



aktiv.

Storetveitvegen 90F, 5072 BERGEN

Nytt 3-etasjes enderekkehus nytt i 2025|Privat hage, tre terrasser, panoramautsikt, garasjeplass og vannbåren gulvvarme!



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534
E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 290 000,-
Omkostn.: Kr 258 640,-
Total ink omk.: Kr 10 548 640,-
Felleskostn.: Kr 4 225,-
Selger: Per Christian Magnus
Bo Magnus

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 135/135 kvm
Tomtstr.: 7598.8 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 996
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1503250375

Et fantastisk sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Storetveitvegen 90F! Ett fantastisk 3-etasjes enderekkehus på beste Storetveit med panoramautsikt! Det nye rekkehuset, i karakteristisk engelsk townhouse stil, har uteplasser på hvert plan og står virkelig til dagens forventninger! Her får du i både pose og sekk! Med andre ord en bolig du absolutt ikke vil gå glipp av!

- Kort om kvaliteter:
- Tre etasjer med tilhørende uteplasser
 - Nytt i 2025
 - Kvalitetskjøkken fra Sigdal + allrom på bakkeplan
 - 3-4 soverom (4 ved deling av 3. etg i to rom)
 - Enderekkehus med privat og innebygget hage
 - Tre rommelige terrasser
 - Garasjeplass med elbillader
 - Panoramautsikt og gode solforhold
 - Sentral og attraktiv beliggenhet
 - Ideelt i forhold til barn og dyr

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen36

Egenerklæring71

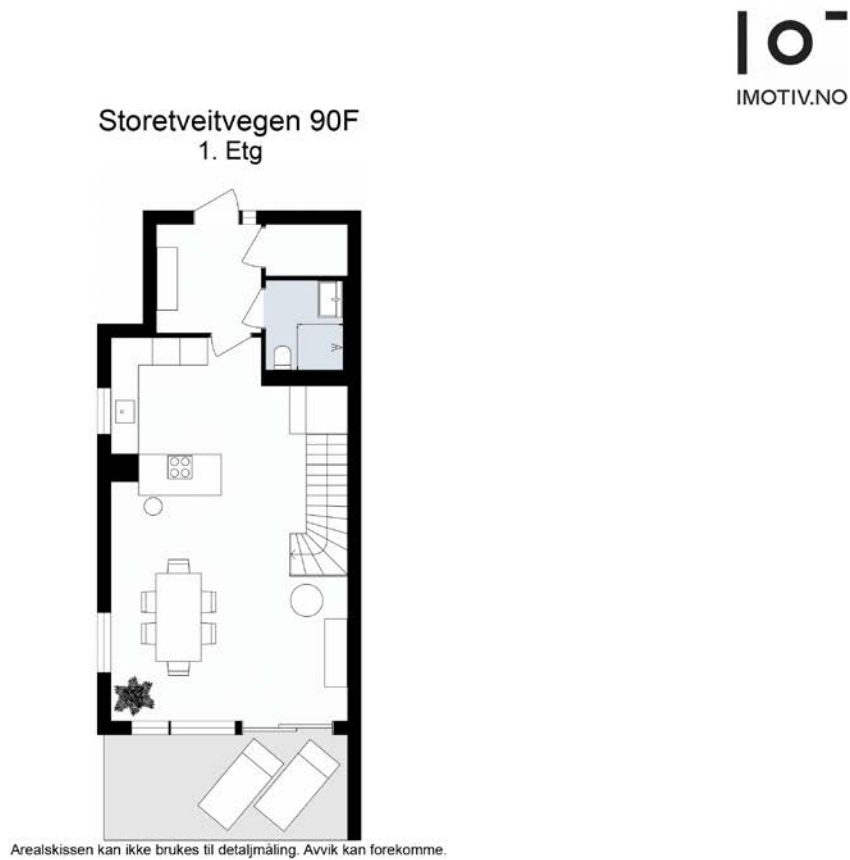
Nabolagsprofil.....77

Forbrukerinformasjon83

Budskjema84

Plantegning

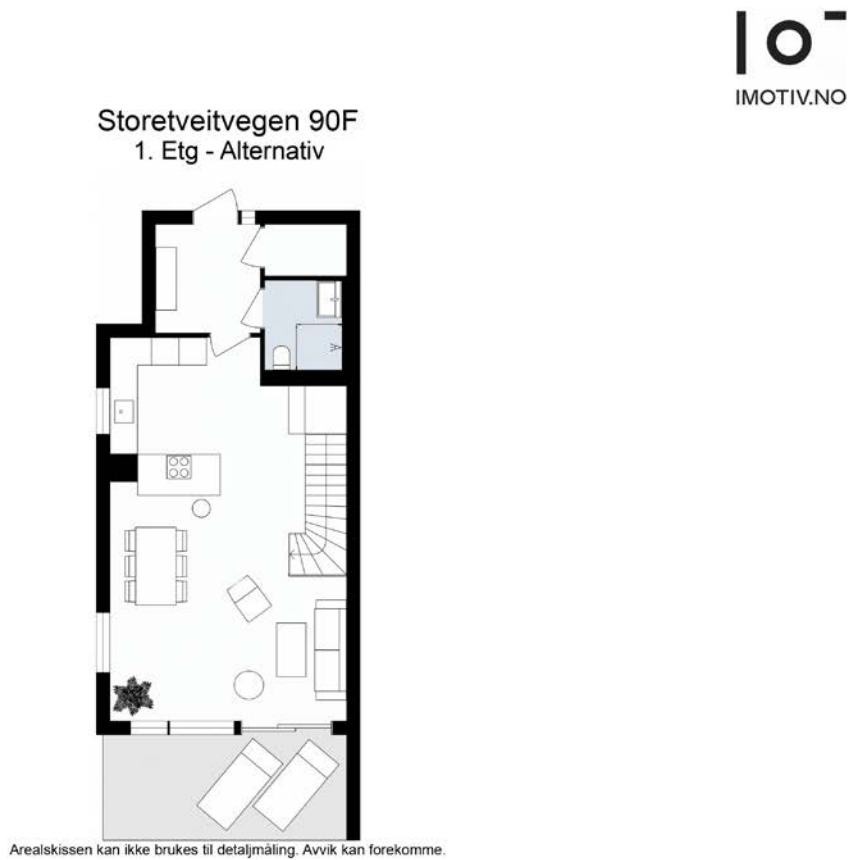
1. etasje



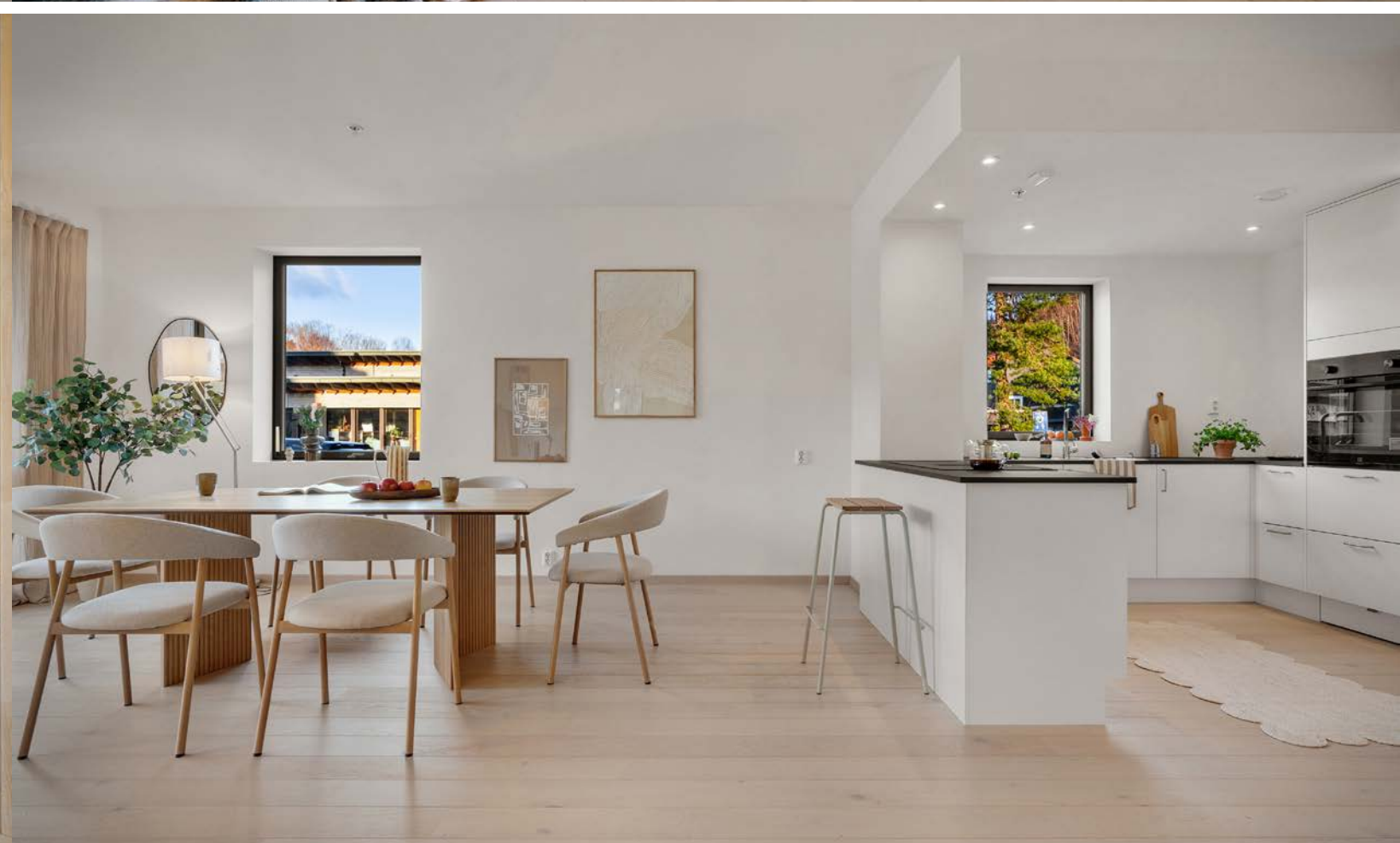
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Alternativ plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



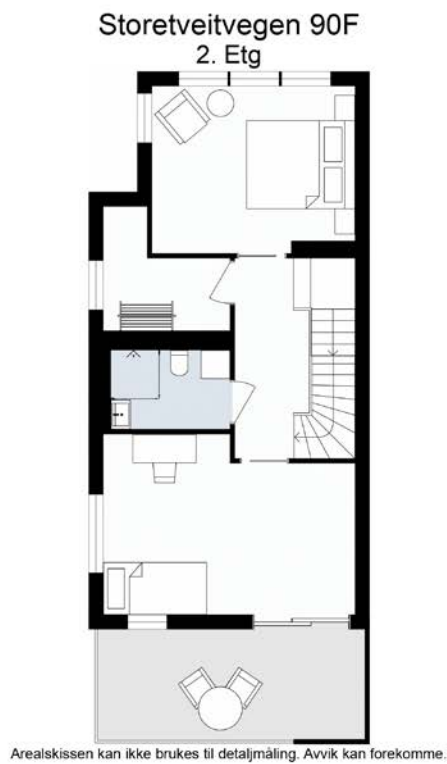






Plantegning

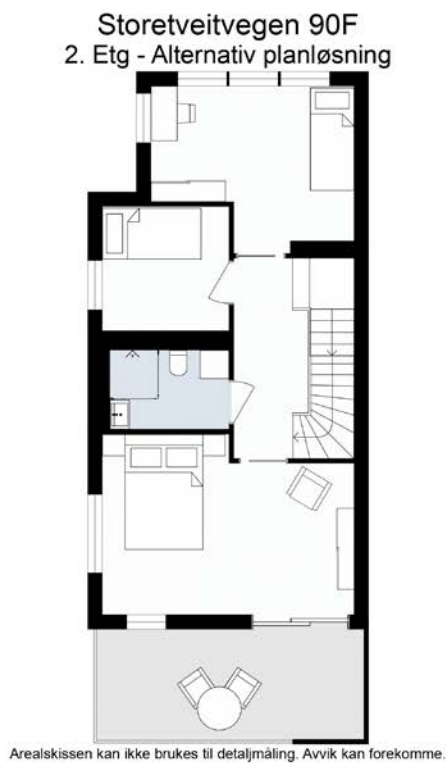
2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

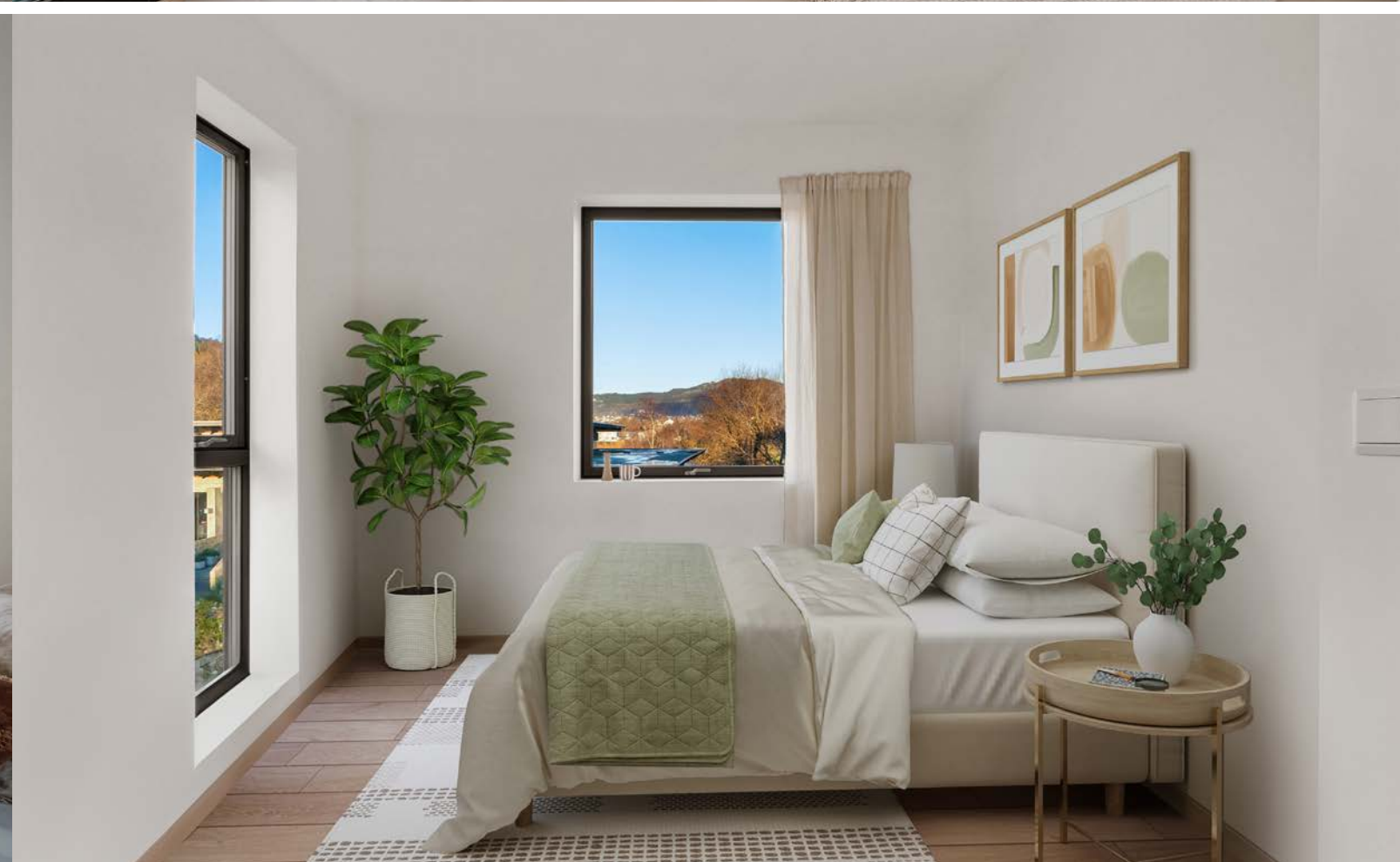
Alternativ plantegning

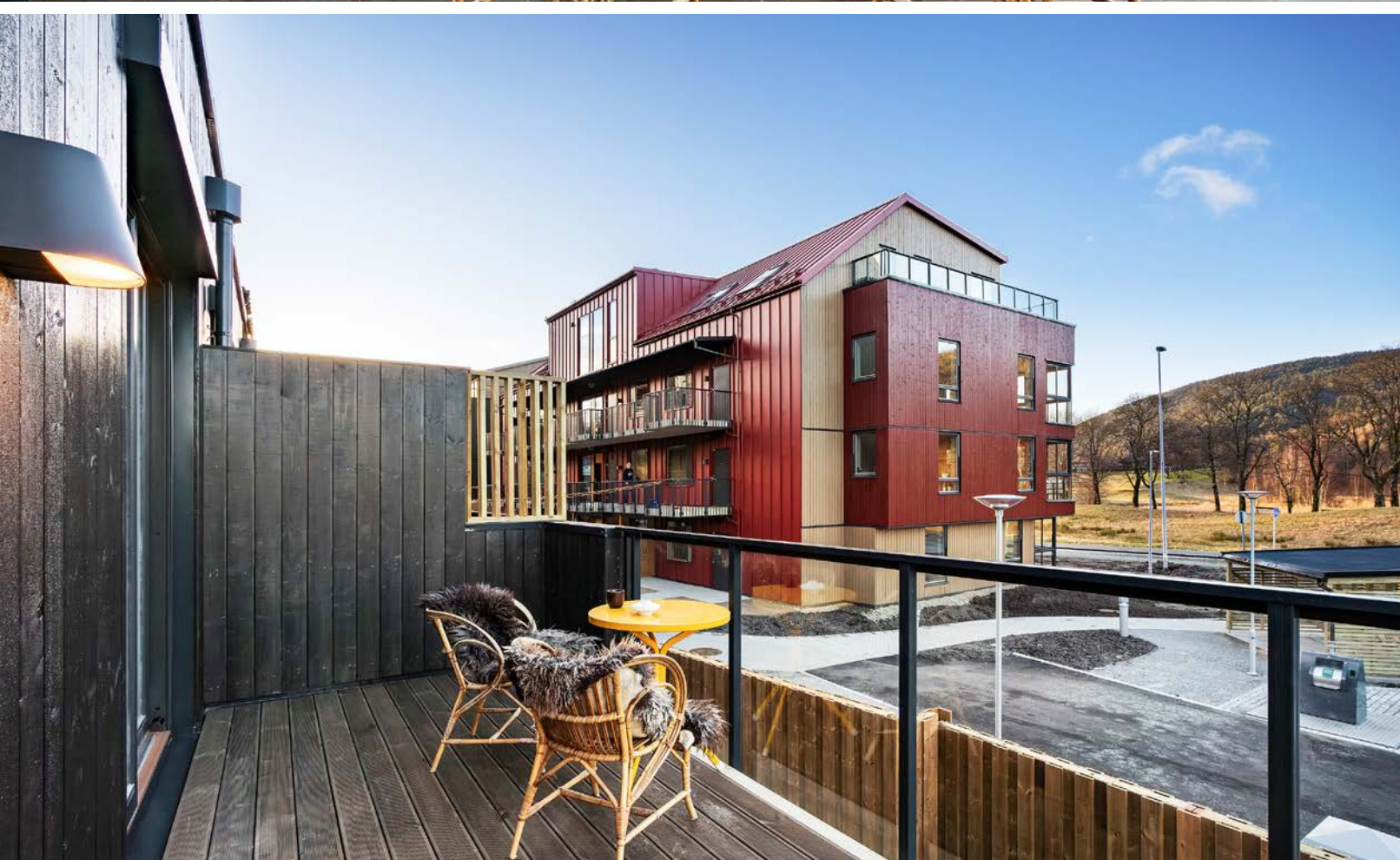
2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



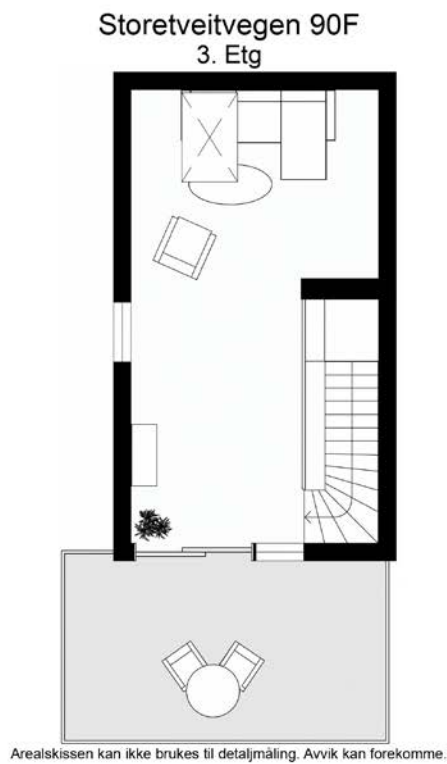






Plantegning

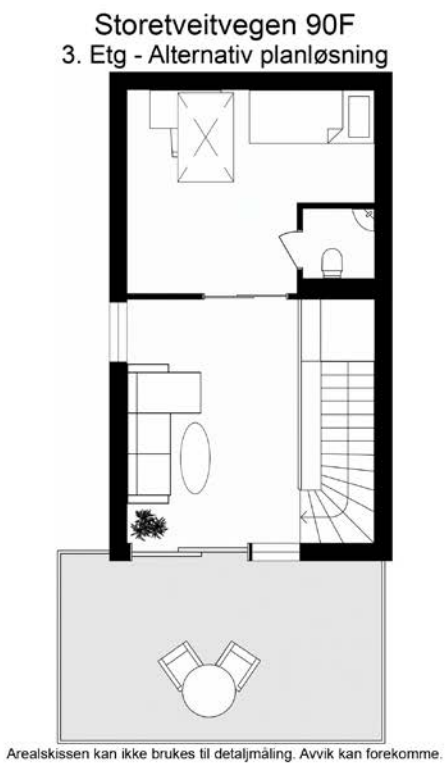
3. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Alternativ plantegning

3. etasje

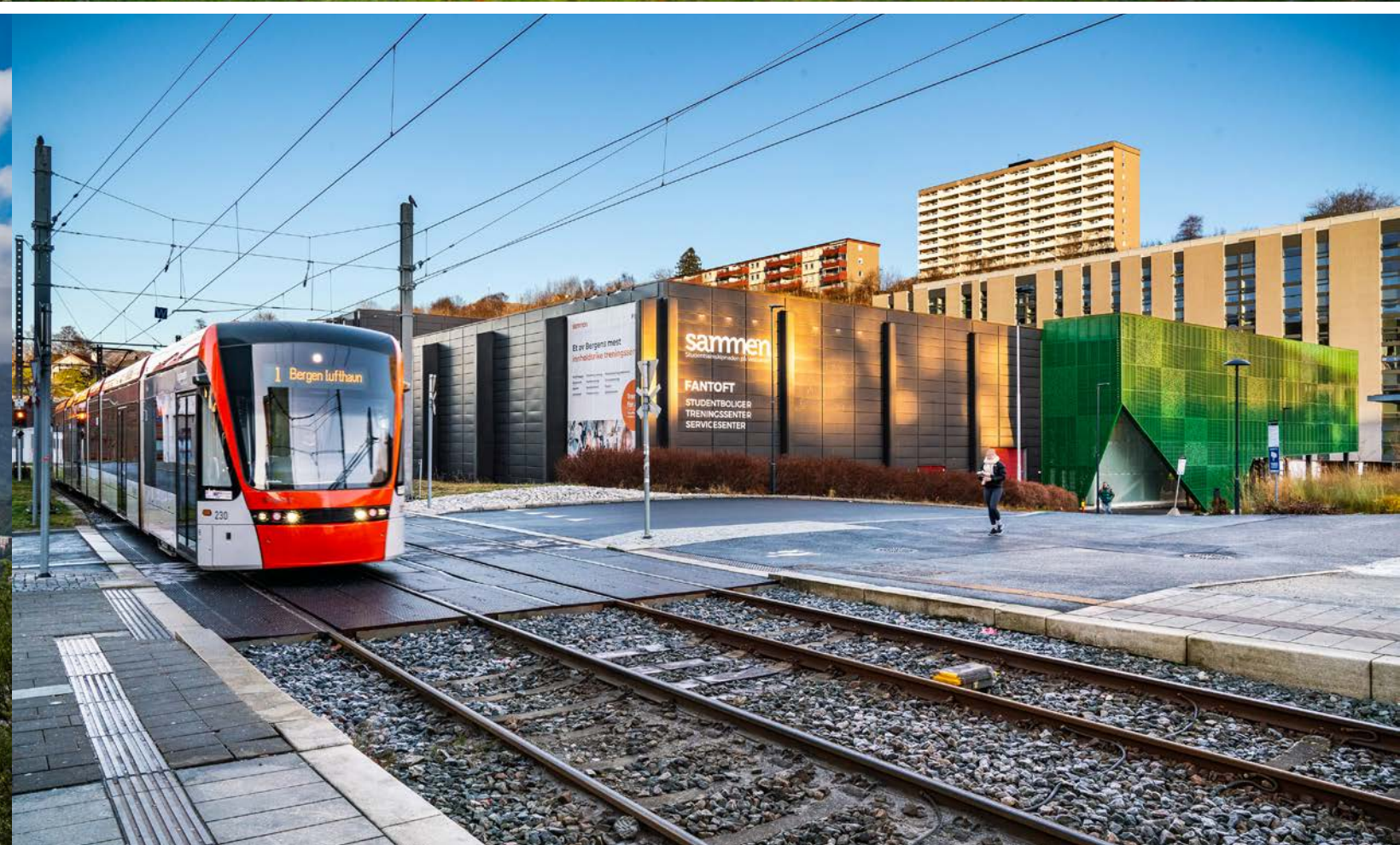


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 135 kvm
BRA totalt: 135 kvm
TBA: 36 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
1. etasje
BRA-i: 53 kvm Gang - 5.4m2, bod - 1.9m2, bad - 3m2, stue/kjøkken - 41.3m2.
2. etasje
BRA-i: 53 kvm Soverom - 14m2, tv-stue/soverom - 14.7m2, bod - 4.7m2, bad/vaskerom - 5.2m2, gang / trapp - 11.4m2.
3. etasje
BRA-i: 29 kvm Stue/soverom m/trapp - 29m2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
14 kvm Terrasse.

2. etasje
11 kvm Balkong.

3. etasje
11 kvm Takterrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten har fast parkeringsplass i garasje med elbil lader.
Leiligheten disponerer en gitterbod oppmålt til 5.6m2.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7598.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med grus og belegningsstein ved inngangsdør, det er jord rundt boligen som skal opparbeides til plen.

Beliggenhet

Boligen befinner seg sentralt til på beste Storetveit, med alt man måtte trenge innen få minutters avstand. Her kan du bosette deg tilbaketrukket i herskapelige Fana, for samtidig sentralt til med tanke på skoler, kollektivtransport, kjøpesentre og kulturliv. Dette er et område du fort blir glad i - beriket med flotte uteområder sammen med lekeplass, utegrill, benker. Området har de siste årene opplevd betydelig oppgradering og er velkjent for de aller fleste!

Fra boligen kan du skue ut over området og fjellene rundt med panoramautsikt mot blant annet Storetveitmarken, Langeskogen, Gullstølen og Løvstakken. Nord mot Bergensdalen, Ulriken, Blåmanen, Rundemanen, Fløyen og Sandviksfjellet.

Nærmeste dagligvarebutikk, Meny Fantoft, finner du like rundt svingen og byr på blant annet parkering under tak. For ytterligere flere butikker er det henholdsvis kort vei til blant annet Rema 1000 Fjøsanger, Spar Fjøsanger og Bunnpris Sletten.

For et enda bredere servicetilbud er det kort vei til Sletten Senter. Her finner du alt i fra dagligvarebutikker, klesbutikker, Vinmonopolet, apotek, kaféer og mye mer. Dersom man ikke finner alt man trenger, tar Bybanen deg enkelt fra Fantoft og eller Sletten til både sentrum og Flesland.

I en ellers hektisk hverdag kan middagen raskt og enkelt kjøpes fra Sabi Sushi Paradis, Stefano Wergeland, NawabS, Kroathai og eller Peppes Pizza Landås.

For den tur- og treningsglade er dette den idéelle plasseringen! Her kan du enkelt spasere til blant annet Storetveitmarken, Tveitevannet, Ekornskogen, Fantoftåsen, parken og mye mer! Perfekt for hele familien! Skulle man ønske seg brattere turer er det kort vei til blant annet Nattlandsfjellet, Løvstakken og Ulriken.

For de som måtte ønske å trene innendørs har ellers Trene Sammen Fantoft, SATS Wergeland, MOVA Landås og Sporty Bergen Landås alt man måtte trenge. Organisert trening finner du hos Paradis tennisklubb, Turnhallen, Bergen Tennisarena, Slettebakken fotballbane, Gimlehallen og Bergenshallen.

Til Bergen Sentrum og Lagunen tar det henholdsvis 15 minutter med bil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Her er flere gode skoler og barnehager like i nærheten. Her kan blant annet nevnes:

Skoler:
- Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.)

- Slettebakken skole (1-7 kl.)
- Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.)
- Storetveit skole (8-10 kl.)
- NTG-U Bergen (8-10 kl.)
- Langhaugen videregående skole
- NTG Brann Stadion
- Paradis skole
- Nattland skole
- Universitetet i Bergen
- Høyskolen på Vestlandet

Barnehager:

- Sammen Fantoft Gård barnehage
- Sammen Fantoft barnehage
- Slettebakken Menighets barnehage
- Storetveit barnehage
- Fantoft barnehage
- Tveitevannet barnehage
- Kidsa Slettebakken

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp, Storetveit, finner du like rundt svingen. Her i fra kan du ta rute nummer 83. Ved Fantoft kan du ta Bybanen mot Bergen Sentrum og Flesland.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG:
Taktekkingen er av takpapp. Taket er besiktiget fra takvindu.
Seksjonseierens vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak.

Grøvik aluminiums renner og nedløp. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen. Takkonstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon utover innvendig himling. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen. Bygningen har malt hovedytterdør fra Swedoor og skyvebalkongdør i malt tre fra Norgesvinduet. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen. Terrasse på bakkeplan med utvendig tilkomst og innvendig tilkomst via stue/kjøkken. Møre Royal terrassebord. Balkong i 2 etasje, tilkomst via tv-stue. Møre royal terrassebord, Glassrekkverk. Takterrasse med tilkomst via stue. Møre royal terrassebord, Glassrekkverk.

INNSENDIG:
Fliser på gulv på bad, parkett på øvrige rom. Fliser på vegger på bad, slette malte overflater på øvrige vegger og alle himlinger. Etasjeskiller er av betongdekke. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger. Boligen har lakkert tretrapp. Malte glatte dører, glass dør fra gang til stue/kjøkken. Skyvedør til tv-stue og soverom i 2 etasje. Hvitpigmentert dørterskel.

Innhold
Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Storetveitvegen 90F! Ett fantastisk 3-etasjes enderekkehus på beste Storetveit med panoramautsikt! Det nye rekkehuset, i karakteristisk engelsk townhouse stil, har uteplasser på hvert plan

og står virkelig til dagens forventninger! Her får du i både pose og sekk! Med andre ord en bolig du absolutt ikke vil gå glipp av!

Etter å ha parkert bilen på din egen garasjeplass med elbillader, spaserer du enkelt til boligen. Her blir du møtt av et innbydende inngangsparti og en behagelig atmosfære.

Første etasje:
I første etasje finner du hovedetasjen. Her blir du møtt av en innbydende og romslig entré, med god plass til å henge fra seg både jakker og sko. Etasjen har også vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og gang.

Blikket blir videre raskt trukket mot boligens åpne stue- og kjøkkenløsning. Rommet er som resten av boligen malt i lyse farger, og har rikelig med naturlig lys fra de mange vinduene og skyvedørene. Stuen lar seg enkelt fordels i ulike grupper, med god plass til både sofa- og spisebordsgruppe. Selv fra stuen har du panoramautsikt!

Fra stuen har du direkte adkomst til din helt egen og skjermet terrasse, med tak over. Her kan du tilbringe morgenkaffen hele året! Uteområdet rundt boligen vil bli beplantet til våren av utbygger. Her er det bare å glede seg til frodig hekk og plen!

Kjøkkenet, fra Sigdal, finner sin velegnede plass i midten av etasjen og inneholder lyse glatte fronter og laminat benkeplate. Her er også kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenets mange skap bidrar til å holde det rent og pent. Her kan kokken kokkelere for samtidig holde samtalen gående med gjestene i stuen.

Etasjens bad står i stil med resten av boligen og er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Andre etasje:
Tar man trappen opp til andre etasje finner du hovedsoverommet, tv-stuen, balkong, bad og bod.

Hovedsoverommet med tilhørende bod er høyt oppe blant boligens attraksjoner. Her har du plass til både stor seng, nattbord og ønsket garderobeløsning. Rommet er tilrettelagt til flere møbler og har store vinduer som gir rikelig med naturlig lys. Den tilhørende boden er også perfekt for oppbevaring av blant annet klær, eller alternativt som "walk-in".

TV-stuen, i dag innredet som soverom i motsatt ende, er enhver families drøm. Rommet kan enkelt disponeres som soverom og eller kontor.

Fra stuen har man direkte adkomst til en herlig balkong med panoramautsikt. Ikke akkurat standard fra gjesterommet!

Etasjens bad står i også i stil med resten av boligen og inneholder innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tredje etasje/toppetasjen:
I toppetasjen finner du ett oppholdsrom/soverom sammen med en fantastisk takterrasse! Rommet er av god størrelse og har plass til flere smarte løsninger, som blant annet kontor. Her er det kun fantasien som setter stopper! Etasjen har også opplegg for VA.

Takterrassen med praktfull utsikt blir fort en favoritt! Her kan du skue utover området og fjellene rundt med panoramautsikt mot blant annet Storetveitmarken, Langeskogen, Gullstølen og Løvsbakken. Nord mot Bergensdalen, Ulriken, Blåmanen, Rundemanen, Fløyen og Sandviksfjellet.

Boligen disponerer også en ekstern bod og avlåste sykkelparkeringer både i kjelleren og på bakkeplan.

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:
Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken - 41.3m2 > Avtrekk:
Vurdering av avvik:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak:
Andre tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Fast garasjeplass med lading til elbil.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og tappevann. Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet. Vannbåren gulvvarme 1 etasje i stue/ kjøkken og gang.

Informasjon om strømforbruk

Selger informerer om at det ikke er bestilt Norgespris på eiendommen.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 10 290 000

Omkostninger kjøper

10 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger
257 250 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

258 640 (Omkostninger totalt)
270 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

273 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

10 548 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
10 560 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
10 563 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Det gjøres oppmerksom på det vil forekomme kommunale avgifter. De kommunale avgiftene vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi

(beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:
25 % av markedsverdi opptil 10 millioner
70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter
Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis 50 700 kr for denne boligen pr. år. Kostnadene er fordelt som følger: felleskostnader.
Det gjøres oppmerksom på det vil forekomme kommunale avgifter og eiendomsskatt. De kommunale avgiftene vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, fjernvarme, varm tappevann, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

TTilbud om lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med

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

Boenheten
Eierbrøk
135/8433

Felleskostnader inkluderer
Ved oppsetting av felleskostnader er det lagt til grunn blant annet følgende:
internett, tv-anlegg, forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, vedlikehold, forretningsførsel, andre driftskostnader, fjernvarme fellesareal (avregnes etter forbruk), revisjon og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at det vil forekomme en driftskostnad for garasjeanlegget.

Det gjøres videre oppmerksom på at sameiet er nyetablert og at det dermed er svært begrenset med informasjon. Det må kunne påregnes at felleskostnader og annet vil bli etablert og eller justert. Derav også hva felleskostnadene dekker. Konferer megler for mer informasjon.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4225

Kommentar fellesgjeld
Sameiet har pr. 22.12.2025 ingen fellesgjeld eller lån.

Sameiet
Sameienavn
Storetveithagen Sameie

Organisasjonsnummer
835620492

Om sameiet
Det gjøres oppmerksom på at sameiet er nyetablert og at det dermed er svært begrenset med informasjon. Det må kunne påregnes at felleskostnader, dokumenter og annen informasjon vil bli etablert og eller justert.

Konferer megler for mer informasjon.

Vedtekter/husordensregler
Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet og garasjesameie. Det gjøres oppmerksom på at sameiet er under etableringsfasen og at endringer kan forekomme.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesareal, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Det er lagt opp til følgende begrensninger:
- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende må godkjennes av styret/årsmøtet.
- Styret kan videre gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor

tilleggsdel.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Sameiet kan heller ikke etter gjeldende lovgivning og praksis legge ned noe generelt forbud.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet er under etableringsfasen og at endringer kan forekomme.

Forretningsfører
Forretningsfører
Vestbo Bbl

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 13, bruksnummer 996, seksjonsnummer 10 i Bergen kommune.

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

4601/13/996/10:
03.03.1960 - Dokumentnr: 301191 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:996
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1986 - Dokumentnr: 33794 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering

Overført fra: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:996
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.1993 - Dokumentnr: 7241 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bergen kommune
Bestemmelser om å ha liggende avløpsledning på d.e.
Med flere bestemmelser.
Ved en event. omlegging av ledning bekostes dette ikke av kommunen m.v.
A.513
Overført fra: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:996
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1993 - Dokumentnr: 9969 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:996
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1993 - Dokumentnr: 19989 - Bestemmelse om kloakkledn
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelser om omlegging av ledninger m.v.
Rettighetshaver: BERGEN KOMMUNE
Overført fra: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:996
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.2023 - Dokumentnr: 1284897 -
Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Megleroppgjøret AS
Org.nr: 992 767 022
Overført fra: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:996
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2023/190648-1/200
Veket for: Pantedokument 2024/1010612-1/200
Veket for: Pantedokument 2024/1575544-1/200
Veket for: Pantedokument 2024/1575545-1/200

13.05.2025 - Dokumentnr: 533365 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Megleroppgjøret AS
Org.nr: 992 767 022
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2025 - Dokumentnr: 329300 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 135/8433

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger "midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket" datert 04.12.2025, vedrørende siste byggetrinn.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har tilkomst via fylkesveg og privat veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private

stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Eiendommen har ikke vannmåler.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til "boligbeb. - blokkbebyggelse" iht. reguleringsplaner på grunnen med følgende info:
PlanID: 66250000
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 13 BNR 996 MFL., STORETVEITVEGEN, BOLIGER
Ikrafttrådt: 22.06.2022
Dekningsgrad: 100,0 %

Fordeling:
PlanID: 66250000
Reguleringsformål med dekningsgrad:
Boligbeb. - blokkbebyggelse 45,8 %
Uteoppholdsareal - 34,2 %
Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse - 13,5 %
Gangveg - gangareal - gågt. - 3,7 %
Veg - 1,3 %
Renovasjonsanlegg - 1,0 %
Kjøreveg - 0,4 %
Energianlegg - 0,1 %
Annen veggrunn, grøntareal - < 0,1 % (0,7 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen):
PlanID: 66250000
Sonetype: Bevaring kulturmiljø

Dekningsgrad: 2,5 %

PlanID: 66250000
Sonetype: Frisiktsone
Dekningsgrad: 0,3 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen):
PlanID: 66250000
Reguleringsformål: Utforming
Dekningsgrad: 13,6 %

Reguleringsplaner under grunnen:
PlanID: 66250000
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 13 BNR 996 MFL., STORETVEITVEGEN, BOLIGER
Ikrafttrådt: 22.06.2022
Dekningsgrad: 40,9 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen):
PlanID: 66250000
Reguleringsformål: Parkeringshus, -anlegg
Dekningsgrad: 40,9 %

Reguleringsplaner under arbeid:
PlanID: 63100000
Plannavn: FANA/ÅRSTAD. GNR. 13, BNR. 355, 1132 mfl., STORETVEITVEGEN, SYKKELANLEGG
Dekningsgrad: < 0,1 % (0,8 m²)

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

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000
Arealformål: Sentrumsformål
Beskrivelse: Byfortettingssone
Dekningsgrad: 99,4 %

PlanID: 65270000
Arealformål: Grønnstruktur
Beskrivelse: Grønnstruktur
Dekningsgrad: 0,6 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 39,8 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Vei støy - Rød sone
Dekningsgrad: 30,1 %

Kommunedelplan(er):
PlanID: 9730000
Plannavn: ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP
LANDÅS
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 15.01.1996
Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan:
PlanID: 9730000
Arealstatus: Nåværende
Arealformål: Industri
Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 30080100 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: ÅRSTAD/FANA. FANTOFT STUDENTBY,
OMSORGSBOLIG, VESENTLIG ENDRING

PlanID: 71740000 (Planlegging igangsatt)
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 30010000 (opphevet)
Plannavn: ÅRSTAD/FANA. MINDEREGULERINGEN

PlanID: 70780000 (Planforslag)
Plannavn: Fana. Gnr. 13, bnr. 808 mfl., Storetveit
ungdomsskole

PlanID: 30940000 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: FANA/ÅRSTAD. GNR 13 BNR 808 MFL.,
STORETVEIT

PlanID: 30080000 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: ÅRSTAD/FANA. FANTOFT STUDENTBY

PlanID: 61770000 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 13 BNR 858 MFL.,
STORETVEITVEGEN

PlanID: 30300000 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 12 BNR 30 OG DEL AV BNR
2, FANTOFT

PlanID: 4880001 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: ÅRSTAD/FANA. GNR 13 BNR 914 MFL.,
STORETVEITVEGEN 86

PlanID: 61400000 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: FANA/ÅRSTAD. GNR 13 BNR 808,
STORETVEIT BARNEHAGE

PlanID: 30220000 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: FANA. GNR 13 BNR 808, STORETVEIT
HOVEDGÅRD

PlanID: 71410000 (Planforslag)
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 12, BNR 264 MFL.,
FANTOFTVEGEN

PlanID: 71620000 (Planlegging igangsatt)
Plannavn: Årstad. Gnr 12, Bnr 104 mfl., Øvre
Fantoftåsen

PlanID: -
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 12 BNR 104 MFL., ØVRE
FANTOFTÅSEN

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
12/191 - Underbygg - Rekkehus - Meldingssak
registrer tiltak - 19.04.2011
12/241 - Tilbygg - Enebolig - Rammetillatelse -
24.06.2020
12/154 - Tilbygg - Rekkehus - Igangsettingstillatelse
- 14.11.2023

Andre opplysninger:
Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt
konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.
Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt
av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av
statlige myndigheter og i
kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er
basert på overordnede støyberegninger. Dette vil
kunne få betydning for behandlingen av
plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle
eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt
for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt
krav om avbøtende tiltak.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser
kan sees hos megler.

Konferer megler.

Adgang til utleie
Det følger av eierseksjonsloven § 24 at
korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90
døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke
for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie
inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90
døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes
til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et
flertall på minst to tredjedeler av de avgitte
stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler
dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere
informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette
sameiet om korttidsleie.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å
radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal
være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter)
i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere
radonnivået alltid gjennomføres dersom det
overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt
radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på
at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne
bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike
eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av
kjøper.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for
krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver
bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens
grunnbeløp). Kommunen har legalpant i

eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik

kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20 % av kjøpesum for gjennomføring av

salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger/ overtakelse kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 40 445,-. Utleggene omfatter innhenting av kommunale opplysninger, annonsering og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Ansvarlig megler bistås av

Oliver Faraji
Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner
oliver.faraji@aktiv.no
Tlf: 466 27 669

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

30.01.2026

Tilstandsrapport

Rekkehus
Storetveitvegen 90 F, 5072 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 13, bnr. 996, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 16.12.2025 Rapportdato: 19.12.2025 Oppdragsnr.: 21285-1018 Referansenummer: RA4197
Foretak: TBDU AS



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

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

- Tilstandsrapporter
- Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner
- Prosjektledelse og teknisk rådgivning
- Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister
- Uavhengig kontroll
- Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn
Uavhengig Takstingeniør
du@tbdu.no
955 50 498



NITO

Storetveitvegen 90 F, 5072 BERGEN
Gnr 13 - Bnr 996
4601 BERGEN

TBDU AS
Hellandsgården 3
5004 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 21285-1018

Befaringsdato: 16.12.2025

Side: 3 av 20

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 2025

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av takpapp. Taket er besiktiget fra takvindu. Seksjonseierens vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak. Grøvik aluminiums renner og nedløp. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen. Takkonstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon utover innvendig himling. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen. Bygningen har malt hovedytterdør fra Swedoor og skyvebalkongdør i malt tre fra Norgesvinduet. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen. Terrasse på bakkeplan med utvendig tilkomst og innvendig tilkomst via stue/kjøkken. Møre Royal terrassebord. Balkong i 2 etasje, tilkomst via tv-stue. Møre royal terrassebord, Glassrekkverk. Takterrasse med tilkomst via stue. Møre royal terrassebord, Glassrekkverk. Det er reklamert på sprekker i 2 glass i rekkverket. Dette blir utbedret av utbygger.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Fliser på gulv på bad, parkett på øvrige rom. Fliser på vegger på bad, slette malte overflater på øvrige vegger og alle himlinger. Etasjeskiller er av betongdekke. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger. Boligen har lakkert tretrapp. Malte glatte dører, glass dør fra gang til stue/kjøkken. Skyvedør til tv-stue og soverom i 2 etasje. Hvitpigmentert dørterskel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 3m2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4cm . Det er nedsenk i dusjsone. Baderommene er levert som prefabrikkerte badekabiner. Disse er levert av Probad. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Avtrekk med balansert ventilasjon, tilluft til rommet via spalte mellom dørblad og terskel.
Baderommene er levert som prefabrikkerte badekabiner. Det skal ikke taes hull i badekabiner for fuktsøkt. Badet er ubrukt.

Bad/vaskerom - 5.2m2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4.5cm.
Baderommene er levert som prefabrikkerte badekabiner. Disse er levert av Probad. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk med balansert ventilasjon, tilluft til rommet via spalte mellom dørblad og terskel.
Baderommene er levert som prefabrikkerte badekabiner. Det skal ikke taes hull i badekabiner for fuktsøkt. Badet er ubrukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal Kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat i taket i gang/entre. Viftekonvektor i 3 etasje.
Boligen er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og tappevann. Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.
Vannbåren gulvvarme 1 etasje i stue/kjøkken og gang.
Fra leveranse beskrivelse i prosjekt.
Elektro leveres iht. NEK 400. Alle synlige stikk og brytere leveres i Elko polar hvit utførelse eller tilsvarende. Stikkontakter leveres som «bigboks» forberedt for smarthusinstallasjon.
Følgende smarthus integrasjon fra Eaton er medtatt:
• Lysstyring.
• Xcomfort bridge sentralenhet, montert sentralt i boligen ved WLAN router.
• Trådløse brytere som festes rett på veggen uten veggboks.

BRANNSIKRING
Alle leiligheter sprinkles, det er synlige sprinkelhoder. Fulldekkende automatisk brannvarslingsanlegg med multidetektorer og røykdetektorer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell / fylte masser.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2025. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

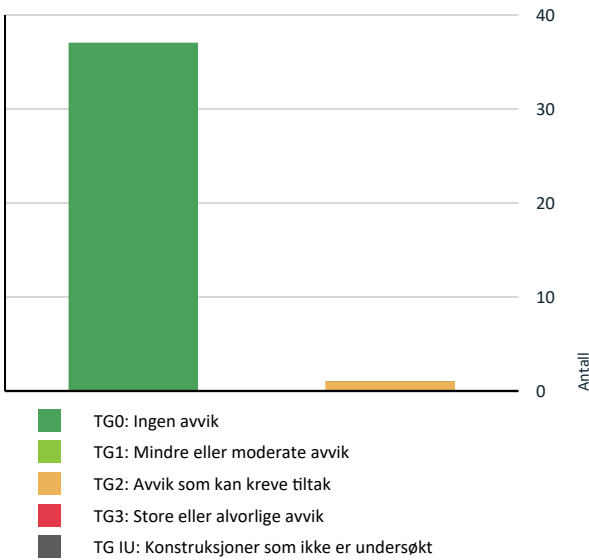
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger oppdaterte tegninger for boligen. Det er gjort en del endringer fra planløsning i standard prospekt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken - 41.3m2 > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2025

Standard
Bygget har gjennomgående ny/urbukt standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Alle bygningsdeler er nye.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av takpapp. Taket er besiktiget fra takvindu. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.



Nedløp og beslag

Grøvik aluminiums renner og nedløp. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon utover innvendig himling. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra Swedoor og skyvebalkongdør i malt tre fra Norgesvinduet. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.



Takterrasse - 11.3m2

Takterrasse med tilkomst via stue. Møre royal terrassebord, Glassrekkverk.



Terrasse - 14m2

Terrasse på bakkeplan med utvendig tilkomst og innvendig tilkomst via stue/kjøkken. Møre Royal terrassebord.

Tilstandsrapport



Balkong - 10.5 m2

Balkong i 2 etasje, tilkomst via tv-stue. Møre royal terrassebord, Glassrekkverk.



INNENDIG

Overflater

Fliser på gulv på bad, parkett på øvrige rom. Fliser på vegger på bad, slette malte overflater på øvrige vegger og alle himlinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.



Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.



Innvendige dører

Malte glatte dører, glass dør fra gang til stue/kjøkken. Skyvedør til tv-stue og soverom i 2 etasje. Hvitpigmentert dørterskel.



VÅTROM

ETASJE 1 > BAD - 3M2

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



ETASJE 1 > BAD - 3M2

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 1 > BAD - 3M2

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4cm . Det er nedsenk i dusjsone.

ETASJE 1 > BAD - 3M2

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Baderommene er levert som prefabrikkerte badekabiner. Disse er levert av Probad. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE 1 > BAD - 3M2

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE 1 > BAD - 3M2

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk med balansert ventilasjon, tilluft til rommet via spalte mellom dørblad og terskel.

ETASJE 1 > BAD - 3M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommene er levert som prefabrikkerte badekabiner. Det skal ikke taes hull i badekabiner for fuktsøkt. Badet er ubrukt.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM - 5.2M2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM - 5.2M2

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM - 5.2M2

TG 0 Overflater Gulv

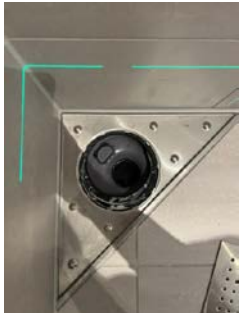
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4.5cm.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM - 5.2M2

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Baderommene er levert som prefabrikkerte badekabiner. Disse er levert av Probad. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM - 5.2M2

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM - 5.2M2

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk med balansert ventilasjon, tilluft til rommet via spalte mellom dørblad og terskel.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM - 5.2M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommene er levert som prefabrikkerte badekabiner. Det skal ikke taes hull i badekabiner for fuktsøkt. Badet er ubrukt.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN - 41.3M2

TG 0 Overflater og innredning

Sigdal Kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN - 41.3M2

TG 2 Avtrekk

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

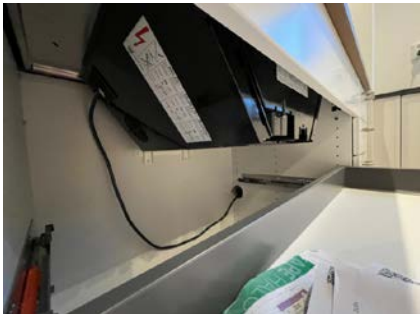
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak
TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft

Tilstandsrapport



Rør skap bad 2 etasje

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat i taket i gang/entre.



Andre VVS-installasjoner

Viftekonvektor i 3 etasje.



Varmtvannstank

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Rør skap bad 1 etasje

Tilstandsrapport

Boligen er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og tappevann. Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.

Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme 1 etasje i stue/kjøkken og gang.



Elektrisk anlegg

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

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

Fra leveranse beskrivelse i prosjekt.
Elektro leveres iht. NEK 400. Alle synlige stikk og brytere leveres i Elko polar hvit utførelse eller tilsvarende. Stikkontakter leveres som «bigboks» forberedt for smarthusinnstallasjon.
Følgende smarthus integrasjon fra Eaton er medtatt:
• Lysstyring.
• Xcomfort bridge sentralenhet, montert sentralt i boligen ved WLAN router.
• Trådløse brytere som festes rett på veggen uten veggboкс.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025 2025
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja FLM Elektro AS

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Anlegget er fra 2025.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Anlegget er fra 2025.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Anlegget er fra 2025.

Tilstandsrapport



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

BRANNSIKRING

Alle leiligheter sprinkles, det er synlige sprinkelhoder. Fulldekkende automatisk brannvarslingsanlegg med multidetektorer og røykdetektorer.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Nytt brannslukningsapparat.
- Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei datert 2025
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei I henhold til dagens krav.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei Ingen avvik registrert.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell / fylte masser.

! TG 0 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

! TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2025. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

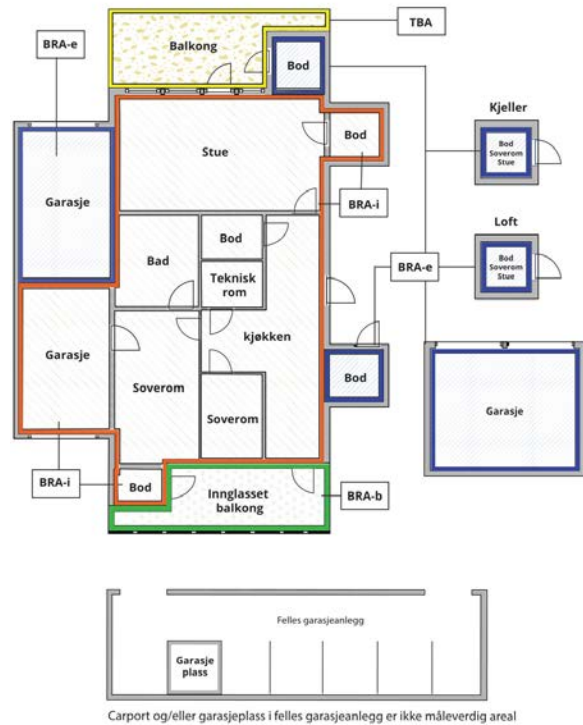
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	53			53	14
Etasje 2	53			53	11
Etasje 3	29			29	11
kjeller					
SUM	135				36
SUM BRA	135				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang - 5.4m2, bod - 1.9m2, bad - 3m2, stue/kjøkken - 41.3m2		
Etasje 2	Soverom - 14m2, tv-stue - 14.7m2, bod - 4.7m2, bad/vaskerom - 5.2m2, gang / trapp - 11.4m2		
Etasje 3	Stue m/trapp - 29m2		
kjeller			

Kommentar

Leiligheten har fast parkeringsplass i garasje med elbil lader.
Leiligheten disponerer en gitterbod oppmålt til 5.6m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger oppdaterte tegninger for boligen. Det er gjort en del endringer fra planløsning i standard prospekt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ingen avvik

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	128	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	13	996		10	135 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Storetveitvegen 90 F

Hjemmelshaver

Magnus Bo, Magnus Per Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Storetveithagen ligger midt i smørøyet, kun en kort gåtur unna Sletten senter, dagligvarebutikker, skole, idrettsanlegg, barnehage, bybanen, Gamlehaugen, Fantoft stavkirke og mye mer. Herfra kan du også gå opp på Løvstakken i vest og Landåsfellet i øst. Vil du inn til sentrum, enten det er for jobb, konserter, forestillinger eller shopping, er det bare å spasere 250 meter bort til bybanestoppet på Fantoft, hoppe på bussen rett utenfor, sykle eller kjøre den korte veien inn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

DET ER VEDTATT EN EGEN REGULERINGSPLAN FOR TOMTEN OG PROSJEKTET ÅRSTAD. GNR 13 BNR 996 MFL., STORETVEITVEGEN, BOLIGER
- Nasjonal arealplan-ID 4601_66250000
- Saksnr. 202220539
- Ikrafttrådt 22.06.2022

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grus og belegningsstein ved inngangsdør, det er jord rundt boligen som skal opparbeides til plen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	
2	19.12.2025	
3	19.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Bo Magnus

Per Christian Magnus

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Storetveitvegen 90F 5072 Bergen

4601-13/996/0/10

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1503250375

1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

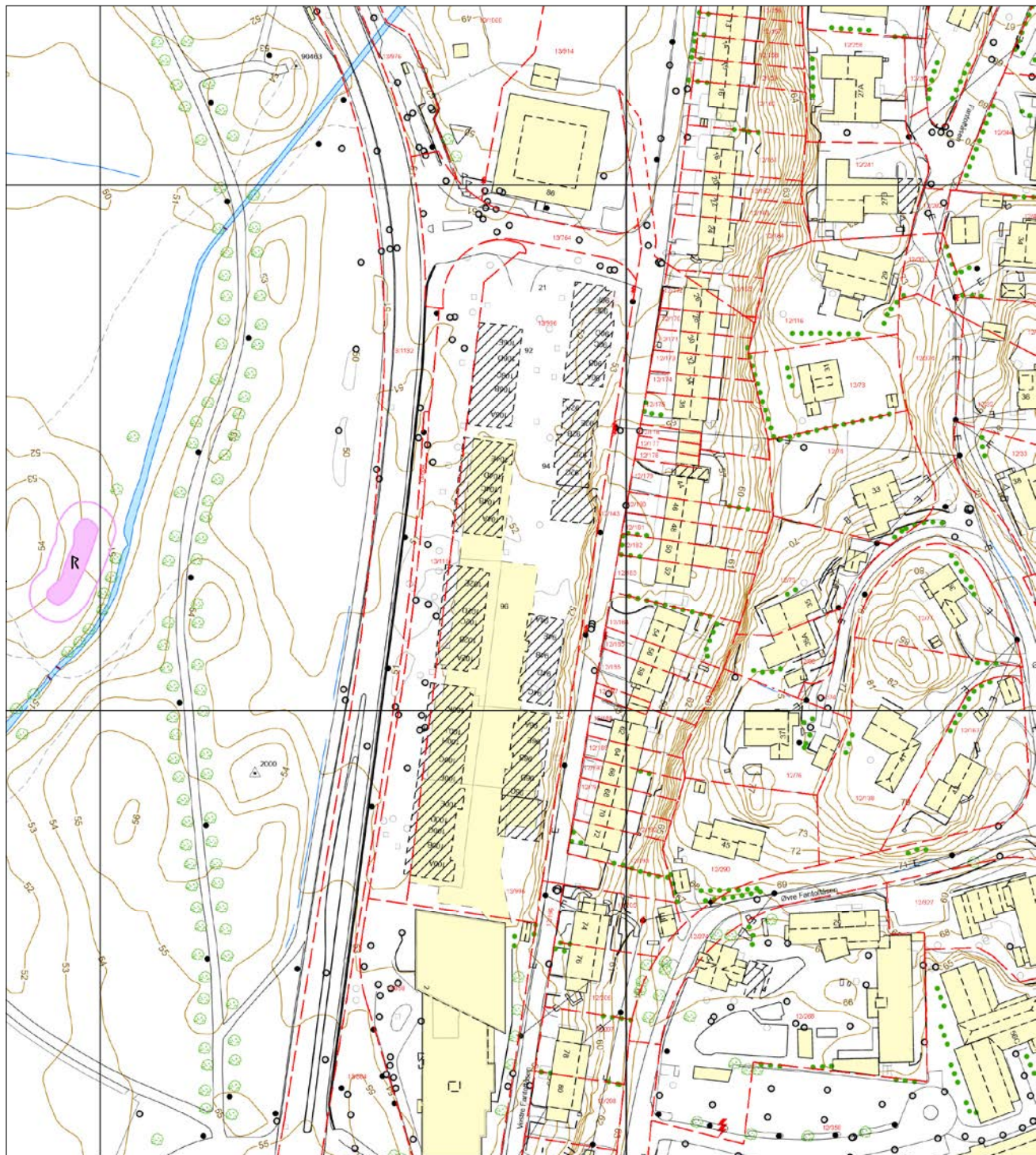


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 19.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 13/996/0/10
Adresse: Storetveitvegen 90F, 5072 BERGEN



Nabolagsprofil

Storetveitvegen 90F - Nabolaget Fantoft - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Familier med barn**
- **Etablerere**



Offentlig transport

🚏 Storetveit Linje 83, 530, 740, 934	2 min 🚶 0.1 km
🚏 Fantoft Linje 1	6 min 🚶 0.5 km
🚆 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 🚶 5.2 km
✈ Bergen Flesland	17 min 🚶

Skoler

Björgvin Montessoriskole (1-10 kl.) 99 elever, 4 klasser	1 min 🚶 0.1 km
Slettebakken skole (1-7 kl.) 434 elever, 25 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.) 208 elever, 14 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 436 elever, 23 klasser	8 min 🚶 0.7 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	6 min 🚶 2.7 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	20 min 🚶 1.8 km
NTG Brann Stadion	6 min 🚶

«Fredelig og rolig nær kollektivtrafikk, skoler, barnehager og butikker»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

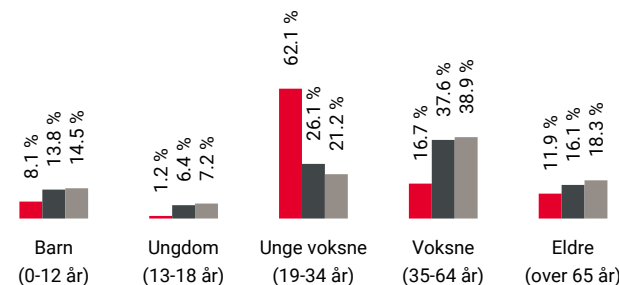


Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100



Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fantoft	1 629	1 994
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sammen Fantoft Gård barnehage (0-5 ... 100 barn	5 min 🚶 0.5 km
Sammen Fantoft barnehage (0-5 år) 83 barn	7 min 🚶 0.6 km
Slettebakken Menighets barnehage (1-5 ... 23 barn	8 min 🚶 0.7 km

Dagligvare

Meny Fantoft PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Meny Sletten Post i butikk	14 min 🚶 1.2 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

1. Bybane
2. Egen bil

 Trafikk
Lite trafikk 84/100

Sport

	Fantoft idrettshall Aktivitetshall, squash	6 min	
		0.5 km	
	Storetveit skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min	
		0.6 km	
	Sammen Fantoft	6 min	
	Bergen Tennis Arena Treningssenter	12 min	

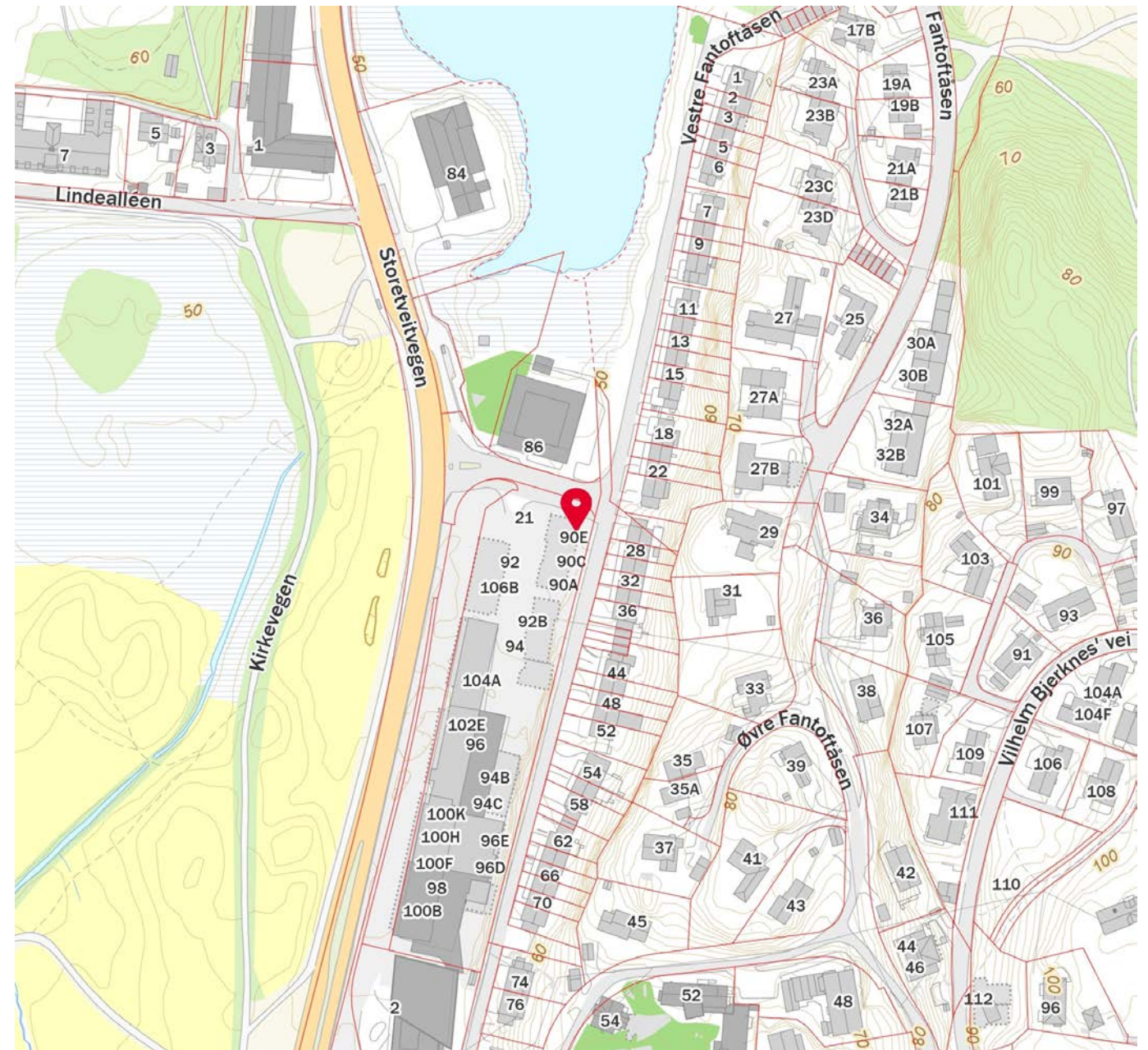
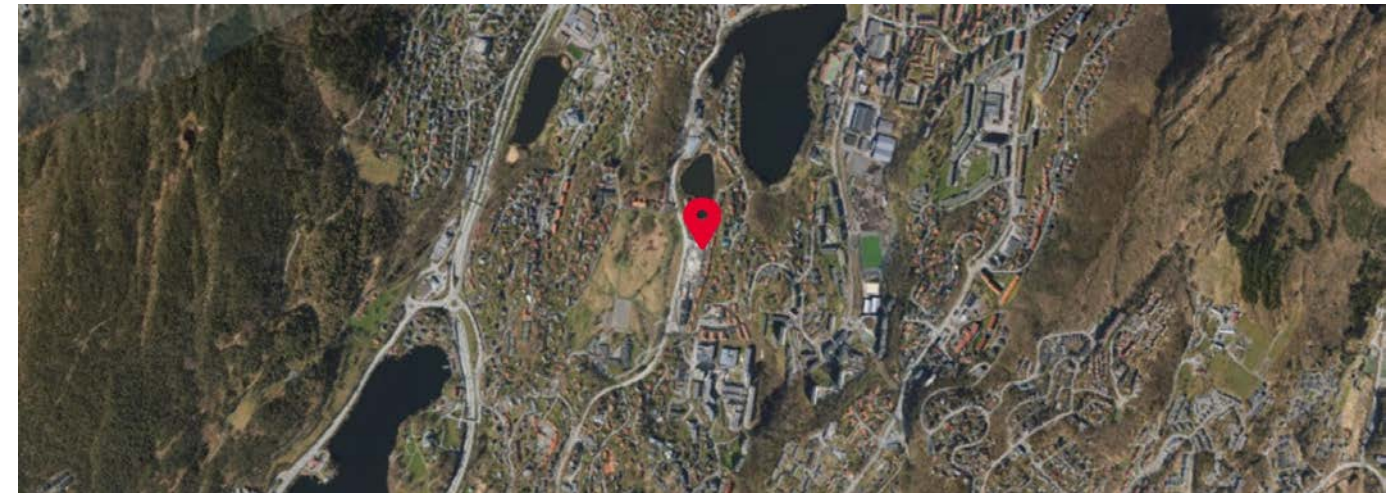
Boligtype	Prosent
6% enebolig	6%
11% rekkehus	11%
54% blokk	54%
29% annet	29%

	Sletten Shoppingsenter	14 min	
	Apotek 1 Landås (Sletten Senter)	14 min	

Age Group	Percentage
52% i barnehagealder	52%
35% 6-12 år	35%
5% 13-15 år	5%
8% 16-18 år	8%

Kategori	Fantoft (%)	Bergen (%)	Norge (%)
Par m. barn	~15	~25	~30
Par u. barn	~25	~35	~40
Enslig m. barn	~2	~5	~8
Enslig u. barn	~70	~60	~55
Flerfamilier	~5	~10	~8

Sivilstand		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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, varmpumper 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. AVTREKKSIVIFTER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Storetveitvegen 90F
5072 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Roger Glesnes

Telefon: 916 61 534
E-post: roger.glesnes@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr.

Beløp med bokstaver: Kr.

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.:

Egenkapital: _____ Kr.:

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre