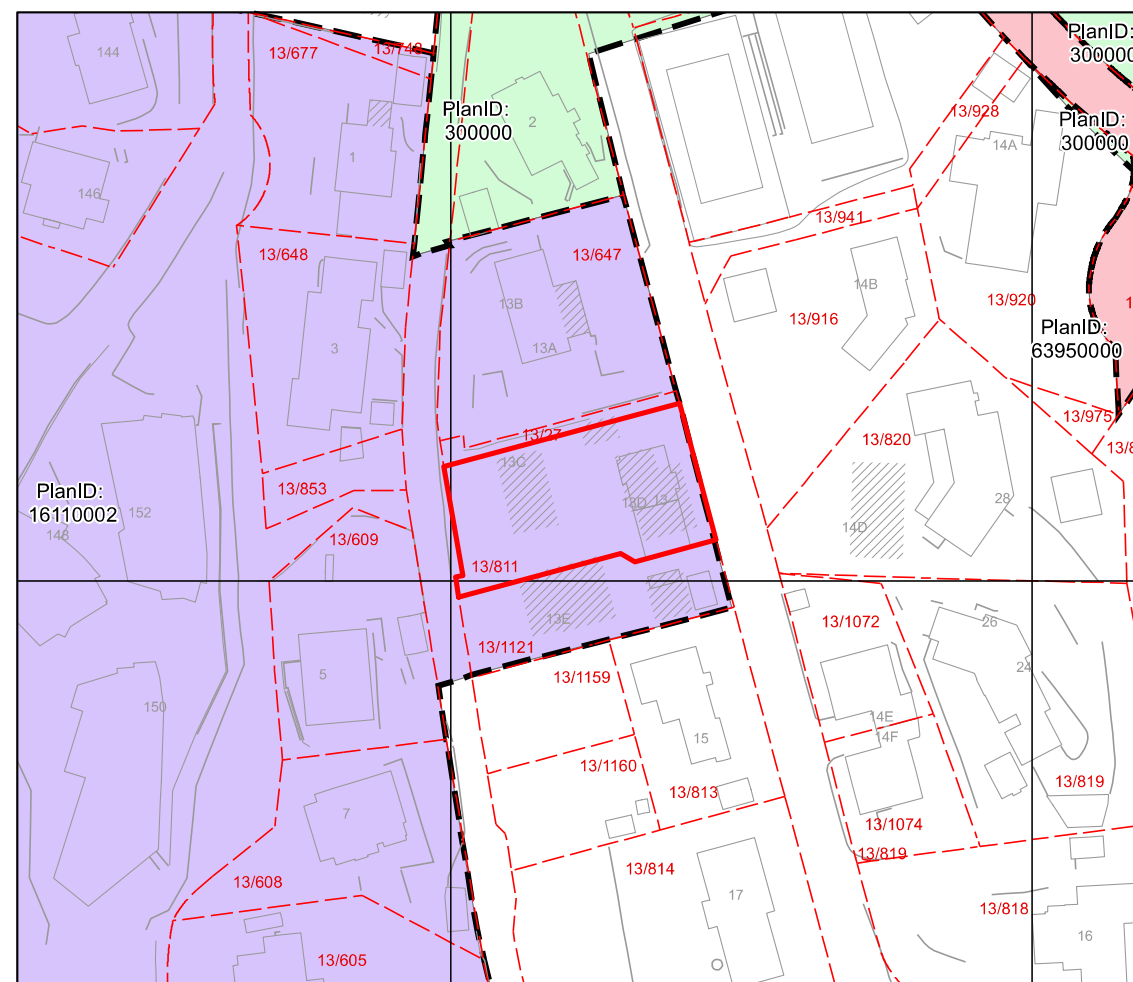
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består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



N

Adresse: Stavkirkevegen 13C m.fl.

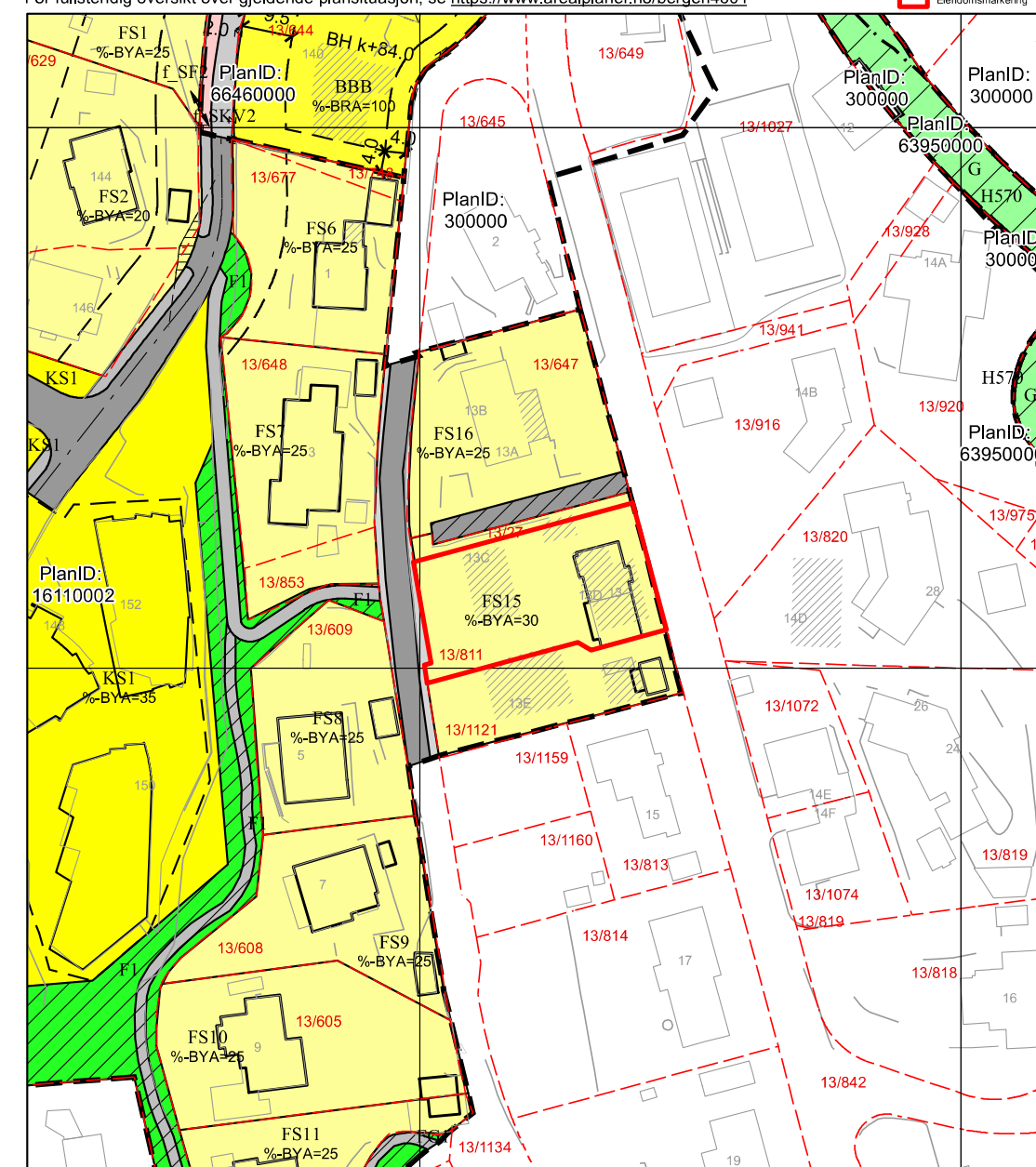
16110002



N

Adresse: Stavkirkevegen 13C m.fl.

 Fiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 01.10.2025

Arealplan-ID: 65270000

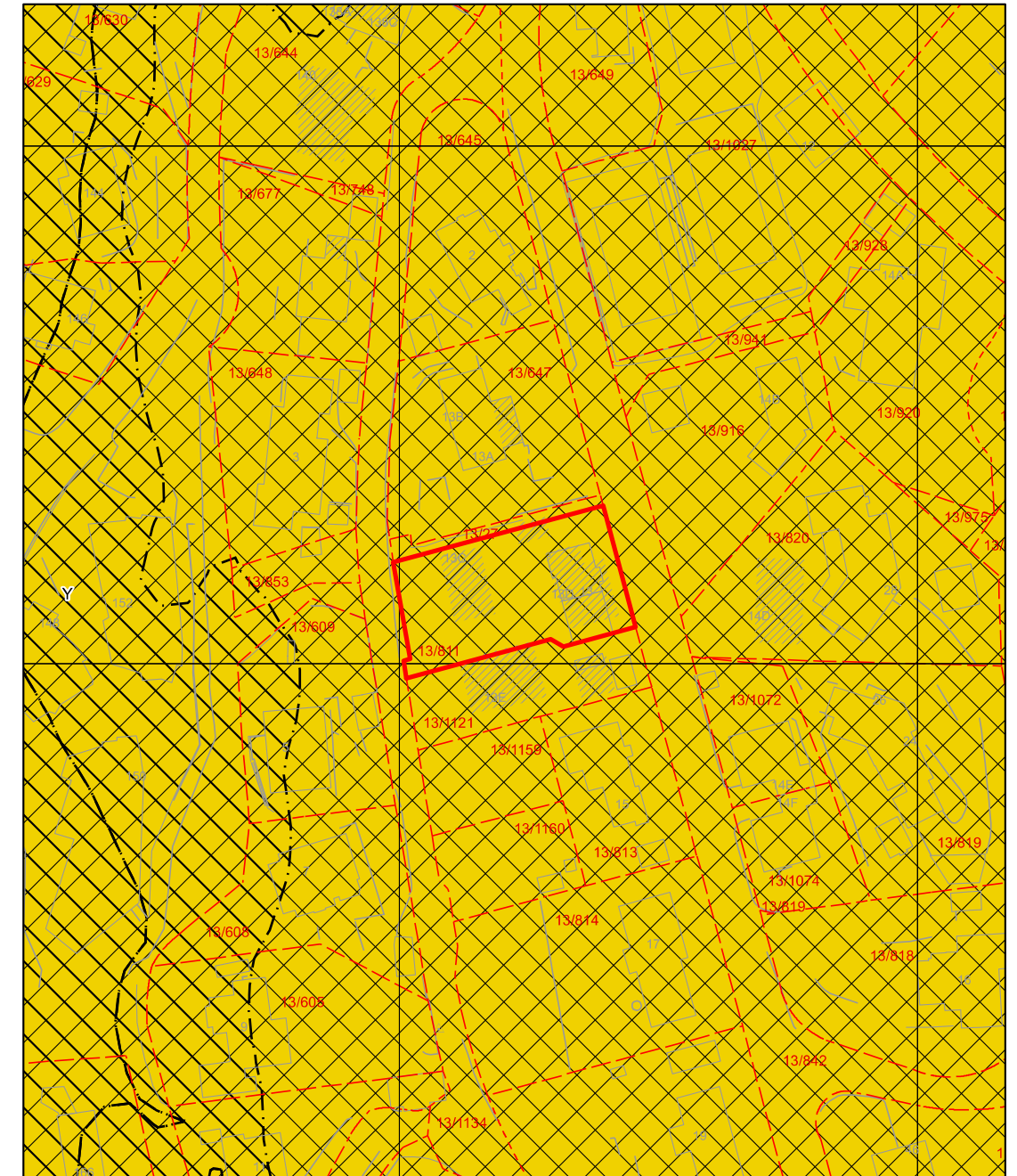
Gnr/Bnr/Fnr: 13/811/0/0

Adresse: Stavkirkevegen 13C m.fl.



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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

- Angitthensyn kulturmiljø
- Infrastruktursone
- Støysone gul
- Støysone rød
- KPA2018 Arealformål**
- Ytre fortettingssone



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00013-0811-0000-000
Eiendommens adresse	Stavkirkevegen 13
Eier	G. Foss Eiendom AS , Salhusvegen 55 , 5131 NYBORG N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Stipulert mengde avløp	268m3	15.64	4 191,52	1 056,49
Eiendomsskatt bolig	889914KR	0.0026	2 313,00	578,25
Abonnementsgebyr vann	206m2	7.71	1 588,26	400,32
Stipulert mengde vann	268m3	11.44	3 065,92	772,77
Abonnementsgebyr avløp	206m2	10.62	2 187,72	551,42
Total ekskl. mva			13 346,42	3 359,25
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.



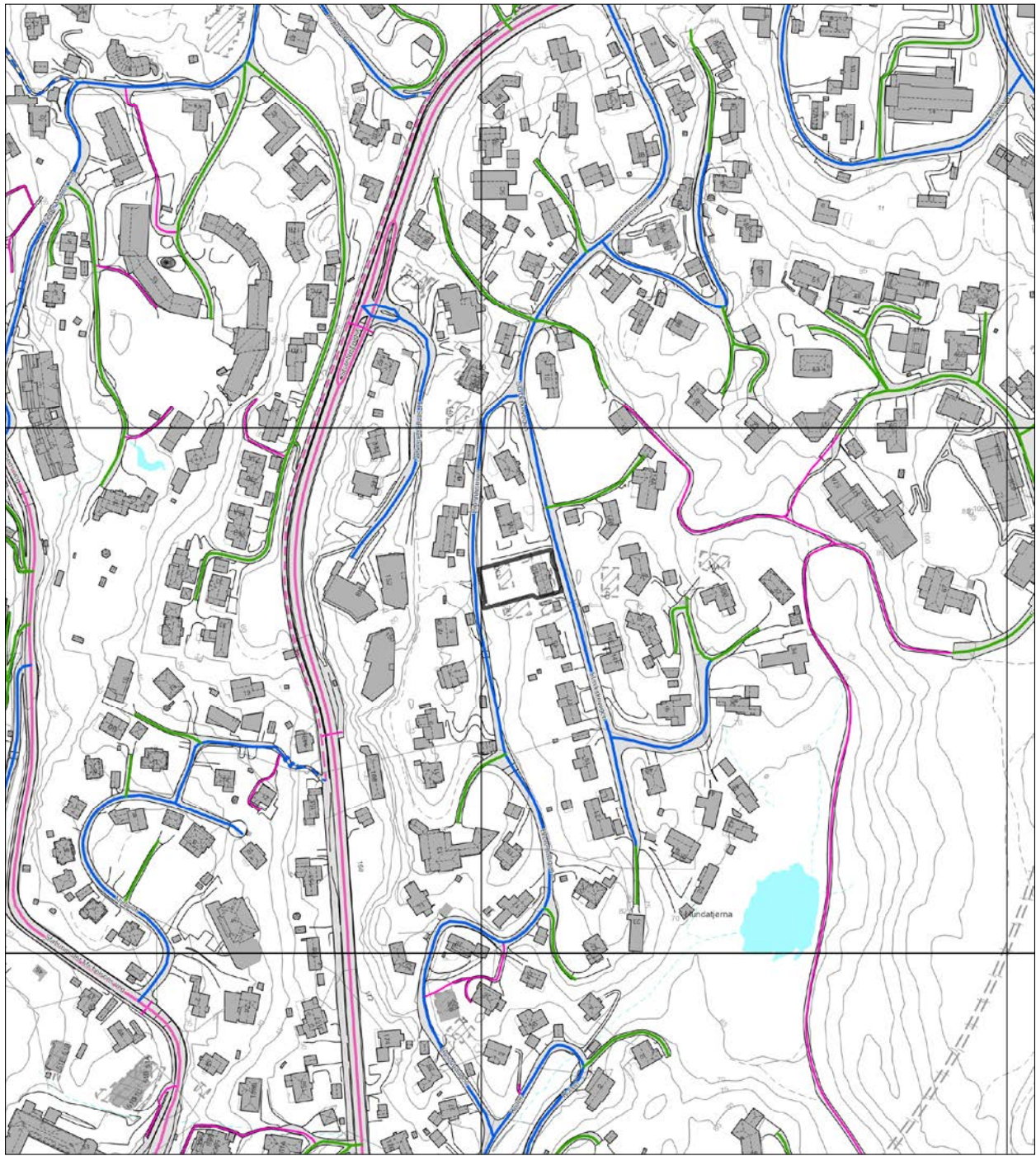


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 01.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 13/811/0/0
Adresse: Stavkirkevegen 13C, 5231 PARADIS



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

Nabolagsprofil

Stavkirkevegen 13C - Nabolaget Paradis - vurdert av 221 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Nydalen Linje 49, 83, 530, 740, 934	4 min 0.3 km
Fantoft Linje 1	10 min 0.8 km
Nesttun terminal Buss, trikk	6 min 2.8 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	11 min 5.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 6.1 km

Skoler

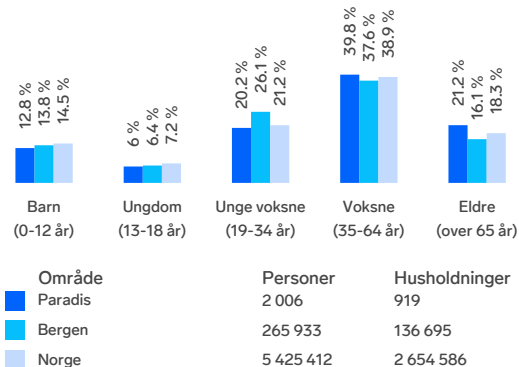
Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.) 208 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Paradis skole (1-7 kl.) 475 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Björgvin Montessoriskole (1-10 kl.) 99 elever, 4 klasser	11 min 1 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 436 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Hop skole (8-10 kl.) 420 elever, 34 klasser	6 min 2.4 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	5 min 2.7 km
NTG Brann Stadion	8 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Barnehager

Storetveit barnehage (0-5 år) 72 barn	7 min 0.6 km
Tryllefløyten Steinerbarnehage (0-5 år) 77 barn	8 min 0.7 km
Sammen Fantoft Gård barnehage (0-5 ... 100 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Meny Fantoft PostNord	9 min 0.8 km
Rema 1000 Paradis PostNord	9 min 0.8 km

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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Bybane

 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

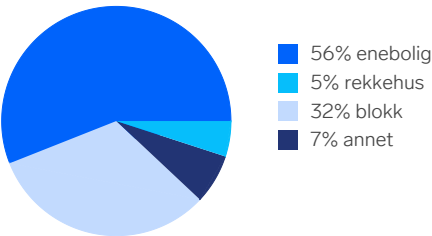
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 89/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 88/100

Sport

 Storetveit skole	8 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball	
0.7 km	
 Paradis fotballbane	9 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball	
0.8 km	
 Sammen Fantoft	10 min 
 Paradis Helse	12 min 

Boligmasse



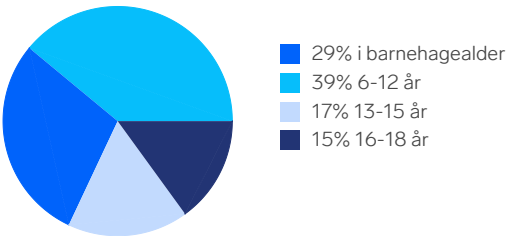
«Det er et flott villastrøk i en flott bydel, veldig mange hyggelige mennesker her som bryr seg om nabolaget sitt!»

Sitat fra en lokalkjent

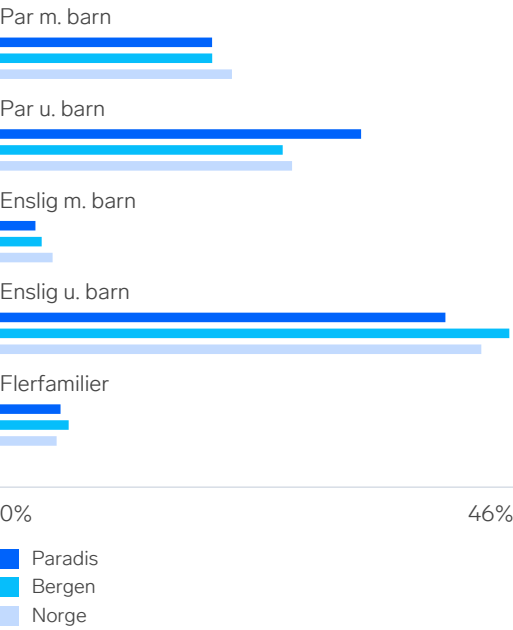
Varer/Tjenester

 Sletten Shoppingsenter	5 min 
 Vitusapotek Paradisalléen	9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

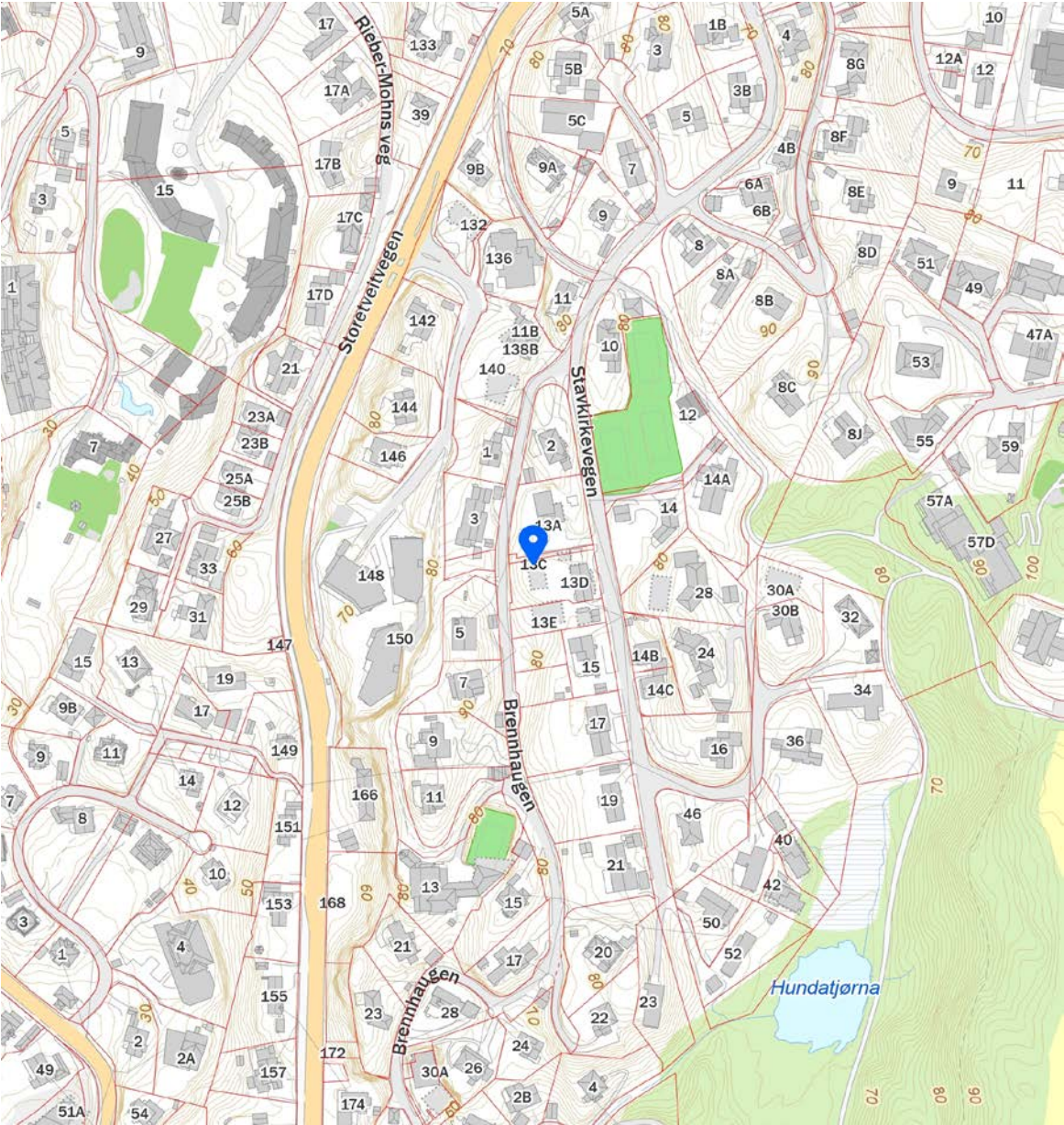
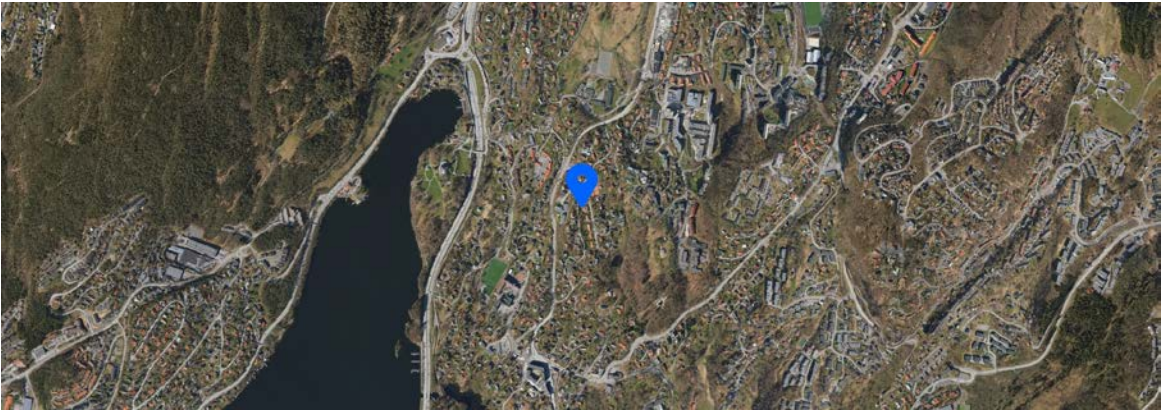


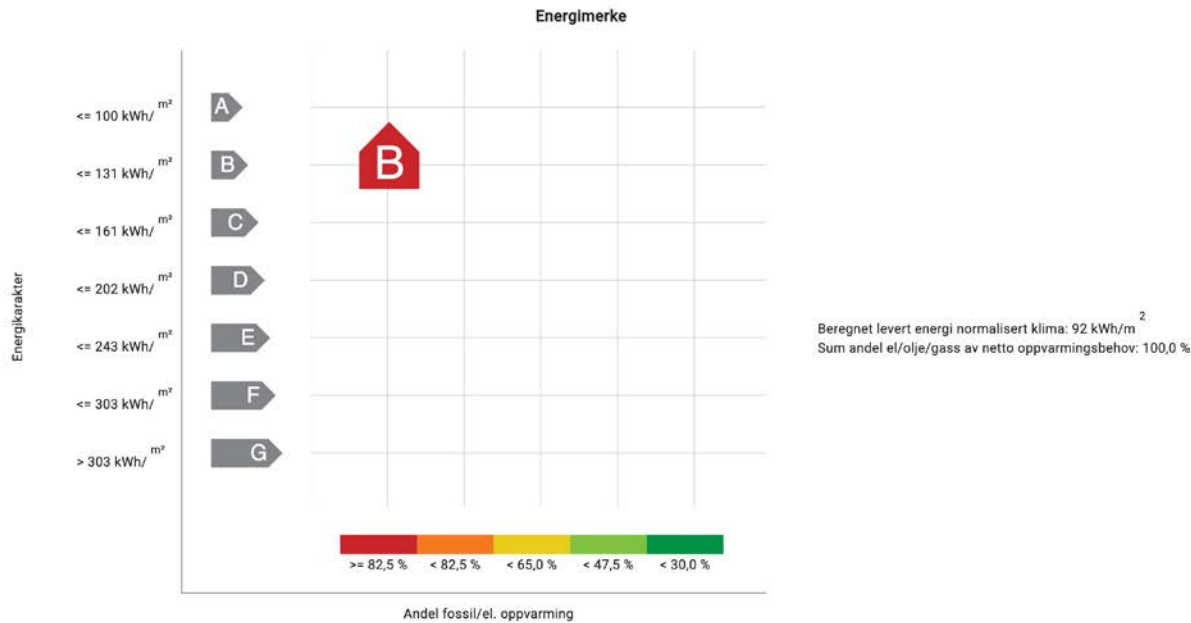
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Beregnet årlig energibruk (levert energi)

Beskrivelse	Verdi [kWh]
Elektrisitet	13 956
Olje (fossil)	0
Gass (fossil)	0
Fjernvarme	0
Biobrensel	0
Annen energigiver	0
Total energibruk	13 956

Soner inkludert i evalueringen

Inkludert soner. Sone 1.

Inndata-simulering

Beskrivelse	Verdi
Ansvarlig energirådgiver	Terje Dyngeland
Ansvarlig firma	Murmester Terje Dyngeland AS
Eksisterende bygning, byggeår	2 000

Dokumentasjon av sentrale inndata (1 av 3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]	176,7	
Areal tak [m²]	68	
Areal gulv [m²]	68	
Areal vinduer og ytterdører [m²]	33,3	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]	152	
Oppvarmet luftvolum [m³]	380	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,13	
U-verdi tak [W/m²K]	0,07	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,06	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,78	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	21,9	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	23	
Lekkasjetall (n50) [1/t]	0,8	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]	80	



Dokumentasjon av sentrale inndata (2 av 3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]	80	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]	1,5	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,5	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg	1	
Installer effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]	162	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling (EER)	0	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]	0	
Driftstid oppvarming (timer)	16	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3 av 3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	0	
Driftstidsventilasjon (timer)	24	
Driftstidsbelysning (timer)	17	
Driftstidsutstyr (timer)	17	
Driftstid varmevann (timer)	24	
Oppholdstid personer (timer)	24	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i drifttiden [W/m²]	3	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,8	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	5,1	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,5	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,5	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer	0,2	
Solskjermingsfaktor horisont/bygningsutspring	0,9	



Inndataverdier yttervegger

Sone/ Navn/ Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Sone 1/ Fasade 1/ Standardvalg	0,13	32,6
Sone 1/ Fasade 2/ Standardvalg	0,13	53,6
Sone 1/ Fasade 3/ Standardvalg	0,13	36,3
Sone 1/ Fasade 4/ Standardvalg	0,13	54,2
Sum/ snitt	0,13	176,7

Inndataverdier-vinduer

Sone/ Fasade/ Navn/ Type	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Sone 1/ Fasade 1/ Vindu 1/ Standardvalg	0,69	5
Sone 1/ Fasade 1/ Vindu 2/ Standardvalg	0,69	3,4
Sone 1/ Fasade 2/ Vindu 1/ Standardvalg	0,76	5
Sone 1/ Fasade 2/ Vindu 2/ Standardvalg	0,69	3,8
Sone 1/ Fasade 2/ Vindu 3/ Standardvalg	0,79	1,6
Sone 1/ Fasade 3/ Vindu 1/ Standardvalg	0,81	2,2
Sone 1/ Fasade 4/ Vindu 1/ Standardvalg	0,79	0,8
Sone 1/ Fasade 4/ Vindu 2/ Standardvalg	1,37	0,6
Sone 1/ Fasade 4/ Vindu 3/ Standardvalg	0,96	0,7
Sone 1/ Fasade 4/ Vindu 4/ Standardvalg	0,76	3
Sone 1/ Fasade 4/ Vindu 5/ Standardvalg	0,79	4,8
Sum/ snitt	0,76	30,8

Inndataverdier ytterdører

Sone/ Fasade/ Navn/ Type	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Sone 1/ Fasade 3/ Dør 1/ Standardvalg	0,99	2,5

Inndataverdier gulv

Sone/ Navn/ Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Sone 1/ Gulv 1/ Betong (80-120 mm), 250 mm isolasjon under + 100 mm over (lambda 35)	0,1	68

Inndataverdier tak

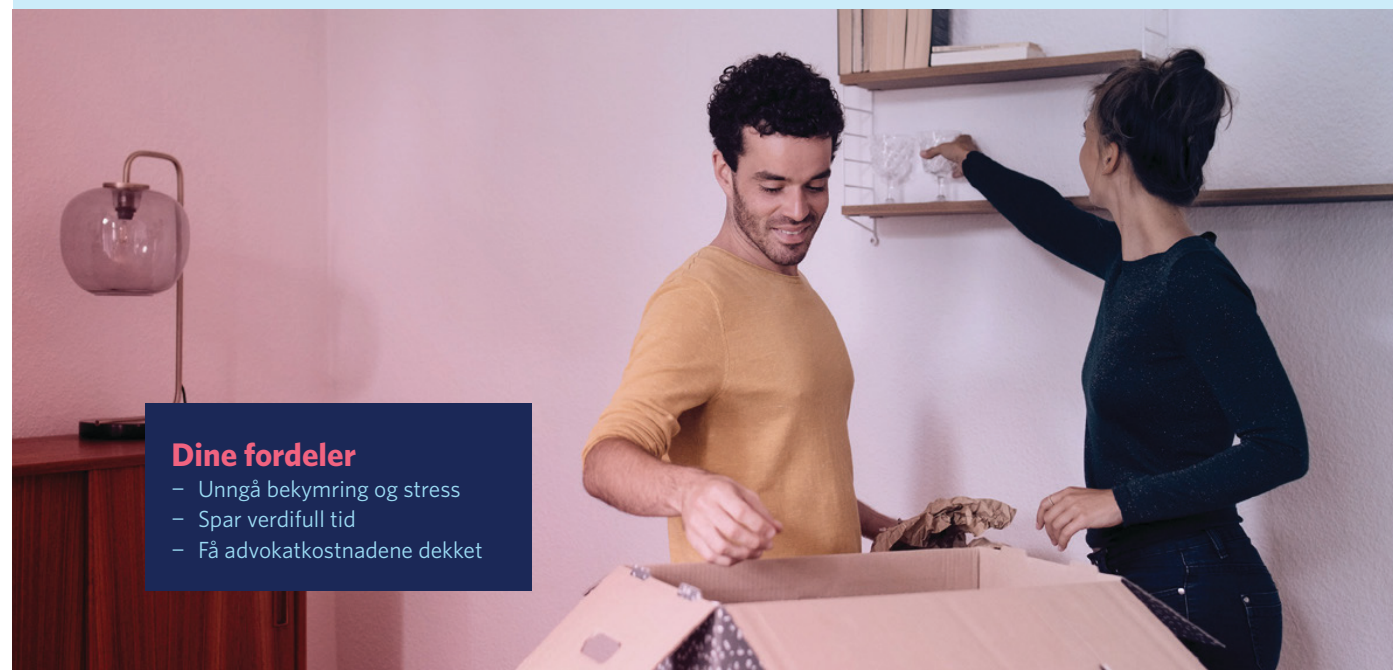
Sone/ Navn/ Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Sone 1/ Tak 1/ Skråtak m. I-profil sperrer (6 %areandel), 550 mm isolasjon (lambda 35)	0,07	68

Inndataverdier skillekonstruksjoner

Sone/ Navn/ Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]	Type	Vender mot
--------------------------	-----------------	------------	------	------------

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Hamza Yousaf Choudhary
Eiendomsmegler | Partner

hamza.choudhary@emera.no
+47 941 12 222

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Hamza Yousaf Choudhary
hamza.choudhary@emera.no
941 12 222



Emera kontor:
Emera Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING