NORDVIK

Storetveitvegen 39A

1 soverom | 60 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Storetveitvegen 39A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Vedlegg
67	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.09.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende og oppgradert 2-roms selveierleilighet med lave felleskostnader, balkong, garasje m/lading

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**100 840,-**
Totalpris	**4 090 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 235,-**
BRA-i	**60 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Bosett deg i denne flotte og innbydende leiligheten sentralt på Wergeland. Boligen har blitt oppgradert i de senere år med gjennomgående høye kvaliteter. Den byr på ett soverom, god planløsning, balkong og garasje. Kort vei til kollektivtransport, butikk og servicetilbud.

- Egen garasje m/el-billading
- Leiligheten er oppgradert i 2021/2022, med blant annet nytt kjøkken og bad
- Lave felleskostnader
- Godt naboskap med lite utskiftninger, et nabolag folk trives i
- Egen balkong og to eksterne boder

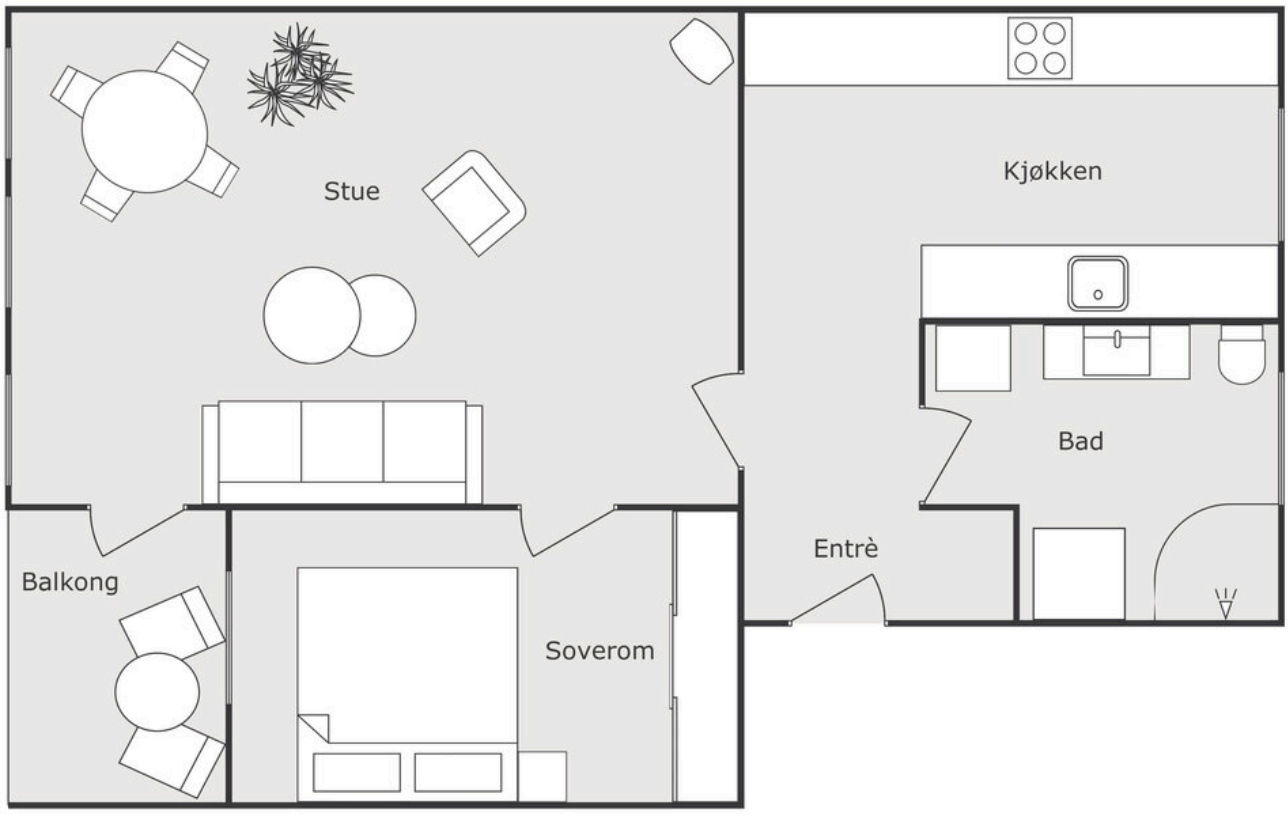
Området:

- Bergen sentrum kun 7 min. kjøring unna
- 10 min. kjøring til Lagunen Storsenter
- Kort vei til Sletten Senter med dagligvare, butikker og andre servicetilbud
- Nærhet til bybane og busstopp med 4 linjer
- Kort vei til både fjell og Tveitavannet

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 81 kvm

drift studio
www.driftstudio.work



Christiane Dame Huseklepp

Plantegningen er kun ment som en illustrasjon og er ikke en teknisk tegning.










JG. Dahl
The Power of Nature










LES
FLEURS




























Spor 2
Bergen sentrum
Bergen sentrum
4 min
15:31
bybanen
Sletten
MAXIM


ZAVANNA
MENY
MENY
BakerBrun


REMA 1000
REMA 100
vitusap
BKK
Pant







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
48-0139/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Storetveitvegen 39A, 5067 BERGEN
Gnr 13, bnr 80, snr 5 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selgere
Tori Melkild Karlsen
Even Melkild Karlsen

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
100 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
113 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 090 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 103 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Soverom inkl. skap 12,7 m², stue 24,1 m², mellomgang/entré og kjøkken 14,7 m², bad 6 m²
BRA-e: 21 kvm. Bod 2,7 m², bod 4,5 m², garasje 13,6 m²
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 3 kvm. Veranda 3,3 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer to boder på 2,7 m² og 4,5 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Standard
Leiligheten er pusset opp i perioden 2021/2022 og fremstår med en tidsriktig og innbydende standard, godt vedlikeholdt og med lite preg av bruksslitasje. Boligen har en praktisk og arealeffektiv planløsning, og passer folk i flere livsfaser.

Kjøkkenet har en stilren innredning fra Huseby med grå, slette fronter, benkeplate i laminat og integrerte hvitevarer. Den åpne løsningen mot stuen gir en sosial og funksjonell oppholdsavdeling.

Badet er pusset opp med flislagte overflater på gulv og vegg, elektriske varmekabler i gulvet og moderne

sanitærutstyr med vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger. Baderomsinnredningen er norsk produsert fra kvalitetsleverandøren Linn Bad.

Gjennomgående er det brukt gode materialer og overflater, med heltre eikeparkett på soverom og stue, fliser på våtrom/entré/kjøkken, malte vegger og overflatebehandlet trepanel. Stuen har et hyggelig ildsted som var nytt i 2024, som gir ekstra atmosfære og supplerende oppvarming.

Fra stuen er det utgang til en skjermet veranda på 3,3 m², med plass til liten sittegruppe. Det hører til to boder i kjelleren og egen garasje med lader for el-bil.

Samlet sett får man en lettstelt og innflytningsklar leilighet med gjennomgående god standard og praktiske kvaliteter.

Parkering
Seksjoneringen viser at leiligheten disponerer egen garasje med el-billading.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets seksjonering. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Det er ellers gjesteparkering på nordsiden av bygget.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser følgende moderniseringer og påkostninger:
2026:
- Ny silikonfuge med våtrom

2024:
- Nytt ildsted

2021/2022:
- Nytt kjøkken
- Nytt bad
- Varmekabler i gulv
- Nytt heltre parkett i eik
- El-billader i garasjen

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Totalrenovering av leiligheten 2021/2022. Revet gammelt kjøkken og bad ved egeninnsats. Fagfolk bygget nye rom, flyttet rør og la eikegulv i stue og soverom. Fliselegging; "Div Byggeservice" v/Ruben Costea. Elektrisk arbeid; "GK Elektro". Lamper, stikkontakter, varmekabler gang/kjøkken/bad, nytt sikringsskap. Rørlegger; "Sotra VVS". Utskifting av alle rør til standard 2022, montering av stoppekraner, blandebatterier, toalett og dusj.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Firmaet «Div Bygg» utførte våtromsarbeidet i samarbeide med rørlegger. De har dessverre gått konkurs og vi har ikke lykkes i å lokalisere våtromssertifikatet. Firmaet viste til tidligere referanser da de vant anbudet og vi har stolt på at alle forskrifter og krav ble fulgt. Vi har heller ikke hatt grunn til å tvile på dette da badet er i utmerket stand.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Vi har bilder av arbeidet mens det gjøres. Se ovenfor.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- El bil lader. Peis i stue 2/12/2024. Montér Minde. Instalasjon v/«Fasade Vest», Gary. Lettvegg i garasjen mot nabo, egeninnsats.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Styret har foreslått å oppgradere dreneringen rundt bygget.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Nytt sikringsskap v/GK Elektro.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- «Sotra VVS» flyttet alle rør da leiligheten ble renovert pga ny layout. Nye rør inne og nytt soil-rør fra leiligheten ut til felles rør, nye stoppekraner inne og monterte ny hovedstoppekran i bomberommet under vår leilighet.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Offentlig.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja
Beskriv:
- På Wergeland bygges det nye boliger. Vi har blitt varslet om oppføring av leilighetsbygg på nord siden av eiendommen.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Andreas Eriksen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Støpt grunnmur/dekke
- Utvendig kledd med fasadeplater
- Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp
- Etasjeskillere av betong
- Vinduer med 2-lags glass

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3 (TG 3):
- Ventilasjon

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Veranda
- Ventilasjon på kjøkken

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt (TG IU):
- Fuktsøk på bad
- Piper/ildsteder

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om ovennevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Kjøle-/fryseskap
- Stekeovn
- Mikrobølgeovn
- Oppvaskmaskin
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Fryseboks i ene boden
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Våpenskap på soverom

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

Dersom det er noe i ovennevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming
- Vedovn

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 200 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 235,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer blant annet felles byggforsikring, strøm i fellesområdet, brøyting, vedlikehold og innkjøp dugnad.

Styreleder opplyser at det innbetales i tillegg kr. 37,- i måneden til sameiet for faste kostnader knyttet til el-billading. Strømforbruket registreres separat per enhet og avleses etter nærmere avtale. Oppgaven med avlesning og faktura utsendelse går p.t. på rundgang mellom de som benytter elbil-lader.

Styret opplyser om at det pt. ikke er planer om å øke

felleskostnadene annet enn vanlig konsumprisindeks januar hvert år.

Kommunale avgifter
Kr 12 221,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 12 221,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for renovasjon.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kabel-tv/internett fra Bo Fiber kr. 500,- per mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 3 722,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr. 3 722,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 779 216,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 116 865,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Leiligheten er tilknyttet fiber fra Bo Fiber.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Storetveitvegen 39/39A, orgnr. 990038910

Om sameiet
Sameie bestående av 11 boligseksjoner i Storetveitvegen 39A.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Men melding om ny eier, og eventuelt leietaker, skal sendes til styret.

Fellesformue
Kr 7 323,- pr. 20.06.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 42 139,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Styret opplyser om rullering med trappevask og sette frem/hente bosspann opp til veien.

Beboere er pliktig til å enhver tid følge gjeldende vedtekter og regler.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
IF
Polisenr. SP710729

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 670 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Storetveitvegen 39A!
En leilighet med en sentral og attraktiv beliggenhet på Wergeland med nærhet til det meste! Et perfekt utgangspunkt for deg som ønsker å bo nærme sentrum, samtidig som man er tilbaketrukket fra byens støy. Med bare 2 minutters gange til buss- og bybanestopp kommer man seg raskt inn til bykjernen eller ut til Flesland.

Området har vært i stor utvikling de siste årene og har fått flere servicetilbud. Området skal også utvikles ytterligere. Kun 3-4 minutters gange fra eiendommen finner man SATS og Rema 1000, apotek, samt Pizzabakeren om man ønsker en lettvint middag. Sletten senter finner du ca. 13 minutters gange fra eiendommen. Her finner man blant annet dagligvarebutikker, butikker, apotek og vinmonopol.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Å bo sentralt i umiddelbar nærhet til bybanen med rask vei til sentrum eller flyplassen. Og det å slippe å være avhengig av bil. Leiligheten ligger til på nedsiden av traseen til sentrum i høy 1.etasje. Det vil si at det er så å si uten innsyn fra veien, og det er ingen trafikkstøy heller med mindre man åpner vinduene på den siden. Stuen og soverommet er på Løvstakk siden av bygget. De store vinduene slipper inn lys, det er meget lunt og leiligheten bruker omtrent ikke oppvarming. Det er spesielt å kunne bo sentrumsnært og likevel føle på luft og rom.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Naboene i sameiet er rett og slett enestående. Vi stiller opp for hverandre dersom det trengs. Sameiet har en FB-side der vi kan legge ut spørsmål eller informere om diverse. Det hersker en avslappet hyggelig stemning over samvær, enten det er i styremøte, dugnad eller i forbifarten i trappen.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- Dagligvare, apotek og restauranter i gangavstand. Sletten senter med alle fasiliteter. Grøntområder og sykkelstier. Treningssenter og frisører. Leiligheten ligger i et rolig familievennlig strøk der de fleste bruker bybanen til og fra jobb.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Gå kveldstur rundt Tveitavannet. Vinterstid har jeg slengt skiene på nakken og gått opp til Tveiterås-marken for å gå langrenn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 24.11.1970. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.12.2012. Denne omhandler fasadeendring blokk/bygård/terrassehus.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning avviker fra godkjente byggetegninger:
Følgende avvik er ikke å anse som bruksendring og er ikke søknadspliktig dersom det ikke er gjort endring i bærende konstruksjoner:
- Vegg mellom kjøkken og entré er fjernet
- Vaskerom, toalett og bad er slått sammen til ett stort bad

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Vei: eiendommen har adkomst via offentlig vei med private veier internt på tomten.

Vann og avløp: eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Årstad. Gnr. 13 bnr. 81 mfl., Nyhaugveien, ikrafttrådt 29.04.2025, regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse.

Reguleringsplaner under arbeid:
- Årstad. Gnr. 13 bnr. 81 mfl., Nyhaugveien - dekningsgrad 44,9%
Det skal bygges nye boliger på nabotomten (Prosjektet Nyhaugen, utbygger LAB AS). Riving av bygg på nabotomten er i gang.

I forbindelse med sykkelvei skal det opprettes en snarvei for fotgjengere mellom sameiets tomt og Nyhaugen, som går fra Storetveitvegen til Elvebakken. Det skal beplantes rundt, og deler av sameiets tomt med trær nord for bygget vil bli påvirket av dette og ekspropriert.
Sykkelveien vil ikke medføre innskrenkning av tomt i øst (langs veien), men det kan medføre utbedring av nåværende mur og gjerde, samt mulig felling av trær hvis det er tilkomstbehov. Sameiet ønsker å skåne så mange

trær som mulig, og vil følge opp med Fylkeskommunen når informasjonen der er klar.

Sameiet Storetveitvegen 39/39a deler ansvar med utbygger LAB AS for en mangelfull stoppekran mellom sameiets tomt og Elvebakken. Dette utbedres ved byggestart for Nyhaugen-prosjektet, trolig i 2026 eller tidlig 2027. Forventet estimert utgift for sameiet på omkring 70 000kr+, som dekkes av sameiets beholdning. Evt. overskytende utgifter vil bli fordelt sameiere. Ingen planer om å ta opp gjeld.

Kjøper må påregne økt støy og trafikk i byggeperiode.

Eiendommen ligget i følgende hensynssoner:
- Kulturmiljø - Wergelandsåsen-Storetveitåsen - dekningsgrad 100%
- Faresone - luftkvalitet - gul sone - dekningsgrad 100%
- Vei støy - gul støy - dekningsgrad 27,9%
- Vei støy - rød sone - dekningsgrad 22,5%

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- PlanID 202514933 - Storetveitvegen 29, 31, 33, 35 og 35A - gnr/bnr 13/540, 13/81, 13/99 - godkjent for riving/brenning og rammetillatelse
Det skal bygges nye boliger i Storetveitvegen, i nærheten av denne eiendommen. Kjøper må derfor påregne økt trafikk og støy i byggeperiode.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

4601/13/80/5:
Tinglyst 10.01.1890 - Dokumentnr: 900113 - Bestemmelse om veg
Overført fra Gnr 13 Bnr 25 sammenf. med d.eiend.
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 06.07.1904 - Dokumentnr: 901009 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:27
Overført fra: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 07.06.1905 - Dokumentnr: 901010 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 04.03.1910 - Dokumentnr: 901026 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 21.10.1924 - Dokumentnr: 901041 - Skjønn
ANG. FANA KOMMUNE, VEIANLEGG.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 10.01.1890 - Dokumentnr: 900113 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:27
Overført fra gnr. 13, bnr. 25 sammenf. med bnr. 80

Tinglyst 20.02.1891 - Dokumentnr: 901005 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:5
OVERFØRT FRA GNR. 13, BNR. 25 SOM ER SAMMENFØYD MED BNR. 80

Tinglyst 04.02.1905 - Dokumentnr: 900013 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:22

Eldre servitutter kan hentes ut på digitalarkivet.no.

Tinglyst 27.12.2021 - Dokumentnr: 1619904 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten ledninganlegget
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten ledningsanlegget
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler erklæring om tillatelse til kommunen til å legge spill- og overvannsanlegg med tilhørende installasjoner på eiendommen. Kommunen skal ha uhindret adgang til ledningsanlegg, samt rett til å grave opp anlegget vederlagsfritt. Det må ikke uten tillatelse fra kommunen v/Vann- og avløpsetaten bygges eller fundamenteres nærmere enn 2 meter til ledningsanlegget, eller gjøres forandringer i terrengets nivåer.

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 13.10.1980 - Dokumentnr: 25240 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 011 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av

grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og

mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal 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 fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Boligvideo - Robin kr. 1 500,-
Foto ca. kr. 7 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - foto kr. 1 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - takstmann kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Tilstandsrapport kr. 7 200,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 169 500,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. september 2026

Ansvarlig megler
Vang Thi Dang, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 45889271

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Storetveitvegen 39A

Nabolaget Kristianborg/Nedre Wergeland/Storetveitåsen - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bjørgvin Montessoriskole (1-10... 101 elever, 4 klasser	12 min 1 km
Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Minde skole (1-7 kl.) 261 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	20 min 1.7 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
NTG Brann Stadion	20 min

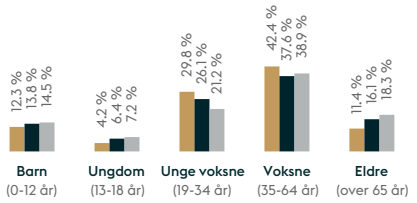
Offentlig transport

Elvebakken Linje 83, 530, 740, 934	4 min 0.3 km
Wergeland Bybanestopp Linje 1	8 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 4.5 km
Bergen Flesland	18 min

Barnehager

Minde barnehage (0-5 år) 131 barn	9 min 0.7 km
Kristianborg barnehage (0-6 år... 80 barn	10 min 0.9 km
Øvrebø barnehage (0-5 år) 49 barn	11 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kristianborg/Nedre Wergel	1 078	534
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Bybane

Sport

Rautjern kunstgressbane	12 min
Slettebakken skole	11 min
SATS Wergeland	9 min
Bergen Tennis Arena Treningsse...	16 min

«Høflige folk og liten koselig gate :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100



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

Sjekk gyldighet på rapport

ERIKSEN
PROSJEKTERING - BYGGESØKNAD - TAKST

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Storetveitvegen 39 A

5067 BERGEN

4601/13/80/5/0/0

Rapportdato

03.09.2026

TG 0	1
TG 1	9
TG 2	2
TG 3	1
TG IU	2

Befaring utført den 28.08.2026 av:

ERIKSEN
PROSJEKTERING - BYGGESØKNAD - TAKST



Andreas Eriksen
Takst & Byggmester Eriksen AS
Røtingavegen 144
5216 Lepsøy
+4748100315
andreas@eriksenpro.no

Utdannet Byggmester og Takstingeniør med 20 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i tilstandsanalyse av boliger, skade og reklamasjonstakster, uavhengig byggekontrollør, byggesøknader, byggteknikk, eiendomsutvikling og prosjektering.

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

STORETVEITVEGEN 39 A - 4601/13/80/5/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

STORETVEITVEGEN 39 A - 4601/13/80/5/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

STORETVEITVEGEN 39 A - 4601/13/80/5/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

STORETVEITVEGEN 39 A - 4601/13/80/5/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Storetveitvegen 39 A , 5067, BERGEN

Matrikkel: 4601/13/80/5/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1970

Tomt: 1 670.90 m^2

Hjemmelshaver(e): Even Karlsen, Tori Karlsen

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: For rapporter som gjelder leilighet i ett sameie er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten siden sameiet er ansvarlig for bygningskroppen. Bygningsdelen er del av sameiets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet. Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat, Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Leiligheten innehar en praktisk og funksjonell planløsning, med samtlige rom på samme etasje. Leiligheten er bygget etter en foreldet byggetekniske reformen og byggeskikk. Leiligheten fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Leiligheten er renovert i perioden 2021/2022 og det foreligger dokumentasjon på utført arbeid. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/ fastmonterte gjennstander og tekniske innstallasjoner. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). Denne løsningen betraktes som mindre effektivt enn utkast til friluft og kan gi dårligere luktfjerning. Ingen strakstiltak er nødvendig, men det kan påvirke ventilasjonseffektiviteten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligen er nesten i sin helhet rehabilitert i 2021/2022 (våtrom, kjøkken, VA-anlegg, innvendige overflater og elektrisk anlegg). Nytt ildsted 2024.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget. Derfor er ikke fellesareal undersøkt og vurdert, men det er likevel tatt med hva som er av særlig nær tilknytning. Dette gjelder utvendige forhold som leiligheten grenser mot.

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

STORETVEITVEGEN 39 A - 4601/13/80/5/0/0

H102			
BRA-i 60 m^2	**BRA-e** 21 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 3 m^2
Beskrivelse av BRA-i Soverom inkl skap 12,7 m2 - Stue 24,1 m2 - Mellomgang/entre og kjøkken 14,7 m2 - Bad 6 m2	**Beskrivelse av BRA-e** Bod 2,7 m2 - Bod 4,5 m2 - Garasje 13,6 m2	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda 3,3 m2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 81 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ca 2 m2 går vekk mtp innvendige vegger, innkassinger og lignende,

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

2 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Veranda: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Kjøkken - Totalvurdering av ventilasjon:: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). Denne løsningen betraktes som mindre effektivt enn utkast til friluft og kan gi dårligere luktfjerning. Ingen strakstiltak er nødvendig, men det kan påvirke ventilasjonseffektiviteten. Det er ikke naturlig avtrekk eller balansert ventilasjon i nærheten av kokesonen.

1 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Ventilasjon: Boligen oppleves som mangelfull ventilert. Det er ikke ventilering ved kjøkkenet eller soverommet, foruten å ha vinduene i åpen posisjon. Tiltak må påregnes. Det bør etablere klaffeventiler eller luftespalte i vinduskarm.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

2 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner (yttervegg og brannskillevegg). Hulltaking ved andre steder, som feks. ved døren vil ikke gi noe faglig eller tilstrekklig grunnlag til å vurdere om våtrommet har skade på tettesjiktet, da dette vil være vekke fra våtsonen og som oftest ved det høyeste punktet ved våtrommet.

Piper / ildsteder: Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

STORETVEITVEGEN 39 A - 4601/13/80/5/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Ja

Kommentar:
Det er fremvist en del bilder, fakturaer og kvitteringer ifm. rehabiliteringen. Det er utført mye arbeid som egeninnsats. Oppussingen er ikke utført iht. dagens tekniske forskrifter mtp. rullestol sirkel mm.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Kommentar:
Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann, da denne ikke er fremvist per d.d.

Når ble egenerklæringen signert?
Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann, da denne ikke er fremvist per d.d.

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

3 Vinduer / dører

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i overflatebehandlet trekarm (utvendig og innvendig), med 2-lags isolerglass. Enkelte vinduer har lufteventil ved øvre del av vinduskarmen og vinduer er i hovedsak sidehenglset åpningsvinduer.

Generell beskrivelse av dører
Terrassedør i overflatebehandlet trekarm (utvendig og innvendig), med 2-lags isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det opplyses at vinduene og dørene er fra etter 2010, men det er ikke dokumentert og det er heller ikke datostempling i vinduene.
Ytterdør fra Nordicdoor i B30 brannkasse, ukjent alder.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Kommentar:
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.
Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.
Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales normalt vedlikehold som smøring og renhold.

STORETVEITVEGEN 39 A - 4601/13/80/5/0/0

Bilde








4 Veranda

TG 2

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Kommentar:
Rekkverk av fast vegg med fasadeplater med toppbeslag og alu. håndlist.

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Nei

Kommentar:
Rekkverk er ikke iht. dagens byggtekniske forskrifter.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Kommentar:
Oppført med stedstøpt betongplate med fall mot gulvsluk.

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Kommentar:
Oppført med stedstøpt betongplate med fall mot gulvsluk.

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Årsak/konsekvens
Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med økt fare lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Overflatebehandle betongdekket og jevnlig vedlikehold/ tilsyn av gulvsluk.

HMS vurdering
Slik som rekkverket er oppført på befaringsdagen, kan dette medføre at barn klatrer på rekkverket og kan medføre personskade ved fall.

STORETVEITVEGEN 39 A - 4601/13/80/5/0/0

Bilde







5 Bad

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommet er totalrehabilitere i 2022. Ny silikonfuge ved våtrommet 01.09.2026

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Fremvist bilder, kvitteringer og fakturaer ifm. rehabiliteringen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 0

Kommentar:
Nytt (0 til 5 år gammelt). Følgende dokumentasjon skal foreligge

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere.
På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Overflatene har den bruksslitasje som kan forventes.

Bilde





Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Badet ble renovert i 2022. Alderen er en del av grunnlaget for tilstandsgradene sammen med funksjonalitet på befaringsdagen.

Bilde



Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.
Toalettet mangler drensåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Er det innebygget sisterne?
Ja

Kommentar:
Det er innebygget sisterne i utenpåliggende konstruksjon.

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?
Ja

Kommentar:
Det foreligger drenshull for lekkasjevann. Det er ikke kontrollert inne i kassen, da dette ble utbedret etter endt befaring (tilsendt bilde)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Bilde



Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner (yttervegg og brannskillevegg).
Hulltaking ved andre steder, som feks. ved døren vil ikke gi noe faglig eller tilstrekklig grunnlag til å vurdere om våtrommet har skade på tettesjiktet, da dette vil være vekke fra våtsonen og som oftest ved det høyeste punktet ved våtrommet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner (yttervegg og brannskillevegg).
Hulltaking ved andre steder, som feks. ved døren vil ikke gi noe faglig eller tilstrekklig grunnlag til å vurdere om våtrommet har skade på tettesjiktet, da dette vil være vekke fra våtsonen og som oftest ved det høyeste punktet ved våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Kommentar:
Ikke fremlagt på befaringsdagen.

Er det påvist manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?
Nei

Kommentar:
Det er etablert ubrennbar plate under vedovn.

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)
Ja

Kommentar:
Det registreres ikke brennbart materiale nærmere enn 300mm.

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.
Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

STORETVEITVEGEN 39 A - 4601/13/80/5/0/0

Bilde



HMS vurdering
Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

7 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Kommentar:
Det er foretatt en enkel kontrollmåling med krysslaser for å finne eventuelle avvik. Det er registrert mindre skjevheter, men ikke forhold som er over forskriften og hva en kan forvente ved en slik konstruksjon. Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

8 Kjøkken

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkkeninnredning med gråe fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Overskap og høyskap er i samme utførelse og kvalitet som resterende kjøkken. Integrert ventilator i overskapet med utkast gjennom ytterkonstruskjonen.
Kjøkken fremstår i normal stand på befaringsdagen. Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.
Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 2

Kommentar:
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). Denne løsningen betraktes som mindre effektivt enn utkast til friluft og kan gi dårligere luktfjerning. Ingen strakstiltak er nødvendig, men det kan påvirke ventilasjonseffektiviteten. Det er ikke naturlig avtrekk eller balansert ventilasjon i nærheten av kokesonen.

Årsak/konsekvens
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

STORETVEITVEGEN 39 A - 4601/13/80/5/0/0

Bilde






9 Ventilasjon TG 3

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Boligen oppleves som mangelfull ventilert. Det er ikke ventilering ved kjøkkenet eller soverommet, foruten å ha vinduene i åpen posisjon. Tiltak må påregnes. Det bør etablere klaffeventiler eller luftespalte i vinduskarm.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Årsak/konsekvens
Manglende ventilering vil medføre dårlig inneklima, samt uønsket innvendig fuktpåkjenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

10 Innvendige vann og avløpsrør

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Det er utført tapping fra bad og kjøkken uten vesentlig avvik.

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekranen er lokalisert ved kjelleretasjen, samt en i fordelerskapet for rør-i-rørsystemet.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

Kommentar:
Stengekran er testet og fungerer som tiltenkt.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 1

Kommentar:
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Ingen avvik eller skader. Vannmengde OK. God avrenning ved åpne kraner, både i dusj og servant.

Bilder






Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Sikkerhetsventilen er koblet til i lukket avløp under oppvaskbenk.

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 1

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Sikkerhetsventilen er koblet til i lukket avløp under oppvaskbenk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Merke og etablere en kursfortegnelse ved fordelerskapet.

11 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
vedovn, elektrisk

Kommentar:
Ildsted ved stuen og varmekabler ved badet og entre/kjøkkenet.

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Årsak/konsekvens

Bilder:



12 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Kommentar:
Ikke fremvist rapport fra el-tilsyn eller lignende.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det opplyses av nåværende hjemmelshaver at det er utført en del elektrisk arbeid ifm. oppussing.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det er fremvist samsvarserklæring av utført arbeid ifm. utført arbeid siden 2022.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Kommentar:
Det er etablert kursfortegnelse i skapet. Det er for øvrig ikke kontrollert om denne er i samsvar med gjeldene kurser. Denne er håndskrevet og mangler amp og ledningstvernsitt beskrivelse. Dette bør oppdateres og kontrolleres.

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Etablert Høiax benkevarmtvannsbereder ved kjøkkenet. Ukjent om denne er tilkoblet med stikkontakt eller fast kontakt.

STORETVEITVEGEN 39 A - 4601/13/80/5/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.
Det er fremvist samsvarserklæring av utført arbeid ifm. utført arbeid siden 2022.
Fordelinger mangler kursfortegnelse.
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Bilde





Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg.

13 Slokke- og brannvarselanlegg

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det etablert slukkeanlegg/ slukkeutstyr i boligen?
Det er etablert manuelle brannslukkeutstsyr som håndslukkere / brannslange.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Det er etablert røykvarslere i leiligheten

HMS vurdering
Leiligheten er tilstrekkelig sikret med brannslukkeutstsyr og røykvarslere.

14 Innvendige overflater TG 1

Overflater gulv
Boligens gulv overflater som farge, tilstand, bruksslitasje- og overflate, kvalitet og gjenværende forventet levetid vil være ulik fra rom til rom og de ulike etasjene. Badet, entre og kjøkken er belagt med fliser. Stue og soverom innehar heltre parkett.

Bilde







Overflater vegg / himling
Boligens vegger- og himlings overflater som farge, tilstand, bruksslitasje- og overflate, kvalitet og gjenværende forventet levetid vil være ulik fra rom til rom og de ulike etasjene. Badet er helfliset og resterende vegg- og himlingsoverflater er i malt slett utførelse (betong og gipsvegger) og overflatebehandlet trepanel.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at farger ol. kan variere fra rom til rom. Det er observert normal bruksslitasje og bruksmerker på befaringsdagen. Laminat og tregulv ved entré/ vindfang og ved innstegsområdet ved terrassedør/ skyvedører vil ofte ha større slitasje mtp fuktige sko ol.

15 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Kommentar:
Det er ikke opplyst at det har vært tilfelle av skadedyr i boligen

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Det er ikke opplyst at det har vært tilfelle av skadedyr i boligen

16 Garasjeplass

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?
Nei

Kommentar:
Garasjeplassen er målt på stedet og er under dagens krav som er 2,5m bred og 5m lang. Garasjen er målt til 2,38x5,70 meter. Garasjen er ikke ikke ventilert, dette bør etableres. Garasjen inneholder en elektrisk leddet garasjeport.

Er det etablert lader for el-bil?
Ja

Kommentar:
Ja

Bilde





17 Bod

Bod

Leiligheten disponerer 2 boder i sameienes felles areal. En bod på 2,7 m2 og 4,5 m2. Begge bodene har låsbar dør og lukkete vegger, samt naturlig ventilert.

Bilde





Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tori Melkild Karlsen	9578-5993-4-3364165	2026-08-27 14:38:16
Even Melkild Karlsen	9578-5993-4-2099525	2026-08-28 09:25:57

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
27. aug. 2026

Oppdragsnummer
48-0139/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Storetveitvegen 39A, 5067 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Tori Melkild Karlsen, Even Melkild Karlsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. november 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 38075861
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av leiligheten 2021/2022. Revet gammelt kjøkken og bad ved egeninnsats. Fagfolk bygget nye rom, flyttet rør og la eikegulv i stue og soverom. Fliselegging; "Div Byggeservice" v/Ruben Costea. Elektrisk arbeid; "GK Elektro". Lamper, stikkontakter, varmekabler gang/kjøkken/bad, nytt sikringsskap. Rørlegger; "Sotra VVS". Utskifting av alle rør til standard 2022, montering av stoppekraner, blandebatterier, toalett og dusj.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaet «Div Bygg» utførte våtromsarbeidet i samarbeide med rørlegger. De har dessverre gått konkurs og vi har ikke lykkes i å lokalisere våtromssertifikatet. Firmaet viste til tidligere referanser da de vant anbudet og vi har stolt på at alle forskrifter og krav ble fulgt. Vi har heller ikke hatt grunn til å tvile på dette da badet er i utmerket stand.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Vi har bilder av arbeidet mens det gjøres. Se ovenfor.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El bil lader. Peis i stue 2/12/2024. Montér Minde. Instalasjon v/«Fasade Vest», Gary. Lettvegg i garasjen mot nabo, egeninnsats.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Styret har foreslått å oppgradere dreneringen rundt bygget.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Nytt sikringsskap v/GK Elektro.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: «Sotra VVS» flyttet alle rør da leiligheten ble renovert pga ny layout. Nye rør inne og nytt soil-rør fra leiligheten ut til felles rør, nye stoppekraner inne og monterte ny hovedstoppekran i bomberommet under vår leilighet.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Ja

Beskriv: På Wergeland bygges det nye boliger. Vi har blitt varslet om oppføring av leilighetsbygg på nord siden av eiendommen.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 48-0139/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Even Melkild Karlsen	**2026-08-28**	**Tori Melkild Karlsen**	**2026-08-27**

Identifikasjon

Even Melkild Karlsen

Identifikasjon

Tori Melkild Karlsen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Storetveitvegen 39A, 5067 BERGEN**	
Dato for energimerking **28.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-341095**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139400224**
Gårdsnummer **13**	Bruksnummer **80**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **178,20**

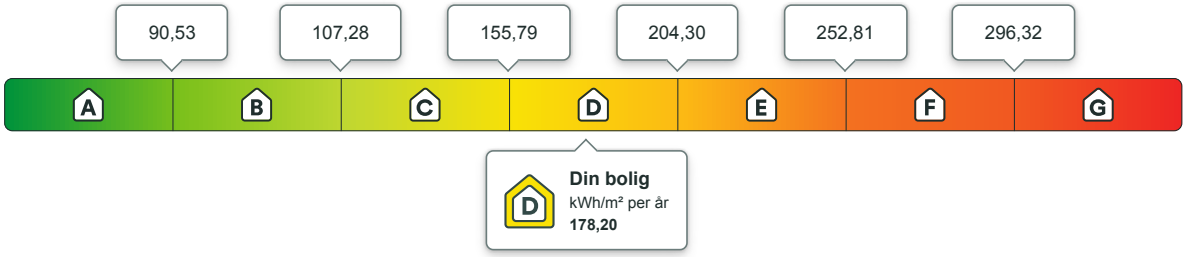
Storetveitvegen 39A, 5067 BERGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
10 327,71	**172,10**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Storetveitvegen 39A, 5067 BERGEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Storetveitvegen 39A, 5067 BERGEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

VEDTEKTER

for

Sameiet Storetveitveien 39/39a

(fastsatt av konstituerende sameiermøte den 14.03.2006)

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse 2
Generelt 3
§ 1. Sameiets navn og formål 3
§ 2. Lovregulering 3
§ 3. Eierforhold og råderett 3
§ 4. Ansvar for sameiets forpliktelser 3
§ 5. Sikkerhet for sameierne 4
Vedlikehold 5
§ 6. Vedlikehold 5
§ 7. Dugnad 5
§ 8. Husordensregler 5
Mislighold 5
§9. Mislighold 5
Sameiermøtet 6
§ 10. Sameiermøtet 6
§ 11. Ekstraordinært sameiermøtet 6
§ 12. Beslutningsmyndighet 6
§ 13 Møterett 7
§ 14 Saker behandlet i sameiermøtet 7
§ 15 Møteledelse 8
Styret 8
§ 16 Styresammensetning 8
§ 17 Styremøter 8
§ 18 Styrets kompetanse 9
§ 19 Forretningsfører og regnskapsførsel 9
Mindretallsvern 10
§ 20 Mindretallsvern 10
Tvister, tinglysing m.v. 10
§ 21 Tvister, tinglysning m.v. 10

Generelt

§ 1. Sameiets navn og formål

Sameiets navn er SAMEIET STORETVEITVEIEN 39/39A.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter, samt gi regler om ordning av sameiernes forhold innbyrdes. Sameierne forplikter seg til å rette seg lojalt etter sameiets vedtekter og gyldige beslutninger som gjøres i sameiets lovlige organer. Trivsel og godt naboskap er en ledetråd for sameiets løpende drift. Sameiet skal ikke unødig samlet eller ved sine sameiere provosere dårlig naboskap til omgivelsene.

§ 2. Lovregulering

Sameiets virksomhet er regulert av eierseksjonsloven (LOV 1997-05-23 nr 31: Lov om eierseksjoner). Vedtektene gir notehenvisninger til eierseksjonloven i enkelte tilfeller. Men det vil også være områder som reguleres i eierseksjonsloven, som ikke er nevnt i vedtektene.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer og omfattes av sameieloven (LOV 1965-06-18 nr 06: Lov om sameige) når ikke annet fremgår av disse vedtekter eller av eierseksjonsloven.

§ 3. Eierforhold og råderett

Sameiets består av 11 boligseksjoner, oppdelingsbegjæring tinglyst den 13.10.1980.

Eierne har full rettslig råderett til de respektive eierseksjoner. Overdragelse eller bortleie av seksjon og/eller garasjeplass skal meldes skriftlig til sameiestyret. Ved overdragelse eller bortleie skal sameieren påse at ny sameier eller leietaker blir kjent med og tiltrer nærværende vedtekter.

Til hver seksjon hører eksklusiv enerett til bruk av bruksenhet til boligformål. Bruksenhetene kan bare benyttes til det tinglyste formål.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i seksjoner er fellesarealer, og omfattes av sameieloven 1965 når ikke annet fremgår av disse vedtekter eller av eierseksjonsloven 1997.

Sameier har rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig brukt til. Benyttelse av bruksenhet og fellesareal må ikke skje på en måte som påfører de øvrige sameierne urimelig eller unødvendig ulempe eller skade.

§ 4. Ansvar for sameiets forpliktelser

Ansvarsform er proratarisk, dvs hver sameier hefter for felles gjeld utad og innad, forholdsmessig etter sin sameiebrøk.

Sameiebrøken er som følgende:

Oppgang, Etasje, Side:	G.nr:	B.nr:	F.nr:	Seksjonsnr:	Sameiebrøk:
Syd, 1, Syd	00013	0080	0000	001	6,80 %
Syd, 1, Nord	00013	0080	0000	002	6,80 %
Nord, 1, Syd	00013	0080	0000	003	6,80 %
Syd, 2, Syd	00013	0080	0000	004	10,50 %
Syd, 2, Nord	00013	0080	0000	005	9,40 %
Nord, 2, Syd	00013	0080	0000	006	9,40 %
Nord, 2, Nord	00013	0080	0000	007	10,50 %
Syd, 3, Syd	00013	0080	0000	008	10,50 %
Syd, 3, Nord	00013	0080	0000	009	9,40 %
Nord, 3, Syd	00013	0080	0000	010	9,40 %
Nord, 3, Nord	00013	0080	0000	011	10,50 %
				Totalt	**100,00 %**

Nødvendige eller lovlig besluttede kostnader ved driften av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Det kan også i sameiermøte ut fra en vurdering av rimelighet vedtas at en eller flere sameiere skal fritas fra fellesutgifter når det ansees som åpenbart at det gjelder en utgift som ikke vedrører vedkommende overhodet eller som vedkommende uttrykkelig har frabedt seg å dra nytte av. Dette skal uttrykkes i eller som vedlegg til vedtektene og er knyttet til vedkommende sameier så lenge han bor i leiligheten. Slikt vedtak bør fattes i forbindelse med iverksettelse av og bevilgning til vedkommende tiltak.

Sameiemøtet vedtar husleiens størrelse med virkning for første kalender måned etter avholdt sameiermøte. Sameierene betaler sin andel av husleien i henhold til sameiebrøken. Husleien avregnes månedlig og skal innbetales forskuddsvis den første i hver måned. Ved forsinket betaling kan det treffes tiltak for å sikre at beløpet blir gjort opp, herunder kan det legges til renter etter lov 17.12.1976 nr 100. Husleien er sikret med lovbestemt pant i boligen (jmf eierseksjonsloven § 25).

Husleien brukes til å dekke kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Som ikke uttømmende eksempel på slike utgifter kan nevnes: vedlikehold av eiendom, utvendig vedlikehold av bygg, vedlikehold på fellesarealer, kommunale eiendomsutgifter, forsikring etc. Husleiens størrelse kan også reflektere vedtatte avsetninger til fremtid vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 5. Sikkerhet for sameierne

Hver av sameierne har panterett i hver enkelt seksjon for krav mot seksjonseieren, som følge av sameierforholdet.

Pantet har sikkerhet i seksjonene uten tinglysing og er i hver seksjon begrenset oppad til et beløp lik grunnbeløpet i folketrygden.

Jamfør eierseksjonsloven § 25.

Vedlikehold

§ 6. Vedlikehold

Den enkelte bruksenhet med eventuelt tilleggsareal skal vedlikeholdes forsvarlig av den bruksberettigede sameier.

Vedlikehold av fellesanlegg/felleskontruksjoner som for eksempel elektriske inntak og fordelingsanlegg, vann- og avløpsledning, yttervegger og yttertak påhviler hele sameiet. Det samme gjelder vedlikehold/renhold, herunder snømåking, av eventuelle utvendige fellesareal, så som gate m.v. Farge på sameiets yttervegger, tidspunkt for maling av yttervegger fastsettes på ordinært sameiermøte.

Vedlikhold/utbedring av vinduer med glass, ramme og karm, entre/verandadør og treverk på altan påhviler den enkelte sameier. Slikt vedlikehold og slike utbedringer må ikke bryte med stilen og det estetiske utseende på bygget generelt og de andre leilighetene. Endringer som antas å kunne avvike på denne måten må godkjennes av flertallet i sameiet.

§ 7. Dugnad

Dugnad skal avholdes to ganger per år, henholdvis vår og høst. Sameierene har møteplikt på dugnadene. Men det forventes ikke at man yter over evne. Unge, friske menn oppfordres til å ta i et ekstra tak.

§ 8. Husordensregler

Husordensregler kan vedtas av sameiemøtet. Det kreves kun vanlig flertall blant de fremmøtte sameiere.

Mislighold

§9. Mislighold

Dersom en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret skriftlig pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Salgsfrist skal være 6 måneder fra mottak av pålegget.

Dersom en sameiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Det samme gjelder for eventuelle leietakere.

Eierseksjonslover §§ 16 og 27 innholder utfyllende og ufravikelige regler for disse situasjoner.

Sameiermøtet

§ 10. Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Ordinære sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dette varsel skal være i hende hos sameierne innen 3 uker før det planlagte sameiemøtet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med varsle på minst åtte dager. Skriftlighet kan være mail via internett til de av sameierene som har godkjent dette.

Innkalling skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner må vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som styret har gitt i varsling av sameiemøtet, se første avsnitt denne paragraf.

§ 11. Ekstraordinært sameiermøtet

Ekstraordinært sameiermøtet skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst 2/11 av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært sameiermøtet har ikke noe krav om varsel, men innkalling med saksliste har samme krav som ordinært sameiermøtet – 8 dager.

§ 12. Beslutningsmyndighet

Hver boligseksjon gir en stemme. Sameiebrøken i § 4 følges mao. ikke i denne sammenheng.

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlige flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene,

h) om å endre sameiets vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13 Møterett

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig, som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses kun å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår klart at annet er ment. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

En sameier har rett til å møte med en rådgiver, som kun har talerett dersom flertallet på sameiermøtet stemmer for dette.

Styret har rett og plikt til å være tilstede på sameiermøtet, hvis ikke det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall.

§ 14 Saker behandlet i sameiermøtet

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
c) velge styreleder (skal velges særskilt), styremedlemmer og 1 varamedlem og
d) eventuell godtgjørelse til de valgte tillitsmenn.

Styrets årsberetning og regnskapsoversikt skal vedlegges innkalling til sameiemøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 15 Møteledelse

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede.

Under forhandlinger på sameiermøter iakttas vanlige regler for forretningsorden og møtedisiplin. Møteleder skal i rimelig grad klargjøre voteringstema og sørge for at motstridende oppfatninger blir tilkjennegitt under møtet. Møteleder kan styre debatten og i rimelig grad begrense tid anvendt på enkeltsaker ut fra sakens antatte viktighet sett i lys av tidsforbruk. Sameiere som ikke mener seg rettferdig eller rimelig behandlet må godta møteledelsen, men kan i likhet med fraksjoner eller mindretall kreve protokollført hvilke innvendinger man har mot en fattet beslutning eller dens begrunnelse (formuleres skriftlig av vedkommende og vedlegges møtereferatet). Saker som er avgjort i én retning kan tas opp på senere møter på fritt grunnlag etter regler fastsatt i disse vedtekter.

Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

Styret

§ 16 Styresammensetning

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer – styreleder og to styremedlemmer. Ingen styremedlemmer kan velges for mer enn 2 år om gangen, men gjenvalg er mulig uten periodebegrensning, men ikke mot styremedlemmene eller styreleders ønske.

Kontinuitet bør tilstrebes slik at man unngår at samtlige styremedlemmer fratrer samtidig.

I tillegg skal det velges et varamedlem.

§ 17 Styremøter

Det innkalles til styremøte etter behov eller når et styremedlem krever det.

Styreleder er møteleder. Det skal føres protokoll over styremøtene. Protokollen skal underskrives av samtlige fremmøtte styremedlemmer. Ikke frammøtte styremedlemmer skal motta kopi av styremøtereferatene.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemene er tilstede, og vedtak krever flertall blant avgitte stemmer. Dersom ett av styremedlemene ikke kan møte, vil varamedlem overta dennes stemmerett på gjeldende møte.

Varamedlem har møterett. Varamedlem skal motta innkalling til styremøte og kopi av protokollen.

§ 18 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for løpende saker i sameiet, herunder vedlikehold, drift og forsikring av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret arbeidet for god trivsel både innen sameiet og i forholdet til sameiets omgivelser. Styret tar opp saker av felles interesse i forhold til offentlige myndigheter, men plikter ikke å gi råd og veiledning i det som vedrører den enkelte sameiers anliggender når slikt ikke gjelder fellesskapet.

Styret gjennomfører sameiermøtets vedtak og treffer alle løpende beslutninger som ikke i lov eller i disse vedtekter er lagt til andre organer.

Styret skal kun ha adgang til de enkelte boenheter for ettersyn av vannlekkasje, reparasjon eller annet, når det er overhengende fare for at skade kan bli påført andre seksjonseiere eller sameiet. Forut for at styret kan ta seg inn i en boenhet, skal eier bli forsøkt underrettet om dette.

Styret forbereder saker for sameiermøtet.

Styret kan nedsette komiteer og utvalg innen sameiet ut fra løpende behov.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte til ordinær behandling. Budsjett for kommende regnskapsår og styrets beretning vedlegges regnskapet. Styrets beretning skal kommentere vesentlig forhold med regnskapet og budsjettet.

Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter ved sine underskrifter sameiet utad.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen av eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 19 Forretningsfører og regnskapsførsel

Sameiermøtet velger forretningsfører dersom dette anses nødvendig i tillegg til styret. Forretningsfører har møterett og talerett i styremøter, men ikke stemmerett.

Sameiermøtet avgjør om sameiet skal benytte seg av ekstern regnskapsfører eller om et av styremedlemmene skal fungere som regnskapsfører. Eventuell ekstern regnskapfører vil ha møterett og talerett i styremøter, men ikke stemmerett. Det er styret i felleskap som er ansvarlig for regnskapet som presenteres for sameiermøtet.

Mindretallsvern

§ 20 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. Jamfør eierseksjonsloven § 32.

Tvister, tinglysing m.v.

§ 21 Tvister, tinglysning m.v.

Dersom tvist mellom sameiet og en eller flere av sameierne på den annen side ikke kan løses gjennom forhandlinger, skal tvisten behandles ved de ordinære domstolene. For tvister med økonomisk verdi lavere enn 65% av grunnbeløpet i folketrygden, skal likevel forenklet behandling for domstolene gjelde.

Vedtektene for SAMEIET STORETVEITVEIEN 39/39A kan av styret tinglyses på eiendommen/de enkelte seksjoner under gnr. 00013, bnr. 0080 i Bergen kommune.

Ole Arnt Røsholdt	Gert Monstad Hana	Tore Malm Norgaard
Gunni Birkelund	Haldis Karin Kaardal	Vidar Tranøy
Joachim Andreas Selland	Aslaug Dalland	Morten Petersen
Turid Epstein	Nina Irene Andreassen	

Husordensregler
For
Sameiet Storetveitveien 39/39a

vedtatt på sameiemøte 11.03.09

§ 1 Formål

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og opprettholde og sikre et godt naboskap. Reglene bygger på en avveining mellom hensynet til den enkelte sameiers selvstendighet og frihet på den ene side, og på den annen side hensynet til de øvrige beboere og sameiet som helhet. Godt naboskap fordrer både toleranse og hensynsfullhet hos den enkelte beboer.

§ 2 Sameiers plikt

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden, besøkende eller eventuelle leietakere.

§ 3 Fellesarealer

Fellesrommene må ikke av noen leieboere nyttes til andre formål enn de er bestemt for.

Fellesarealer innendørs (herunder bl.a. trappeoppgang, gangareal og fellesrom) og utendørs (herunder bl.a. passasje ved hovedinngangen, trapper på sørsiden, og åpne arealer foran garasje og parkeringsannlegg) må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Sykler kan plasseres under trappeoppgangen i 1.etasje eller på eventuelt nærmere anvist sted.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseendet på eller skifte ut vindu eller utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.
Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å montere parabolantenne, lykter, markiser / baldakiner e.l. Dette gjelder også på balkong. Tillatelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Et sentralt moment i denne vurderingen vil være hensynet til byggets fasade / helhet og graden av synlighet fra andre leiligheter eller gateplan. Eventuell montering skal i tilfelle foretas av kvalifisert personell.
Utover det som er nevnt her må det ikke foretas noen endringer eller påmonteringer i tilknytning til fellesarealer og fasade, uten at styret har gitt forhåndssamtykke. Styret vil i utgangspunktet ta opp endringer e.l. med arkitekt.
Jamfør for øvrig punkt 6 under vedtektene.

Utgangsdører skal holdes låst hele døgnet. Ukjente personer må under ingen omstendighet slippes inn i fellesarealer.

§ 4 Fellesarealer – lys og strøm

Det er fint om sameierene bidrar sitt til at strømforbruket i fellesarealene minimeres. Med unntak av trappeoppgangene skal lyset i alle felleslokaler være slukket når de ikke benyttes. Gangarealet trenger helle ikke å være belyst på dagtid/sommetid.

Sameiets fellesarealer er knyttet til to strømmålere:
Strømmåler 1 (utstyrsrom): 00102123
Strømmåler 2 (sikringsskap i nordre del): 00171478

Styreleder er ansvarlig for årlig avlesning og rapportering til nettoperatør.

Dersom lyspærer i fellesarealet ryker, gir man straks beskjed til styreleder som sørger for at lyspæren blir skiftet.

§ 5 Fellesarealer – redskaper

Sameiet disponerer en rekke praktiske redskaper som blant annet benyttes i forbindelse med sameiets dugnader. Styreleder holder oversikt over sameiets eiendeler.

Utstyret skal som en hovedregel ikke benyttes utenfor sameiets eiendom. Dersom man låner utstyr til privat bruk er det en selvfølge at dette legges på plass etter bruk og at utstyret behandles med nødvendig forsiktighet.

§ 7 Fellesarealer – vasking

Fellesareal på nordre side rengjøres av sameierene som holder til på denne siden.
Fellesareal på søndre side rengjøres av sameierene som holder til på denne siden.
Redskapsbod rengjøres på eventuelle dugnader.

Det er opp til de ansvarlige å bli enig om grundighet og hyppighet av vasking.

§ 8 Fellesarealer – snø

Sameiet har ingen organisering av snømåking av passasje foran hoveddørene, porten eller trappen på sørsiden.
Dersom man opplever vintre med mye isdannelse i trappen, er det styret sitt ansvar å anskaffe salt/sand og sørge for å organisere strøing av dette.

§ 9 Boder

Beboer plikter å holde orden i egen bod. Det er ikke tillatt å oppbevare eksplosive væsker e.l. i bodene. Likeledes er det forbudt å oppbevare illeluktende stoff eller annet som kan sjenere andre beboere.

§ 10 Søppel

Vanlig boss: Tømmes ukentlig hver tirsdag morgen. Settes ut mandag kveld.
Papirboss: Tømmes cirka 1 gang per måned (fredager, normalt siste i måneden). Oversikt på baksiden av telefonkatalogen, eller på BIR sin hjemmeside.

Sameierene må sørge for at bosslokket er skikkelig lukket igjen når de fyller spannene. Dette for å unngå at katter ol tar seg til rette.

Sameiet instiller til at alle tar sin del av byrden med å sette klar bosspannene i hovedveien i forbindelse med tømming, samt setter tomme spann på plass.

§ 11 Indre orden

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i egen seksjon, herunder også at alle andre som beboer gir adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboerne. Sameier plikter til enhver tid å holde sin seksjon i tilfredstillende byggteknisk stand. Endringer eller vedlikehold i seksjonen som krever fagkyndig personell skal utføres av fagkyndig, slik som f.eks. rørlegger-, gass- og elektrikerarbeider.

Grilling på balkong må kun fortas med gass- eller elektrisk grill. Bruk av kullgrill e.l. er ikke tillatt.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser.

§ 12 Nattero m.v.

Mellom klokken 23.00 og 07.00 skal det være nattero i bygningene. Ved selskapelighet og fest som strekker seg utover kl. 23 skal de tilstøtende naboer varsles eller inviteres i god tid på forhånd. For øvrig vises det til § 1, herunder særlig til behovet for hensynsfullhet og toleranse.

§ 13 Parkering.

Sameiet disponerer plassen foran garasjeanlegg, tre parkeringsplasser på nordsiden av garasjeanlegg og et uvisst antall parkeringsplasser på grusveien som tilstøter hovedveien. Vi anmoder sameiere som har tilgang til egen garasje om å bruke denne så sant det er mulig. På denne måten blir det mulig for alle å ta imot motoriserte gjester.

§ 14 Utleie av leilighet, bod eller parkeringsplass

Sameier plikter å melde fra til styret om utleie av leilighet eller garasjesplass. Dette for å sikre at styret til enhver tid har oversikt over beboere og hvem som har tilgang til sameiet. Tilsvarende gjelder leietaker ved eventuell fremleie.

§ 15 Husdyrhold

Hund, katt eller andre husdyr er i utgangspunktet tilatt. Sameierene plikter imidlertid å melde styret om dyrehold. Sameiet kan imidlertid tilbakekalle denne retten dersom det viser seg at dyreholdet medfører vesentlig ulemper. Det er spesielt hensynet til hygiene og allergier som vil bli vurdert.

§ 16 Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag eller særskilte instrukser gitt av styret.

§ 17 overtredelse av husordensreglene

Beboerne er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierene er ansvarlige for at reglene etterlevers av husstanden, leietaker eller andre som er gitt adgang til leiligheten, garasje eller øvrige fellesarealer. Dersom sameier ikke selv bor i seksjonen plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor sameier og ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatte eller fortsatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierne sameierplikter. Vesentlig mislighold kan medføre utkastelse dersom sameieloven og tvangsfullbyrdelseslovens vilkår for dette er oppfylt.

§ 18 Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom dette er nødvendig for vedlikehold av sameiets anliggender, eller dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler. Styret kan også gi fagfolk adgang til leiligheten for vedlikehold eller utbedringer av sameiets anliggender eller dersom sameier ikke sørger for nødvendige utbedringer.

§ 19 Nøkler, adgang dører

Styret bør ta initiativ til at kode på hovedørene endres minst annet hvert år.

Gatedørsnøkler kan kun anskaffes hos autorisert låsmester. For at de skal kunne levere nøkler må sameier ta kontakt med styret for å innhente nødvendig autorisasjon.

Sameiermøte 2026, Referat, 17.06.26, møte avholdt digitalt via Teams mellom kl.19-2040

Til stede: Styreleder Cornelia Albrektsen, Styremedlem Tom Beggevik, Styremedlem Marte Haga, Styremedlem Fredrik Olsson, Veronika Gjermo.

Kursiv, tykk skrift i referatet er fra innkallingsteksten, resten er fra selve møtet.

1. **Valg av referent.**
   Nåværende styreleder Cornelia Albrektsen skriver referat, styremedlem Tom Beggevik kan signere, Cornelia Albrektsen eller Marte Haga kan signere som andre signatur.

2. **Valg og godkjenning av styret.**

   Veronika Gjermo blir valgt som styremedlem.
   Marte Haga går av som styremedlem.
   Gert Hana fortsetter som regnskapsfører, selv om han ikke er til stede på dette møtet, styreleder har mailvekslet med ham om dette nylig.
   Cornelia Albrektsen går av som styreleder, men fortsetter som styremedlem.
   Fredrik Olsson tar over som ny styreleder.
   Tom Beggevik fortsetter som styremedlem.

   Per nå har Gert Hana, Cornelia Albrektsen og Fredrik Olsson tilgang til sameiets nettbank. Avtroppende styreleder anbefaler at vi fortsetter med denne ordningen, slik at vi kan avløse hverandre. Ingen innvendinger.

3. **Regnskap ved Gert Hana. Vedlegg 1, 2 og 3.**

   Ingen gjennomgang ved regnskapsfører, men gjennomgang med møtedeltagende. Regnskapet er godkjent. Ingen større avvik, relativt lite på vedlikehold, dette kan skyldes flere ting, som mindre ny beplantning etter noen år med planting av stauder som kommer tilbake. Forventer en økning med jevne mellomrom, til f.eks. fasadevask.

4. **Konkretisering av styrets mandat i saker som krever digital signatur.**

   Sak foreslått ved Gert Hana, sitat 'Dette med at styret har mulighet til å signere nabovarsel på vegne av sameiet (når sameiet ikke har innvendinger)...' burde tydeliggjøres.

   Et forslag til formulering kan være:

   'I samtykke eller svar/innsigelser på nabovarsel til sameiet, kan to av styremedlemmene samlet (per dags dato, styreleder og regnskapsfører) signere på vegne av sameierne såfremt avgjørelsen er fattet på sameiermøte ved avstemming eller skriftlig via e-post. Svar på e-post fra sameierne burde være synlig i plenum, dvs. svaret går ut til alle, ikke bare styret. Sameierne kan kreve et felles møte. Det er et krav at alle viser at de er informert med et svar, og at hver enhet samtykker til en slik signatur. Svarfrist er 14 dager (som må spesifiseres i utsendelse), uteblivende svar vil bli oppfattet som samtykke. Hvis sameierne ikke kommer til enighet, kan de signere individuelt på nabovarselet.'

MW
CA

1.

Vi trenger ikke å stemme over dette på sameiermøtet, men det er ønskelig å bestemme en plan videre og ha en diskusjon.

Det var enighet under sameiermøtet at ordlyden i den foreslåtte endringen var dekkende, men at en evt. innlemming i sameiets vedtak, må skje med en 2/3 avstemming. For å få litt fortgang, anbefales det å kalle inn til et ekstraordinært sameiermøte i sensommeren 2026 der dette stemmes over, og der det blir opplyst i forkant om at det er en avstemming som krever 2/3 majoritet.

5. **Avlesning- elbilforbruk**

Nå som Marte Haga forlater sameiet, må noen av brukerne overta rollen med å lese av forbruk i appen og føre dette inn i et regneark som beregner hvor mye hver enkelt skal betale. Regnearket kan brukes videre og ideelt sett skal dette forbruket sendes ut per mail til de de gjelder hver måned eller etter avtale. Så langt er det få som bruker lademuligheten, så det er ikke mange enheter å følge med på. Det vil bli gitt opplæring, men dette er ikke en vanskelig oppgave og krever ikke regnskaps-eller teknisk kompetanse. Marte har vært snill nok til å lage oss en mal, jeg legger den ved som Vedlegg 4.

Et annet alternativ er å betale et firma for å gjøre dette, men dette må de som benytter ladestasjonene selv organisere.

Det har også blitt foreslått å koble strømmen fra hver enkelt lader til strømskapet. Dette ble undersøkt i forbindelse med installasjon og kunne ikke gjennomføres med nåværende løsning. Viser til punkt 4 i sameierreferat 2024: '...Vi går ikke inn for at enkelte sameier kobler laderne direkte til leilighetene sine uten en ny plenumssamtale. Dette er bl.a. relevant for punkt 7. om oppgradering av hovedtavle og ny kartlegging av muligheten for å oppgradere kabling i huset, da det kanskje er mer aktuelt å vurdere andre løsninger da.'

Enighet om at brukere selv må bidra. Marte kan fortsette litt utover sommeren og hjelpe med overtakelse. Vi kontakter de to nåværende brukerne for å ordne dette seg imellom. Forslag om oppgjør hvert halvår.

6. **Orienteringer og status i forbindelse med planlagt byggefelt i nabolaget og rørarbeidet ved krysset til Elvebakken som vi samarbeider med utbygger om.**

Det ser ut som rørarbeidet i krysset kan startes i år (trolig i sommer). Planlagt befaring med utbygger i sommer 2026.

Riving av nabobygget skjer trolig i sommer (utbygger sier enten før eller etter 'sommeren').

Sameiet har ikke fått gjennomslag på våre formelle klager (takk for gode bidrag fra Tori Karlsen) på høyden av de nye boligene, men det ser ut som stien nord for bygget vårt vil bli gjennomført med våre foreslåtte endringer (større avstand til bygget vårt og å verne så mange trær som mulig).

Ingenting nytt her, og trolig litt forsinkelser nå med fellesferien. Trolig lite som skjer før etter sommeren. Mer info når det kommer.

2 CA MWH

7. **Litt av styrets arbeid i året som gikk**

Porttelefoner

Det har blitt hentet inn tilbud fra tre firmaer (en med hjelp av Svein Nødseth) på nytt ringeklokkesystem. Dette ble etterspurt ved forrige årsmøtet. Det er forholdsvis dyrt og styret har valgt å ikke fremme dette som en foreslått oppgradering enda. Saken blir ikke vurdert som kritisk og det er ønskelig å ferdigstille arbeidet med rør i veien før vi planlegger for annet vedlikehold. Svein N. hentet også inn en pris på utbytting av hovedtavle. Styret mener at sistnevnte ikke er en nødvendig oppgradering per i dag, men inngår i arbeidet med å kartlegge behov for bygget.

Prisene for porttelefon varierer mellom ca. 65-85 000kr og det er noen forskjeller mellom dem (en løsning fordret elektrikerarbeid utenom).

Motorlås til hoveddørene (tilsvarende det som er der) uten telefon er ca. halve prisen, men fremstår ikke som en optimal løsning da man ikke kan slippe folk inn fra leiligheten.

Vedlegg 5-9. Tilbudene har flere priser fordi man kan få løsning uten telefon, med telefon, med kamera, osv., så les infoarket i vedleggene.

Enighet om at det var bra å hente inn tilbud, men at dette ikke er en kritisk oppgradering som er nødvendig nå.

Veronika Gjermo har ikke porttelefon og er den eneste av sameierne med inngang på siden av bygget som ikke kan bruke de store hoveddørene til å slippe gjester inn. Hun understreker derfor, som tidligere, at hun ikke ønsker å bidra økonomisk til en evt. senere oppgradering.

Fredrik Olsson nevner at han trolig ikke har telefon koblet til døren heller, og det nevnes at flere av de andre sameierne kan ha fjernet disse i forbindelse med oppussing. Det noteres at det burde litt mer behovsundersøkelser til før denne saken evt. blir plukket opp på nytt der vi per nå ikke har oversikt over behov eller ønsker fra sameierne.

Brøyting

Det har blitt hentet inn to tilbud på nye brøytetjenester (etterspurte flere, men har fått få svar). Et nytt firma ble valgt (Bergen Vinterdrift AS, Vedlegg 10) og vi tester dem dette året. Som før har Nye Elvebakken Borettslag (NEB), ved styreleder Kjell Rolfsen en avtale med firmaet som de viderefakturerer oss for per mail. Rolfsen er dermed også kontaktperson opp mot firmaet. Til neste år skal vi forsøke å innlemme utbygger LAB i denne avtalen også, men i år har de ikke hatt beboere eller arbeid på plassen. Erfaringer fra vinteren så langt?

Tester dette et år. Per nå er det få fastboende, og ikke mange med bil, så det er få tilbakemeldinger. Cornelia Albrektsen har hatt en dialog med naboen vi deler ansvaret med, NEB, som mener at firmaet kanskje har litt lav terskel for salting og at det vil gjenspeiles på faktura. De salter ved frysepunktet. De har brøytet jevnlig ved behov, så ingen andre klager. Evt. andre kommentarer til brøyting/salting kan ettersendes til styreleder.

CA MWH

3

Pristilbud for ny elektrisk Hovedtavle

Svein Nødseth kontaktet Kvassheim Elektro for tilbud (inkludert i Vedlegg 6) på ny hovedtavle for strøm. Priser er som følgende:

Hovedtavle

1 stk Leveranse og etablering av ny hovedtavle. 124 500

Tavle plasseres på samme lokasjon som i dag.
Hovedsikring oppgraderes til 250A 3fase 230V.
Hovedsikringer for boenheter oppgraderes fra dagens 2x25A til 2x40A.
Eksisterende kurser for garasjer/ladere videreføres.
Fellesanlegg etableres i eget skap 800x550x275mm

Stikkledning
(Fra stople 140140, nord for nr. 39, ved fortau mot Storetveitvegen)
1 stk Leveranse og forleggning av trekkerør og stikkledning fra stolpe til hovedtavle. 34 100

1 stk Entreprenørarbeider, grave ned trekkerør fra stolpe til mur. Rydde skråning. 17 810

Underfordeling i tilfluktsrom
1 stk Oppgradering av sikringer, avdekning og kursfortegnelse. Sikringer som i dag ikke er jordfeilautomater byttes til fordel for jordfeilautomater. 6 900

Totalt: 183, 310 NOK

Styret har ikke prioritert å samle inn flere tilbud for dette arbeidet, da dette er ment for fremtidig planlegging og budsjettering. Styret oppfordrer sameiet til å ferdigstille annen planlagt vedlikehold som rør i veien (estimert utgift på omkring 70 000+) og få inn et tilbud på rørfornying/tilstand rør på bygget før man vurderer evt. andre tiltak eller forbedringer. Per i dag dekker det elektriske anlegget vårt bruk uten problemer.

Enighet på møtet at en slik oppgradering ikke skal prioriteres på nåværende tidspunkt. Elektrikerfirmaene vi hadde på befaring i forbindelse med elbilladerne, mente at det var et velfungerende elektrisk opplegg for nåværende forbruk. Selv etter installasjon av ladepunkter,

4 CA MNH

har det frem til nå vært 2-4 beboere som har brukt elbilladerne, og det sporadisk og sjelden samtidig. Det er sjelden mer enn to som bruker dem fast over lengre perioder. Det har gitt en svært liten økning i forbruk og det forventes ingen store endringer fremover.

8. Røykvarslere i garasjer.

Det har blitt undersøkt mange ulike løsninger for brannvarsling i fellesareal. Nå i sommer skal styret teste Housegard Luma røykvarslere i 1 side av bygget om gangen, seriekoblet, og kontrollere dekningen. Om mulig, seriekobler vi samtlige fellesarealer i bygget, men trolig blir det en serie per side. Estimert pris er 1800Kr per side av bygget (5 varslere + 1 veggmontert fjernkontroll).

Det har tidligere blitt foreslått å ha brannvarslere i hver av garasjene som en ekstra sikkerhet. Siden dette er den enkelte sameiers eiendom, må vi bli enige om dette på møtet. Styrets forslag er at vi benytter seriekoblede termiske varslere her som reagerer på varme og ikke røyk, for å forhindre falske alarmer fra drivstoff.

Disse enhetene vil trolig ikke kommunisere med enhetene høyere oppe i bygget grunnet betongmassene, men alle i garasjene vil utløses om en går av. Estimert pris for 1 varsler er 300kr per enhet i garasjene. Anbefalt plassering er i tak og de kan henges opp med skruer, teip eller magneter, hver enhet vil ha ansvar for oppheng selv. Fjernkontroll blir i fellesgarasjen, og koster 300Kr. Det kan også monteres en 110dB sirene der for 500Kr ekstra.

Da det er usikkerhet rundt rekkevidde i garasjene, tester styret kommunikasjonsrekkevidden der, samt mellom garasjer og overliggende etasjer, med alarmsettet som blir kjøpt inn til fellesarealet før vi evt. går videre med saken.

Enighet om at det er lurt med varslere også i garasjene for felles sikkerhet, særlig til en relativt lav kostnad. Litt av poenget er at alle skal varsles om det brenner selv i kun én av garasjene.

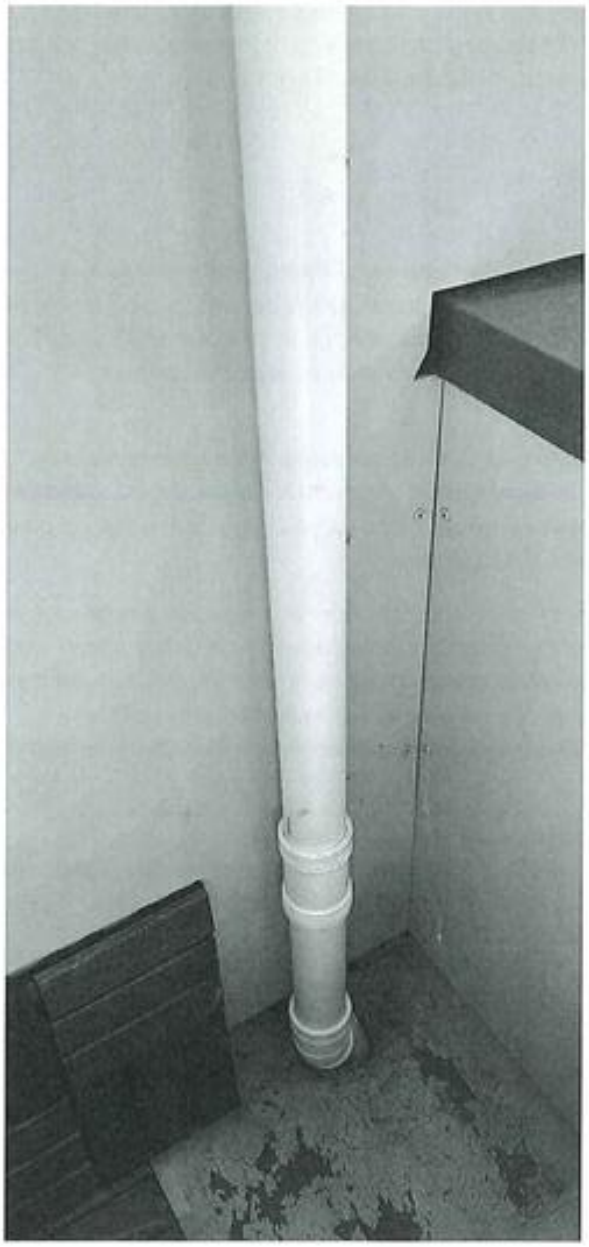
Styret starter med å teste, så satser sameiet på en felles løsning. Styret kan legge brannsvarslere i fellesgarasjen slik at folk kan montere selv, men for å seriekobles, må de kunne testes samlet, som ved en dugnad eller lignende. Mer info om dette kommer.

9. Planlagt vedlikehold og videre arbeid for styret i året som kommer

Drenering

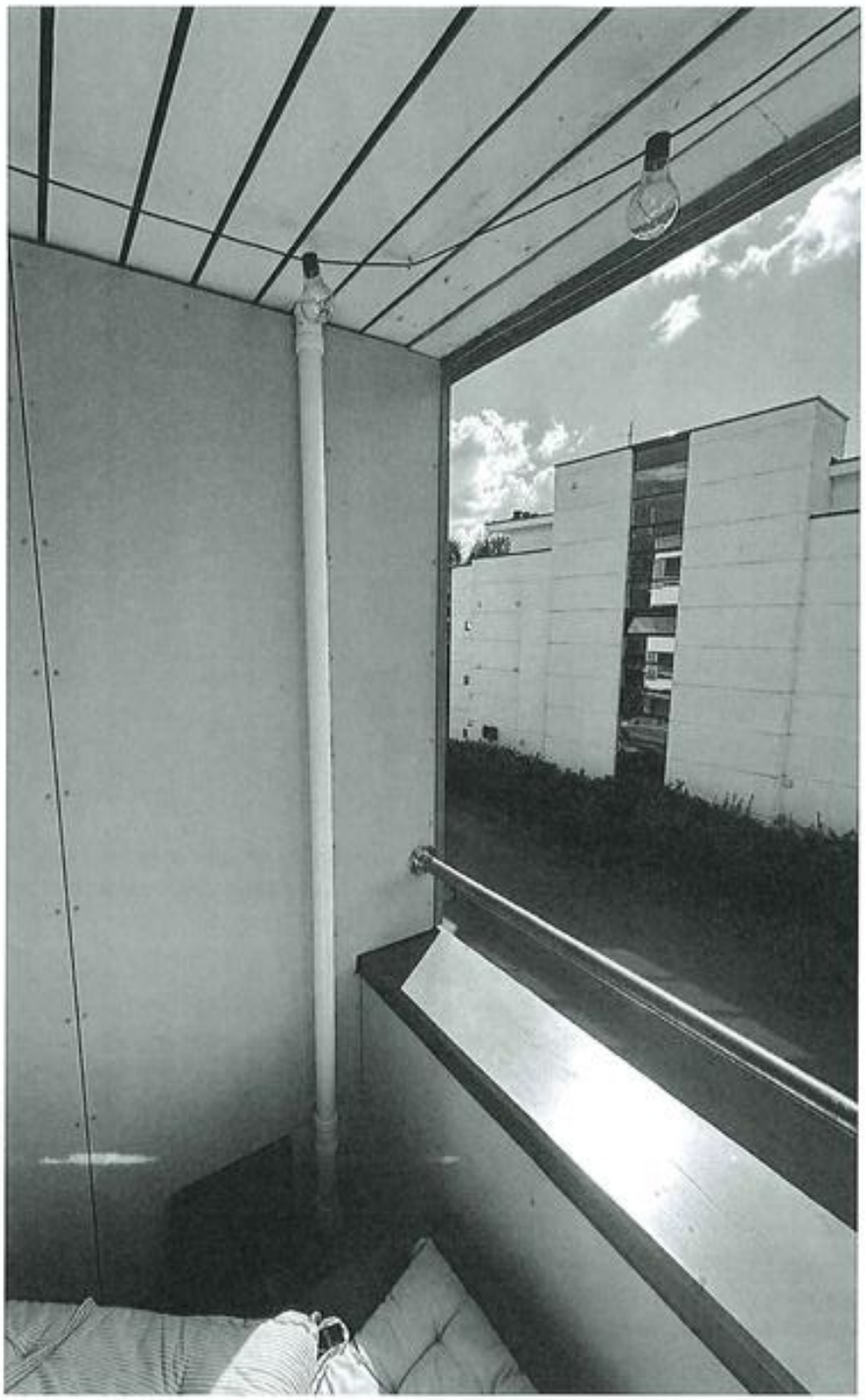
Drenering burde forbedres rundt bygget. Marte Haga har fått installert et smalt rør i sluket på hennes altan som fører vann fra altanen over videre nedover (se bilder). Det er ønskelig at dette gjøres på alle altanene, styreleder kan f.eks. kjøpe inn utstyr til en kommende dugnad. Det er også ønskelig at en slik renne munner ut og er vendt vekk fra garasjeporten for å lede bort vann.

CA
MWH 5



6.

CA
MW



GA
MWH 7.



Det nevnes en forglemmelse fra møteinnkallingsdokumentet. Marte Haga hadde foreslått at en slektning av henne som er håndverker, kunne installere samtlige rør til 3000kr per stykk, om alle enheter var med. Det var uenighet i styret om denne løsningen da det kom opp, og dette har ikke blitt fulgt opp videre.

Det er noe usikkerhet på møtet over hvorvidt disse rørene regnes som felles eller den enkelte sameiers ansvar. Det nevnes at det er ønskelig at fasadene ser mest mulig like ut, og drenerer godt, samtidig som man ikke får søl ned fra naboens altan. Enighet om at det er best at styret kjøper inn materialer. Målsetningen er å sende ut info ved dugnad, der naboer kanskje kan hjelpe hverandre med montering.

Fasadevask

Styret har besluttet å avvente profesjonell fasadevask (estimert pris 30 000+) før andre utgifter i sommer er avklart. I tillegg er det uavklart når nabobygget blir revet, som kan gi mye støv, så profesjonell vask burde ikke komme like før. Planen er å selv ta en manuell vask av de tilgjengelige fasadeplatene, f.eks. i forbindelse med dugnad og planlegge videre deretter. Styret har tilgang til høytrykksspyler med 4-5m skaft og det er de nederste platene som har mest smuss.

Enighet, det blir utført en dugnadsvask fortløpende før vi undersøker andre muligheter og tidsplan.

8.

GA.
MW

Regnskap 2025
for Sameiet Storetveitveien 39/39a

Resultat

		2025	Budsjett 2025	2 024	2023	2 022	2 021	2020	2019	2018	2017	2016
Kto 3600	Innbetaling til fellesutgifter	-151 792	-151 792	-147 952	-131 233	-115 644	-115 644	-115 644	-115 644	-115 644	-115 644	-115 644
Kto 3610	Ekstraordinære innbetalinger	-7 697	-5 000	-99970	-9 654	0	-1000	-	-	-	-	-
	Sum driftsinntekter	**-159 489**	**-156 792**	**-247 922**	**-140 887**	**-115 644**	**-116 644**	**-115 644**	**-115 644**	**-115 644**	**-115 644**	**-115 644**
Kto 6320	Kommunale avgifter	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-
Kto 6340	Elektrisitet	19 106	20 000	18 034	11 674	12 215	10 162	9 293	9 400	10 863	7 664	7 204
Kto 6500	Administrasjonskostnader	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-
Kto 6600	Vedlikehold bygning	26 490	65 000	196 821	230 548	48 036	65 916	23 705	7 080	4 901	54 160	17 447
Kto 6700	Regnskapstjenester	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-
Kto 6725	Honorar Styreverv	10 000	10 000	10 000	10 000	5 000	5 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Kto 6750	Advokat- og konsulenthonorar	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-
Kto 7500	Forsikringspremier	61 190	62 000	57 446	53 676	50 384	47 545	45 080	42 549	40 131	37 718	35 422
	Sum driftsutgifter	**116 786**	**157 000**	**282 301**	**305 898**	**115 635**	**128 623**	**88 078**	**69 029**	**65 895**	**109 542**	**70 073**
Kto 7700	Bank og kortgebyrer	993	0	613	0	0	20	10	-	-	400	-
Kto 8051	Renteinntekt bank	-428	0	-922	0	0	0	-179	-387	-108	-69	-32
Kto 8079	Annen finansinntekt	0	0	0	-645	-517						
	Sum finansposter	**565**	**0**	**-309**	**-645**	**-517**	**20**	**-169**	**-387**	**-108**	**331**	**-32**
	Årsoverskudd (-)/Årsunderskudd (+)	**-42 139**	**208**	**34 070**	**164 366**	**-526,3**	**11999**	**-27 735**	**-47 002**	**-49 857**	**-5 771**	**-45 602**

NB! Inntekter noteres med minus og kostnader med pluss.

Regnskap 2025
for Sameiet Storetveitveien 39/39a

Balanse:

		2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Kto 1500	Kundefordringer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kto 1530	Forskuddsbetalte kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kto 1900	Kontanter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kto 1920	Bank 3411.20.37251	76 931	42 973	389 029	334 202	291 512	224 456	202041	160 589	152 156	84 009
	Sum Eiendeler	76 931	42 973	389 029	334 202	291 512	224 456	202041	160 589	152 156	84 009
Kto 2050	Annen EK	-43 627	-77 697	-242 063	-241 537	-253 515	-225 780	-177778	-127 921	-122 150	-76 547
Resultat	Årets resultat	-42 139	34 070	164 366	-526	11 999	-27 735	-47002	-49 857	-5 771	-45 602
Kto 2400	Leverandørgjeld	8 835	654	-311 332	-92 139	-49 975	29 060	22739	17 189	-24 235	38 141
	Sum gjeld og EK	-76 931	-42 973	-389 029	-334 202	-291 492	-224 456	-202041	-160 589	-152 156	-84 009

Forslag budsjett 2026
for Sameiet Storetveitveien 39/39a

		2026	Resultat 2025
Kto 3600	Innbetaling til fellesutgifter	-157 374	-151 792
Kto 3610	Ekstraordinære innbetalinger	-10 000	-7 697
	Sum driftsinntekter	**-167 374**	**-159 489**
Kto 6320	Kommunale avgifter	-	0
Kto 6340	Lys, varme lokaler	23 000	19 106
Kto 6500	Administrasjonskostnader	-	0
Kto 6600	Vedlikehold bygning	69 000	26 490
Kto 6700	Regnskapstjenester		0
Kto 6725	Honorar Styreverv	10 000	10 000
Kto 6750	Advokat- og konsulenthonorar	-	0
Kto 7500	Forsikringspremier	65 000	61 190
	Sum driftsutgifter	**167 000**	**116 786**
Kto 7700	Bank og kortgebyrer	1000	993
Kto 8051	Renteinntekt bank	-700	-428
	Sum finansposter	**300**	**565**
	Årsoverskudd (-)/Årsunderskudd (+)	**-74**	**-42 703**

NB! Inntekter noteres med minus og kostnader med pluss.

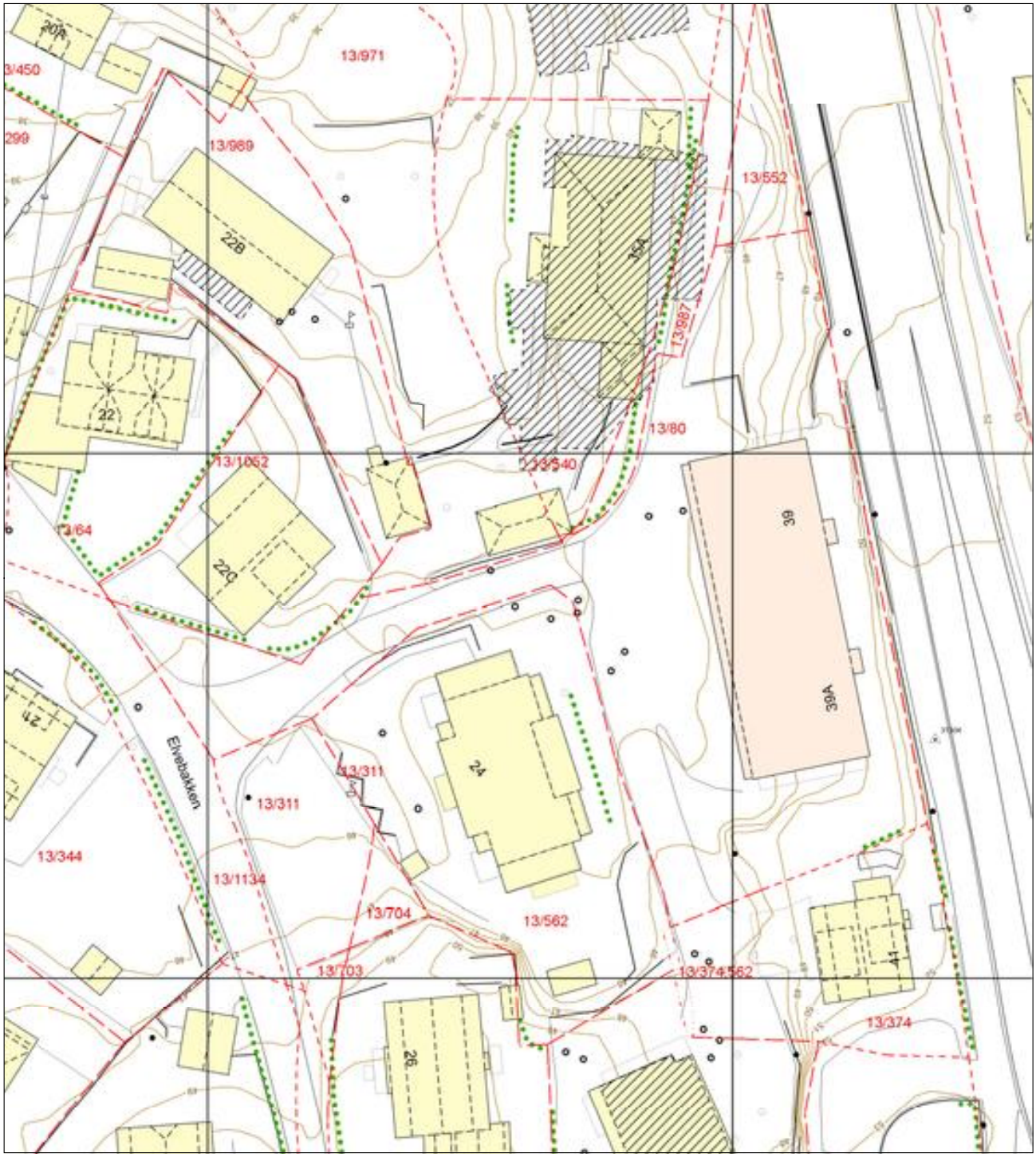
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 27.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 13/80/0/5
Adresse: Storetveitvegen 39A, 5067 BERGEN

N



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 27.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 13/80/0/5
Adresse: Storetveitvegen 39A, 5067 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 13/80/0/0
Utlistet 27. august 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258659138	Grunneiendom	0	Ja	1 670,9 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
65230000	35	Årstad. Gnr. 13 bnr. 81 mfl., Nyhaugveien	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.04.2025	202611271	44,9 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65230000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	14,6 %
65230000	2010 - Veg	11,6 %
65230000	3002 - Blå/grønnstruktur	8,4 %
65230000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	5,1 %
65230000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	4,3 %
65230000	2012 - Gate med fortau	0,9 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65230000	4 - Funksj.- og kvalitetskrav	8,9 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
(N/A)	35	Årstad, gnr. 13 bnr, 81 mfl. Nyhaugveien	202611271	44,9 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Wergelandsåsen-Storetveitåsen	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	27,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	22,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
30010000	30	ÅRSTAD/FANA. MINDEREGULERINGEN	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
6500000	30	ÅRSTAD. STORETVEITVEGEN (E 68), STREKNINGEN HAGERUPS VEI - GAMLE BYGRENSEN	3	190002240
65150000	35	Årstad. Gnr. 13, bnr. 1132, Sykkelvei fra Hagerups vei til Mindemyren	3	202220461
9730000	21	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3	199507335

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
63100000	35	FANA/ÅRSTAD. GNR. 13, BNR. 355, 1132 mfl., STORETVEITVEGEN, SYKKELANLEGG	2	202220450
3120000	30	ÅRSTAD. GNR 13 BNR 22-829, STORETVEIT	3	-
30730000	30	ÅRSTAD. GNR 13. STORETVEIT, ENDRING AV HAGERUPS VEI	4	-
3120100	30	ÅRSTAD. GNR 13 BNR 22, 829 OG 279, STORETVEIT	3	190040319
63360000	35	ÅRSTAD. GNR 13 BNR 234 MFL., WERGELANDSALLÉEN	3	201314542

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
13/414	139403282-1	Tilbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	25.02.2015	201504211
13/540	139404467	-	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bygning godkjent for riving/brenning	06.02.2026	-
13/540	301578117	-	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	06.02.2026	202514933
13/81	301578096	-	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	06.02.2026	202514933
13/99	139400356	-	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bygning godkjent for riving/brenning	06.02.2026	200708777
13/99	301578059	-	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	06.02.2026	202514933
13/100	139400364	-	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bygning godkjent for riving/brenning	06.02.2026	-

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.

Skrevet ut 27. august 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

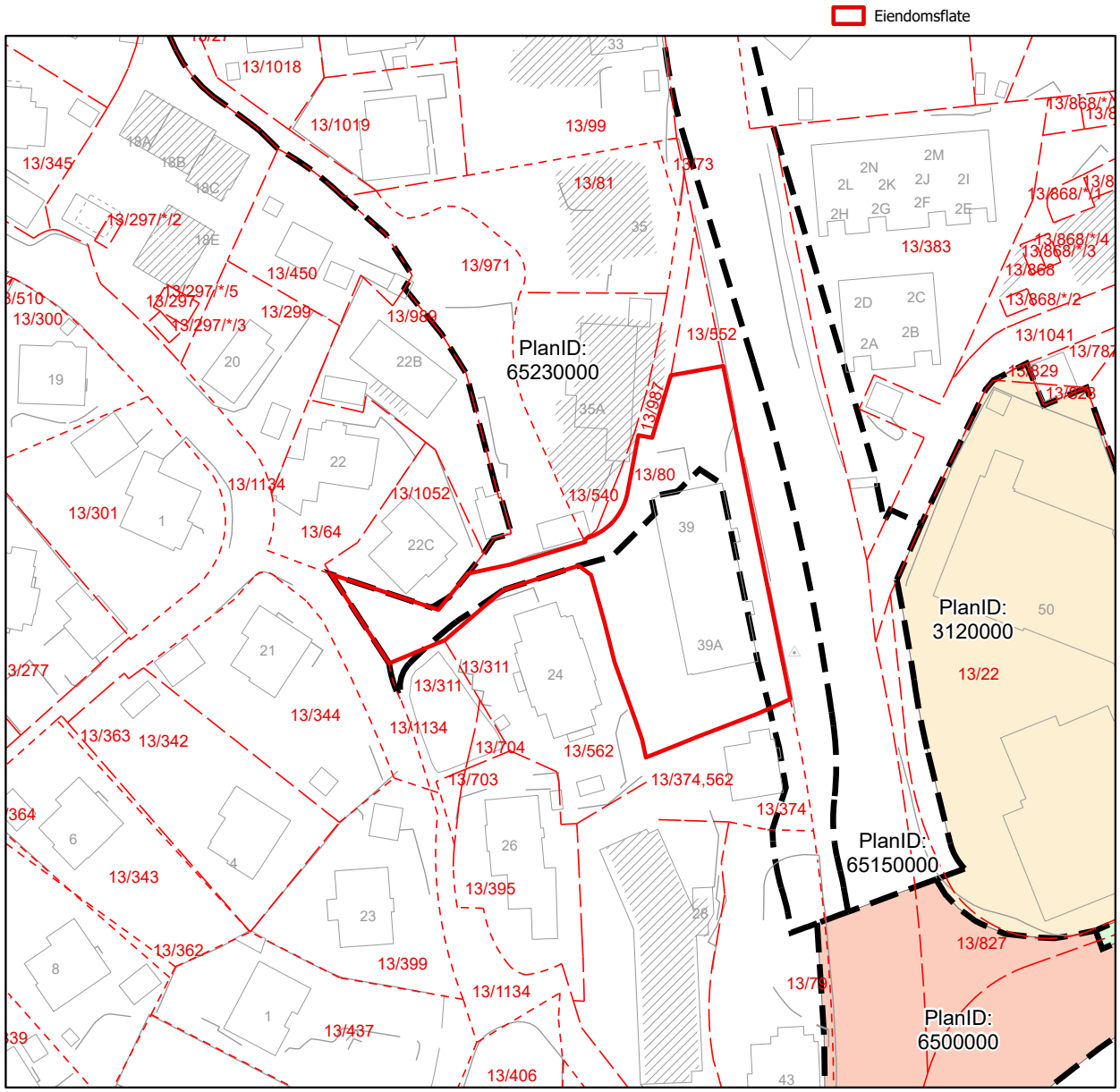
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 13/80/0/0
Dato: 27.08.2026 Adresse: Storetveitvegen 39A m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 65230000



Reguleringsplan på grunnen

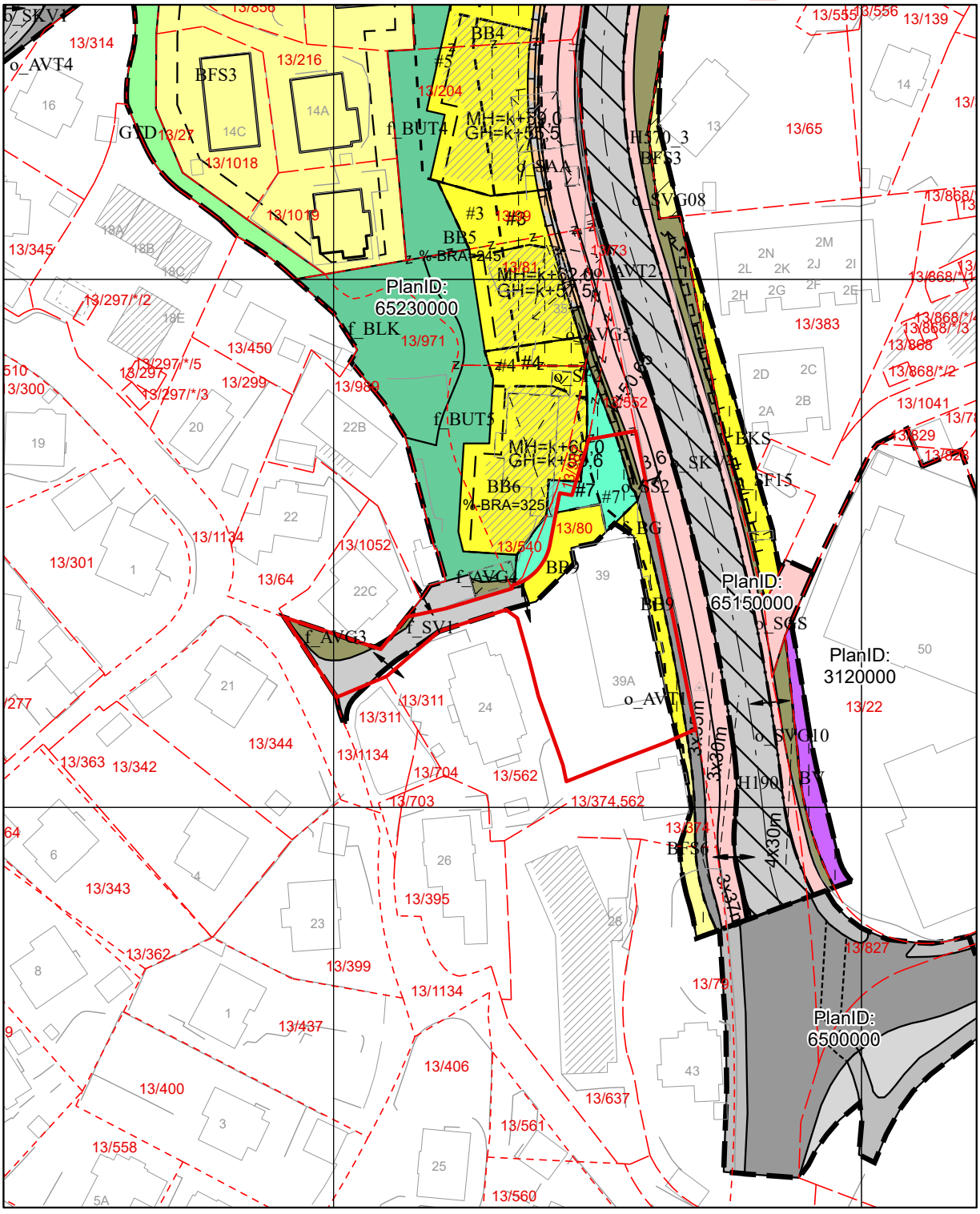
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 13/80/0/0
Dato: 27.08.2026 Adresse: Storetveitvegen 39A m.fl.

PlanID(er): 65230000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1241 - Stenging av avkjørsel

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1227 - Regulert støyskjerm

1228 - Regulert støttemur

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1360 - Bensinstasjon, serviceanl.

1600 - Uteoppholdsareal

1610 - Lekeplass

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3002 - Blå/grønnstruktur

3030 - Turdrag

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

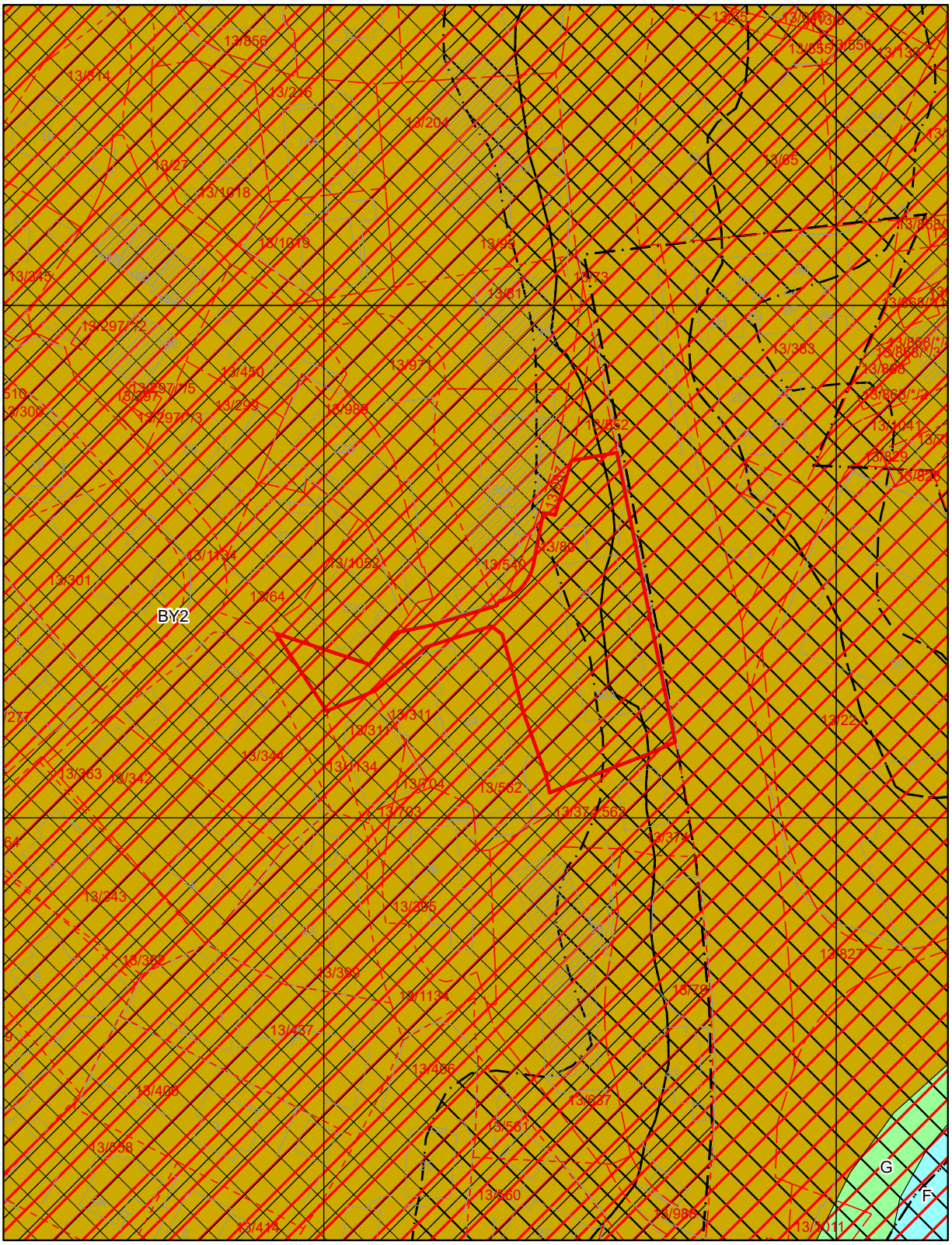
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 27.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 13/80/0/0
Adresse: Storetveitvegen 39A m.fl.

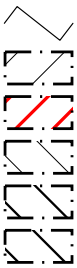
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

Friluftsområder

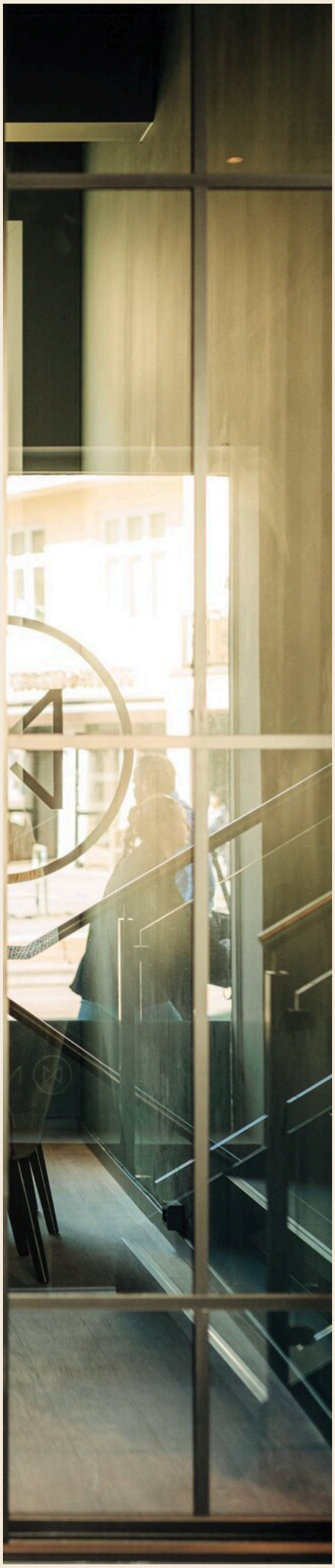
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0139/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Storetveitvegen 39A 5067 BERGEN
Matrikkel: Gnr 13, bnr 80, snr 5 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vang Thi Dang

Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Bergen Sør
v.dang@nordvikbolig.no
458 89 271