



FANTOFTVEGEN 16B

---



# INNHold

Hva leter du etter?

---

|                     |    |
|---------------------|----|
| Velkommen til       | 4  |
| Nøkkelinformasjon   | 6  |
| Eiendommen          | 29 |
| Tekniske dokumenter | 43 |

# VELKOMMEN TIL

## Fantoftvegen 16B

---

Nydelig 2-roms i bygg fra 2021 med god standard, smart planløsning, solrik balkong og to store felles takterrasser! Området er svært attraktivt like ved Bybanen, treningssentre, kjøpesenter og alt annet man trenger i hverdagen.

Høydepunkter:

- Herlig balkong med gode solforhold
- Mye naturlig lys og gode rom
- God standard og svært god planløsning
- Tidsriktig fargevalg og parkett på gulv
- Nydelig kjøkken fra kvalitetsleverandøren Drømmekjøkkenet
- Vannbåren varme og balansert ventilasjon
- Heis i bygget
- To store, felles takterrasser med gode sol- og utsiktsforhold
- Innvendig bod og ekstern bod rett utenfor

Velkommen til visning!



*Christian Hauge Torvanger*

Eiendomsmegler MNEF | Partner | Fagansvarlig

452 27 119

[christian@askeiendomsmegling.no](mailto:christian@askeiendomsmegling.no)





# NØKKELINFO

## Fantoftvegen 16B

---

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Prisantydning  | 4 850 000          |
| Omkostninger   | 136 412            |
| Totalpris      | 4 971 795          |
| Fellesutgifter | 1 705 / mnd        |
| Bruksareal     | 82 m²              |
| BRA-i          | 77 m²              |
| BRA-e          | 5 m²               |
| Soverom        | 1                  |
| Bad            | 1                  |
| Eierform       | Eierseksjon        |
| Byggeår        | 2021               |
| Tomt           | 2 861 m² eiet tomt |









































































# EIENDOMMEN

Nydelig 2-roms i bygg fra 2021 med balkong, utsikt, gode rom og heis! Felles takterrasser og Bybanen like ved

---

## Om eiendommen

### Arealer

Totalt bruksareal: 82,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 77,0 m<sup>2</sup>

- BRA-e: 5,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6,6 m<sup>2</sup>

### Innholdsbeskrivelse

Entré, mellom gang, soverom, stue/kjøkken, bad og bod.

Eksterne rom:

- Bod (5,23m<sup>2</sup>)

### Standard

Leiligheten ligger fint til i byggets andre etasje.

Entreen er lys og pen med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Her finner man en praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Fra inngangspartiet ledes man naturlig inn til leilighetens samlingspunkt, stuen. Planløsningen er god og gjør det enkelt å innrede både sitte- og spisegruppe. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en god atmosfære i rommet. Fargevalget er tidsriktig og det er parkett på gulv.

Fra stuen er det utgang til leilighetens balkong - en flott forlengelse av stuen hele året! Balkongen er overbygget og måler 6,6 kvadratmeter.

En åpen løsning mellom stue og kjøkken gir leiligheten et sosialt preg. Kjøkkenet er pent, har innredning fra kvalitetsleverandøren Drømmekjøkkenet og gir godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap.

Flislagt bad med vannbåren varme i gulv. Badet inneholder innredning med servant, dusjvegger av glass, vegghengt toalett, speil og belysning. Det er opplegg for vaskemaskin.

Leilighetens soverom måler 14 kvadratmeter og gir god plass til seng av ønsket størrelse, nattbord, og annet passende møblement. Soverommet har en praktisk garderobe som gir godt med lagringsplass.

Leiligheten har innvendig og utvendig bod (like ved ytterdøren).

Med leiligheten følger tilgang til to felles, store takterrasser.

Alt i alt er dette en lys og luftig leilighet med god planløsning, smarte løsninger og gjennomgående



god standard.

### Byggemåte

#### DOKUMENTASJON |

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

Er selgers egenerklæring kontrollert? Ja.

Kommentar: Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

#### LOVLIGHET |

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

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei.

Kommentar: Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen til takstmannen. Dette betyr ikke nødvendigvis at ferdigattest ikke foreligger, men den er ikke dokumentert overfor takstmannen for kontroll. Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet? Nei.

#### VINDUER / DØRER | TG 1

Generell beskrivelse av vinduer: Trekarmsvinduer med 3-lags glass datert 2020.

Generell beskrivelse av dører: Ytterdøren fra byggeår - B30, 43 dB Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm. Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår? Nei.

Ble det registrert punkterte glass? Nei.

#### Totalvurdering av vinduer / dører |

Kommentar: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt

en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales? Nei.

#### BALKONG OG TERRASSE | TG 1

Type: Etablert veranda.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon? Nei.

Er det etablert rekkverk? Ja.

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig? Ja.

Kommentar: Målt til ca 120cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Ja.

Er det krav til fall/avrenning? Ja.

#### Totalvurdering av balkong / terrasse |

Kommentar: Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak. Veranda målt til 6,55 m².

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales? nei.

#### VÅTROM |

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

Er det skader eller andre avvik på overflater? Nei.

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: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

#### Membran, tettesjikt og sluk |

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon? Ja.

Kommentar: Det er etablert plastsluk i dusjonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under

klemring i sluk? Ja.

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

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.

Sanitært utstyr og ventilasjon |

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning): Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel? Ja.

Kommentar: Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon | TG 1

Kommentar: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert? Nei.

Kommentar: Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Fuktsøk | TG IU

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

ETASJESKILLER/GULV PÅ GRUNN | TG 1

Type: Betong.

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

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar: Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales? Nei.

KJØKKEN | TG 1

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

Fungerer avtrekk over stekesone? Ja.

Kommentar: Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Generell beskrivelse av innredning:

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integreerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap.

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

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper? Ja.

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.



#### VVS | TG 1

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår? Nei.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja.

Hvordan type oppvarming har boligen? Vannbåren varme på badet.

Ventilasjon: Balansert ventilasjon.

Plassering av luftaggregat: Taket i entre.

Er varmtvannsberederen kontrollert? Nei.

Kommentar: VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Kommentar: Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales? Nei.

#### ELEKTRISK ANNLEGG OG SAMSVARERKLÆRINGER | TG 1

Type sikringer: Automatsikring.

Hvor er sikringsskapet lokalisert? Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår? Nei.

Foreligger det samsvarserklæring? Ja.

Kommentar: Samsvarserklæring er framvist til takstmann.

Er det kursfortegnelse i skapet? Ja.

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? Ikke kontrollert da det inngår i borettslaget/sameiet.

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

Totalvurdering av elektrisk anlegg |

Kommentar: Anlegget er av nyere dato og innehar dokumentasjon for utførelse. Det er under befaringen ikke påvist avvik basert på undersøkelsesnivået i Forskrift til avhendingslova. Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

#### BRANNSLUKKERE OG RØYKVARSLERE |

Er det brannslukkere i boligen? Det er observert skumapparat og sprinkel.

Er det etablert røykvarslere? Det er observert røykvarslere.

#### INNVDIGE OVERFLATER | TG 1

Overflater gulv: Leiligheten er belagt med parkett gulv.

Overflater vegg / himling: Leiligheten har slette malte overflater.

Totalvurdering av overflater

Kommentar: Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

#### **Tilstandsrapport**

Takstmann: Martin Igelkjøn

Takstfirma: Igelkjøn Takst AS

Dato for takst: 02.09.2025

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

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen: Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er under 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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

bygningstekniske spørsmål.

#### **Selgers kommentar til egenerklæring**

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring: Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja, et par sprekker i skjøtene nær taket. Disse ble gjennomgått med utbygger på 1 års befaring. Innenfor normalen. Bygget hadde ikke satt seg var begrunnelsen.

#### **Energimerking**

Det er utarbeidet energiattest via [energimerking.no](http://energimerking.no). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Gul A er vedlagt salgsoppgaven.

#### **Oppvarming**

- Vannbåren varme på bad
- Elektrisk oppvarming

#### **Tomten**

2861,10 m<sup>2</sup> eiet tomt.

#### **Parkering**

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

#### **Løsøre og tilbehør**

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



TV og tv-feste medfølger ikke salget.

### **Visning**

Ta kontakt med megler for å avtale privatvisning eller om du har spørsmål.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

## **Området**

### **Beliggenhet**

I Fantoftvegen 16B bor man sentralt i fine og etablerte omgivelser, men samtidig tett på flotte naturopplevelser i et populært boligområde på Fantoft. Alle daglige servicetilbud finnes i nærområdet og man får de beste forutsetningene for effektive hverdager og flotte fridager.

Kollektivtilbudet tilknyttet leiligheten er svært godt, med kort gangavstand til både buss- og bybanestopp. Herfra går det hyppige avganger til Bergen sentrum, Bergen Lufthavn samt flere ulike studiesteder.

De daglige handleturene tas på Meny Fantoft. Er man på jakt etter et utvidet handle- og servicetilbud, vil man sette pris på gangavstand til Sletten senter med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud som blant annet Baker Brun, Vinmonopol, Meny, klesbutikker og Toppe blomster.

Nærområdet byr på meget gode tur- og fritidsmuligheter for folk i alle aldre. Enten man foretrekker en rolig spasertur, eller en lengre fjelltur finnes det rikelig med valgmuligheter i området med foten av Ulriken like utenfor ytterdøren. For deg som liker å trene innendørs, byr treningssenteret Sammen Fantoft på mange muligheter, blant annet buldrevegg, squashbane og golfsimulator

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

### **Adkomst**

Se vedlagt kart.

Det vil bli skiltet på visningsdagen.

## **Økonomi**

### **Sameiet**

Sameiet Fantoftvegen 16, Org.nr: 928 424 642  
Forretningsfører: Vestbo

Sameiet består av 56 seksjoner.  
Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

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

### **Vedtekter og ordensregler**

Vedtekter vedlagt i salgsoppgaven.

### **Forsikring**

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP0003836987

### **Fellesutgifter**

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

Kr. 1 705,- pr. md. og inkluderer:  
Fjernvarme, internett, vedlikehold, lønn og honorarkostnader, forretningsførsel, kabel-tv, forsikring og andre driftskostnader.

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

#### **Andre løpende kostnader**

Innboforsikring, kommunale avgifter/eiendomsskatt og strøm til eget bruk. Listen er ikke uttømmende.

#### **Fellesgjeld**

Andel fellesformue er kr. 10 344,- iht. fjorårets likningsoppgave.

#### **Styregodkjennelse og forkjøpsrett**

Styregodkjenning: Ja.

Forkjøpsrett: Nei.

#### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør 15 361 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, eiendomsskatt, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

#### **Eiendomsskatt**

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

#### **Norgespris**

Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

#### **Formuesverdi**

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 275 364,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 5 101 455,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdi er beregnet på Skatteetatens kalkulator for formuesverdi.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

#### **Totalpris inkludert omkostninger**

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 121 250,00,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 11 000,00,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,00,-

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,00,-

Pantattest kjøper kr 272,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 986 412,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr. HELP Boligkjøperforsikring er valgfritt.

#### **Betalingsbetingelser**

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



## Offentlige forhold

### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 13.04.2023

Tiltakshaver: Fantoftveien 16AS

Tiltaket: Nybygg bolig

### Regulering

Eiendommen er regulert til kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt og ligger i sentrumskerne.

Følgende planer er gjeldende for eiendommen:

KOMMUNEPLAN: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018.

PlanID: 65270000, dekningsgrad 100 %.

KOMMUNEDELPLAN:

ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS.

PlanID: 97300, dekningsgrad 100 %.

REGULERINGSPLANER PÅ GRUNN:

ÅRSTAD/FANA. GNR 12 BNR 261 MFL., FANTOFT STUDENTBY.

PlanID: 64750000, dekningsgrad 100 %.

BESTEMMELSESONMRÅDER:

91 - Anlegg- og riggomr.

PlanID: 64750000, dekningsgrad 5,8 %.

2 - Vilkår, bruk

PlanID: 64750000, dekningsgrad 4,6 %.

Følgende hensynssoner er gjeldende for eiendommen:

GUL STØY I KOMMUNEPLANEN: KpStøySone.

H220\_3 - Vei støy - gul sone.

PlanID: 65270000, dekningsgrad 40,7 %.

AREALFORMÅL I KOMMUNEDELPLANEN: 100 - Bygeområde.

PlanID: 9730000 dekningsgrad 100 %.

RESTRIKSJONSOMRÅDER I

KOMMUNEDELPLANEN: 111 - Krav om reguleringsplan.

PlanID: 9730000, dekningsgrad 100 %.

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

På nabotomt, gnr. 12 bnr. 263 foreligger det et planforslag om å bygge leiligheter. Det er fremdeles et planforslag og var oppe til andregangshøring i 2024. Perspektivet på prosjektet er uvisst. Eventuelle bygninger som blir bygget vil kunne ta bort noe av utsikten til seksjon 5. Selger opplyser at det ikke er mottatt nabovarsel. Kontakt megler for mer informasjon.

For mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom: [www.bergenskart.no/braplan](http://www.bergenskart.no/braplan).

Konsesjon: Nei.

Odel: Nei.

### Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen har tilkomst via offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.

Avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.

### Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht.

eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 1455411, tgl. 18.11.2021 - Seksjonering  
SNR: 5  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 68 / 5529

Dnr. 314594, tgl. 08.04.2016 - Best. om  
adkomstrett  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED  
FLERE

Dnr. 202170, tgl. 07.03.2017 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om lik fordeling av vedlikehold og  
brøyting av veg som ligger på gnr. 12 bnr. 261 og  
268  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED  
FLERE

Dnr. 513332, tgl. 12.05.2022 - Bruksrett  
ruksrett til trapp og areal på toppen av  
adkomsttrapp  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED  
FLERE

Dnr. 513332, tgl. 12.05.2022 - Bestemmelse om  
veg  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED  
FLERE

Dnr. 513332, tgl. 12.05.2022 - Bestemmelse om  
adkomstrett  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED  
FLERE

Dnr. 513332, tgl. 12.05.2022 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om vedlikehold av trapp og veg  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED  
FLERE

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

#### Utleie

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

#### Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er  
krav til å gjennomføre radonmåling, og at  
forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet  
gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter  
og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det  
betales husleie.

#### Om oppdraget

##### Eiendommen

Fantoftvegen 16B  
12/261/0/5 i Bergen

Type bolig: Leilighet

##### Selger

Espen Berg og Stine Orrestad

##### Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-25-00182

Ansvarlig megler: Christian Hauge Torvanger  
+47 45 22 71 19  
christian@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen  
ASK Bergen AS  
NO 932 177 331 MVA

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

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får  
ASK Bergen AS levert markedsføringstjenester fra  
Studio Eik AS. ASK Bergen AS kan også formidle  
boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS  
og boligkjøperforsikring for HELP Forsikring AS.

#### **Finansiering**

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

#### **Diverse**

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

#### **Om salgsoppgaven**

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers  
opplysninger gitt til bygningssakkyndig og  
eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det  
offentlige og eventuelle  
forretningsføreropplysninger.

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det  
tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger,  
energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å  
sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud  
inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du  
ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

#### **Øvrige kjøpsforhold**

##### **Overtagelse**

Overtakelse etter nærmere avtale.

##### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om  
Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring  
fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en  
rettshjelpsforsikring som gir trygghet og  
profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages  
uventede feil eller mangler ved boligen de neste  
fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme  
dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig  
advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet.  
Les mer om begge forsikringene i vedlagte  
materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom  
på at meglerforetaket mottar kr 4100 / 5000 /  
5500,- (avhengig av boligtype) i  
kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale  
som formidles på Boligkjøperforsikring og kr 1000,  
- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring  
Pluss.

##### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers  
egenerklæringsskjema følger vedlagt.



### Budgivning

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

### Oppgjør

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

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved

beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Personvern**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på [www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)

#### **Hvitvasking**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering

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

#### **Meglers vederlag**

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

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva  
(minimum 49 900 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 990,00  
Markedspakke STRIKE: 21 990,00  
Oppgjørskostnad: 6 990,00

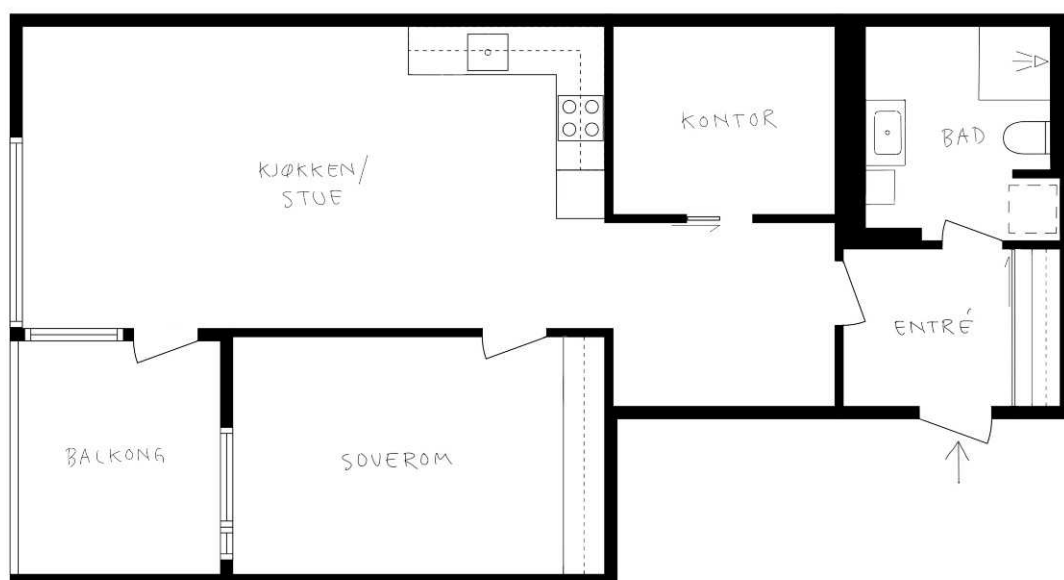
Tilretteleggingsgebyr: 8 000,00  
Visninger/overtakelse: 3 500,00  
Rabatt markedspakke: -2 000,00

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

**Produksjonsdato**

Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.09.2025  
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.





BARK  
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FØREROMME.

FOTO: TERJE ARNTSEN

# TEKNISKE DOKUMENTER

Fantoftvegen 16B

---



[Sjekk gyldighet på rapport](#)

# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Fantoftvegen 16 B  
5072 BERGEN  
4601/12/5/261/0/0

Rapportdato

02.09.2025

|       |  |    |
|-------|--|----|
| TG 0  |  | 0  |
| TG 1  |  | 10 |
| TG 2  |  | 0  |
| TG 3  |  | 0  |
| TG IU |  | 1  |

FANTOFTVEGEN 16 B - 4601/12/5/261/0/0

Befaring utført den 27.08.2025 av:



Martin Igelkjøn  
Igelkjøn Takst AS

Gamle  
vindenesvegen 61  
5363 Bergen

+4790710421  
martin@igelkjontakst.no



*Utdannet tømrer med videreutdanning til Byggmester og Takstingeniør med over 10 års erfaring innenfor faget.*







## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

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.



## Tilstandsgradene

**TG 0**



### Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

**TG 1**



### Mindre eller moderate avvik

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

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

**TG 3**



### Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

**TG IU**



### Ikke undersøkt

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

FANTOFTVEGEN 16 B - 4601/12/5/261/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal 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 takteking 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.





## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 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.

FANTOFTVEGEN 16 B - 4601/12/5/261/0/0



## Øvrig info

Still 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 levetid 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 befarringsdato.



## Om boligen

**Adresse:** Fantoftvegen 16 B , 5072, BERGEN

**Matrikkel:** 4601/12/5/261/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 2021

**Tomt:** 2 861.10 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Espen Berg, Stine Orrestad

**Rekvirent:** Annet

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

### Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er under 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

### Øvrig informasjon om oppdraget

FANTOFTVEGEN 16 B - 4601/12/5/261/0/0



# Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. 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 m<sup>2</sup> 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. Veggarealet mellom 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 begrensninger som rekkverk ol.

FANTOFTVEGEN 16 B - 4601/12/5/261/0/0

## 2. Etasje

| Primærrom<br>71 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                       | Sekundærrom<br>6 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>77 m <sup>2</sup>                      | BTA<br>0 m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Beskrivelse primærrom</b><br>- Entré/gang (5,25m <sup>2</sup> ) - Mellom gang (6,05m <sup>2</sup> ) - Bad (6,14m <sup>2</sup> )<br>- Stue/Kjøkken (26,93m <sup>2</sup> ) - Soverom (14m <sup>2</sup> ) Takhøyde stue:<br>240,9 cm |                                 | <b>Beskrivelse sekundærrom</b><br>- Bod (6,36m <sup>2</sup> ) |                         |

**Merknader om areal:** Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på vegg enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

## 2. Etasje

| BRA-i<br>77 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                | BRA-e<br>5 m <sup>2</sup>                                | BRA-b<br>0 m <sup>2</sup>   | Åpent areal (TBA)<br>7 m <sup>2</sup>                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Beskrivelse av BRA-i</b><br>- Entré/gang (5,25m <sup>2</sup> ) - Mellom gang (6,05m <sup>2</sup> ) - Bod (6,36m <sup>2</sup> ) - Bad (6,14m <sup>2</sup> ) - Stue/Kjøkken (26,93m <sup>2</sup> ) - Soverom (14m <sup>2</sup> ) Takhøyde stue: 240,9 cm | <b>Beskrivelse av BRA-e</b><br>Bod (5,23m <sup>2</sup> ) | <b>Beskrivelse av BRA-b</b> | <b>Beskrivelse av åpent areal</b><br>Veranda (6,55m <sup>2</sup> ) |

## BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

|                                 |
|---------------------------------|
| <b>BRA</b><br>82 m <sup>2</sup> |
|---------------------------------|



Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.



## 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.

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Våtrom - Totalvurdering av fuktsøk:

1

## Dokumentasjon

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

24.08.2025, 01.09.2025

FANTOFTVEGEN 16 B - 4601/12/5/261/0/0

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

---

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Nei

**Kommentar:**

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

---

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

Nei

---

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

Trekarmsvinduer med 3-lags glass datert 2020.

#### Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra byggeår - B30, 43 dB

Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

#### Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

#### Ble det registrert punkterte glass?

Nei

#### Totalvurdering av vinduer / dører

##### Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

#### Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.





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 befaringsstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**

Etablert veranda

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**

Ja

**Kommentar:**

Målt til ca 120cm.

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**

Ja

**Er det krav til fall/avrenning?**

Ja

**Totalvurdering av balkong / terrasse****Kommentar:**

Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.  
Veranda målt til 6,55 m<sup>2</sup>

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Nei

**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

**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:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

**Levetid:**

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.



Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

**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 dusjonen.

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

Ja

**Kommentar:**

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

**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.

**Levetid:**

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

**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.

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

**Sanitærutstyr:**

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

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon****Kommentar:**

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

**Levetid:**

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Nei

**Kommentar:**

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

**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**

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

6

## 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

### Totalvurdering av etasjeskille

**Kommentar:**

Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**



Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

FANTOFTVEGEN 16 B - 4601/12/5/261/0/0





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.

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

Nei

#### Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

#### Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

#### Generell beskrivelse av innredning

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:

- platetopp
- Stekeovn
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap

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

Ingen avvik registreres.

#### Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, 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.

#### Totalvurdering av kjøkken

#### Kommentar:

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

#### Levetid:

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.



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. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkopplingspunkter. 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. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

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

Nei

#### Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

#### Hvordan type oppvarming har boligen?

Vannbåren varme på badet.

#### Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

#### Plassering av luftaggregat:

Taket i entre.

#### Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

#### Kommentar:

VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

#### Totalvurdering av VVS

#### Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

#### Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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 etablert i entré/gang.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Nei

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Ja

**Kommentar:**

Samsvarserklæring er framvist til takstmann.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**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?**

Ikke kontrollert da det inngår i borettslaget/sameiet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

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.

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

## Totalvurdering av elektrisk anlegg

### Kommentar:

Anlegget er av nyere dato og innehar dokumentasjon for utførelse. Det er under befaringen ikke påvist avvik basert på undersøkelsesnivået i Forskrift til avhendingslova. Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

## 10 Brannslukkere og røykvarslere

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

### Er det brannslukkere i boligen?

Det er observert skumapparat og sprinkel.

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 observert røykvarslere.

## 11 Innvendige overflater

TG 1



### Overflater gulv

Leiligheten er belagt med parkett gulv.

### Overflater vegg / himling

Leiligheten har slette malte overflater.

### Totalvurdering av overflater

#### Kommentar:

Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|             |  |
|-------------|--|
| Meglerfirma |  |
| Ask Bergen  |  |
| Oppdragsnr. |  |
| 8-25-00182  |  |

|               |                |
|---------------|----------------|
| Selger 1 navn | Selger 2 navn  |
| Espen Berg    | Stine Orrestad |

|                  |        |
|------------------|--------|
| Gateadresse      |        |
| Fantoftvegen 16B |        |
| Poststed         | Postnr |
| BERGEN           | 5072   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Et par sprekker i skjøtene nær taket. Disse ble gjennomgått med utbygger på 1 års befarings. Innenfor normalen. Bygget hadde ikke satt seg var begrunnelsen.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

5 års nybygg garanti fra Januar 2022 til januar 2027

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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



| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Espen Berg     | 3115cf0b01e4973ba38ed5<br>b464a9908dde44a4f3 | 24.08.2025<br>09:52:18 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

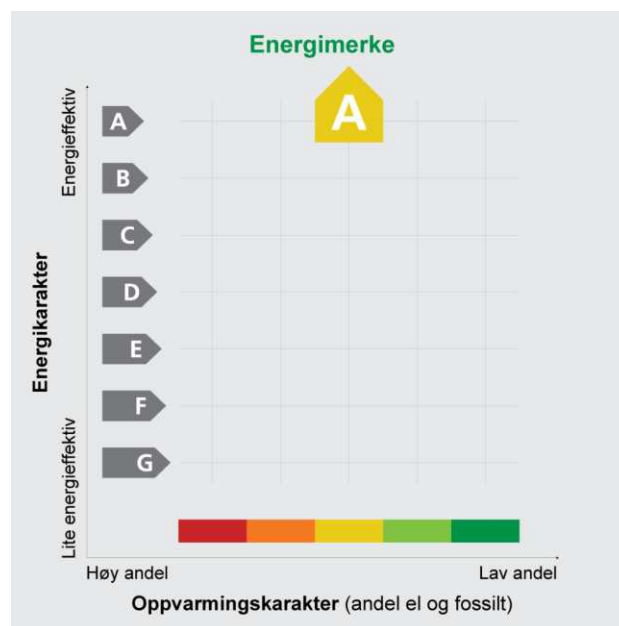
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Stine Orrestad | 198cb061ca803ba9881c0<br>51f38c310bfe896038c | 01.09.2025<br>11:58:32 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 8-25-00182

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- 66 For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Adresse       | Fantoftvegen 16B |
| Postnr        | 5072             |
| Sted          | BERGEN           |
| Leilighetsnr. |                  |
| Gnr.          | 12               |
| Bnr.          | 261              |
| Seksjonsnr.   |                  |
| Festenr.      |                  |
| Bygn. nr.     | 300749576        |
| Bolignr.      | H0210            |
| Merkenr.      | A2021-1341760    |
| Dato          | 13.12.2021       |

Innmeldt av GK Norge as v/ Flerbruker



Energiattesten er bekreftet og offisiell.

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 3:** Slå el.apparater helt av

Nærmere informasjon, se vedlegg 1

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

**Tiltaksliste:** Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

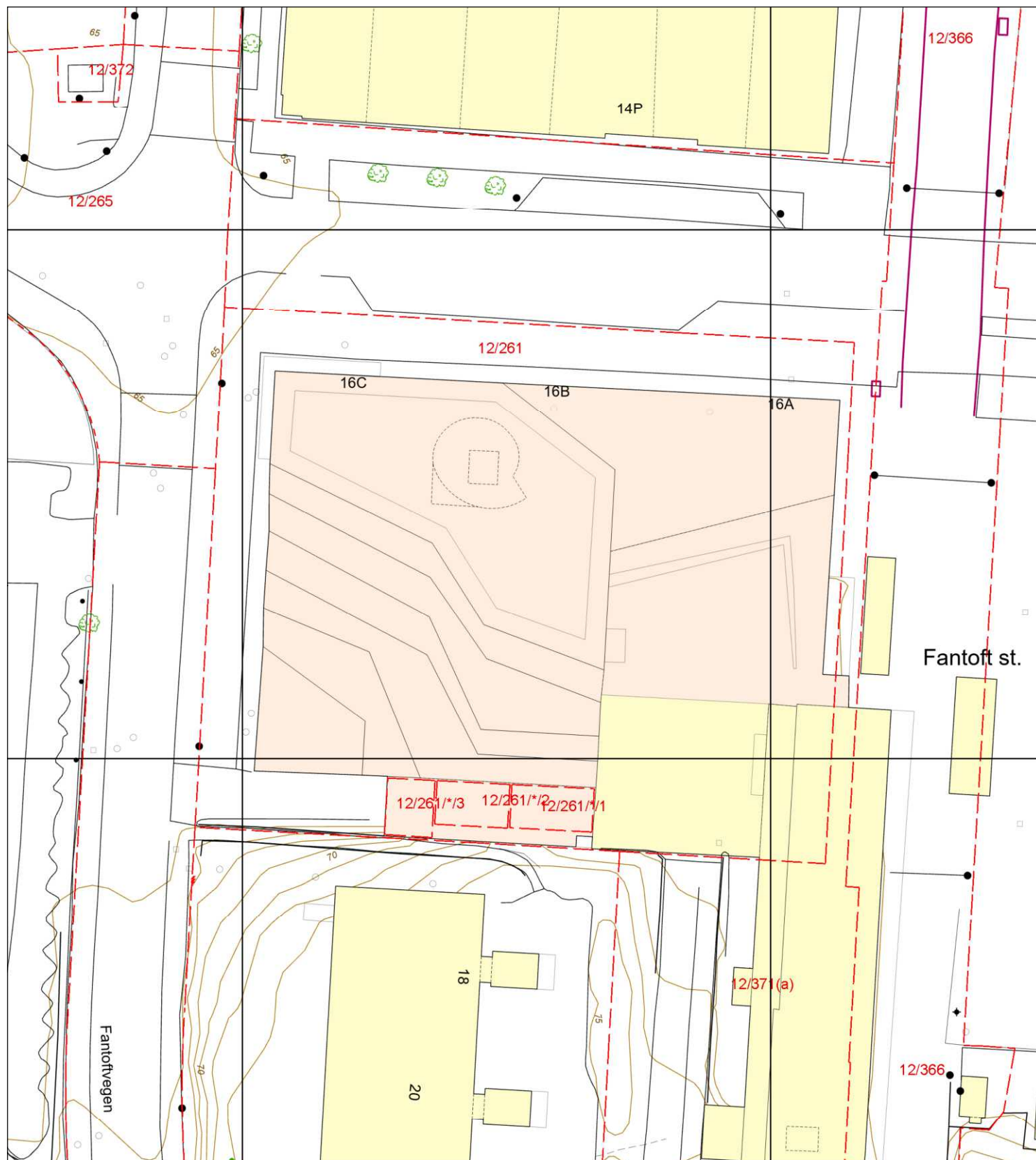
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 21.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 12/261/0/5

Adresse: Fantoftvegen 16B, 5072 BERGEN



- Eiendomsgrense - sikker
- - - Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg

- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- Innmålt Tre

- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum

- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker



## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 12/261/0/0

Utlistet 22. august 2025

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

- 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 Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid    | Type         | Snr | Hovedteig | Beregnet areal         | Arealkvalitet | Arealmerknad | Inngår i rapporten |
|-----------|--------------|-----|-----------|------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| 258650573 | Grunneiendom | 0   | Ja        | 2 861,1 m <sup>2</sup> | Sikker        | -            | Ja                 |

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

### Reguleringsplaner på grunnen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|--------|----------|----------|--------|-------------|--------|--------------|
|--------|----------|----------|--------|-------------|--------|--------------|

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                            | Status                        | Ikrafttrådt | Saksnr                    | Dekningsgrad     |
|--------------------------|----------|-----------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|---------------------------|------------------|
| <a href="#">64750000</a> | 35       | ÅRSTAD/FANA. GNR 12 BNR 261 MFL., FANTOFT STUDENTBY | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 24.10.2018  | <a href="#">201514472</a> | 100,0 %          |
| <a href="#">30080301</a> | 31       | ÅRSTAD. GNR 12 BNR 249 MFL., FANTOFT STUDENTBY      | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 25.11.2013  | <a href="#">201104701</a> | < 0,1 % (0,0 m²) |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID                   | Reguleringsformål                                           | Dekningsgrad     |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------|
| <a href="#">64750000</a> | 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt | 96,4 %           |
| <a href="#">64750000</a> | 2010 - Veg                                                  | 3,3 %            |
| <a href="#">64750000</a> | 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.                           | 0,3 %            |
| <a href="#">64750000</a> | 2012 - Gate med fortau                                      | < 0,1 % (0,4 m²) |
| <a href="#">30080301</a> | 3001 - Grønnstruktur                                        | < 0,1 % (0,0 m²) |

## Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID                   | Reguleringsformål        | Dekningsgrad |
|--------------------------|--------------------------|--------------|
| <a href="#">64750000</a> | 91 - Anlegg- og riggomr. | 5,8 %        |
| <a href="#">64750000</a> | 2 - Vilkår, bruk         | 4,6 %        |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID                   | Arealstatus   | Arealformål           | Beskrivele        | Områdenavn | Dekningsgrad     |
|--------------------------|---------------|-----------------------|-------------------|------------|------------------|
| <a href="#">65270000</a> | 2 - Framtidig | 1130 - Sentrumsformål | Sentrums-kjerne   | S24        | 100,0 %          |
| <a href="#">65270000</a> | 1 - Nåværende | 1130 - Sentrumsformål | Byfortettingssone | BY         | < 0,1 % (0,6 m²) |

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID                   | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele          | Dekningsgrad |
|--------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | KpStøySone      | H220_3          | Vei støy - gul sone | 40,7 %       |

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

| PlanID                  | Plannavn                          | Status                        | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------|--------------|
| <a href="#">9730000</a> | ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 15.01.1996  | 100,0 %      |

## Arealformål i kommunedelplan

| PlanID                  | Arealstatus   | Arealformål       | Dekningsgrad |
|-------------------------|---------------|-------------------|--------------|
| <a href="#">9730000</a> | 1 - Nåværende | 100 - Byggeområde | 100,0 %      |

## Restriksjonsområder i kommunedelplan

| PlanID                  | Restriksjonstype              | Dekningsgrad |
|-------------------------|-------------------------------|--------------|
| <a href="#">9730000</a> | 111 - Krav om reguleringsplan | 100,0 %      |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                         | Planstatus | Saksnr                    |
|--------------------------|----------|----------------------------------|------------|---------------------------|
| <a href="#">71740000</a> | 20       | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1          | <a href="#">202417461</a> |
| <a href="#">30080000</a> | 30       | ÅRSTAD/FANA. FANTOFT STUDENTBY   | 3          | -                         |

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                                         | Planstatus | Saksnr                    |
|--------------------------|----------|------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|
| <a href="#">300000</a>   | 30       | FANA. GNR 13 BNR 27, STORETVEIT, STAVKIRKEVEGEN                  | 3          | -                         |
| <a href="#">66280000</a> | 35       | FANA/ÅRSTAD. GNR 12 BNR 263, FANTOFTVEGEN                        | 2          | <a href="#">202220527</a> |
| <a href="#">30010000</a> | 30       | ÅRSTAD/FANA. MINDEREGULERINGEN                                   | 4          | -                         |
| <a href="#">30080302</a> | 31       | ÅRSTAD. GNR 12 BNR 249 MFL., FANTOFTVEGEN 14A                    | 3          | <a href="#">201322272</a> |
| <a href="#">30080100</a> | 30       | ÅRSTAD/FANA. FANTOFT STUDENTBY, OMSORGSBOLIG, VESENTLIG ENDRING  | 3          | <a href="#">200014484</a> |
| <a href="#">30940000</a> | 30       | FANA/ÅRSTAD. GNR 13 BNR 808 MFL., STORETVEIT                     | 3          | -                         |
| <a href="#">70780000</a> | 35       | FANA. GNR 13 BNR 808 MFL., STORETVEIT UNGDOMSSKOLE               | 2          | <a href="#">202220707</a> |
| <a href="#">63100000</a> | 35       | FANA/ÅRSTAD. GNR 13 BNR 355, 1132, STORETVEITVEGEN, SYKKELANLEGG | 2          | <a href="#">202220450</a> |
| <a href="#">16990003</a> | 31       | FANA/ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN  | 3          | <a href="#">200713655</a> |
| <a href="#">61770000</a> | 35       | ÅRSTAD. GNR 13 BNR 858 MFL., STORETVEITVEGEN                     | 3          | <a href="#">201015746</a> |
| -                        | 35       | FANTOFTVEIEN 14 (ikke tildelt plan-ID)                           | 5          | <a href="#">202220602</a> |
| <a href="#">66250000</a> | 35       | ÅRSTAD. GNR 13 BNR 996 MFL., STORETVEITVEGEN, BOLIGER            | 3          | <a href="#">202220539</a> |
| <a href="#">71410000</a> | 35       | ÅRSTAD/FANA. GNR 12, BNR 264 MFL., FANTOFTVEGEN                  | 1          | <a href="#">202223057</a> |

## 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 22. august 2025



## Planinformasjon

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

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

### Plannivåene

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

### Kommuneplan

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

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

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

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

### Kommunedelplan

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

### Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje 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.





BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 22.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 12/261/0/0

Adresse: Fantoftvegen 16B m.fl.

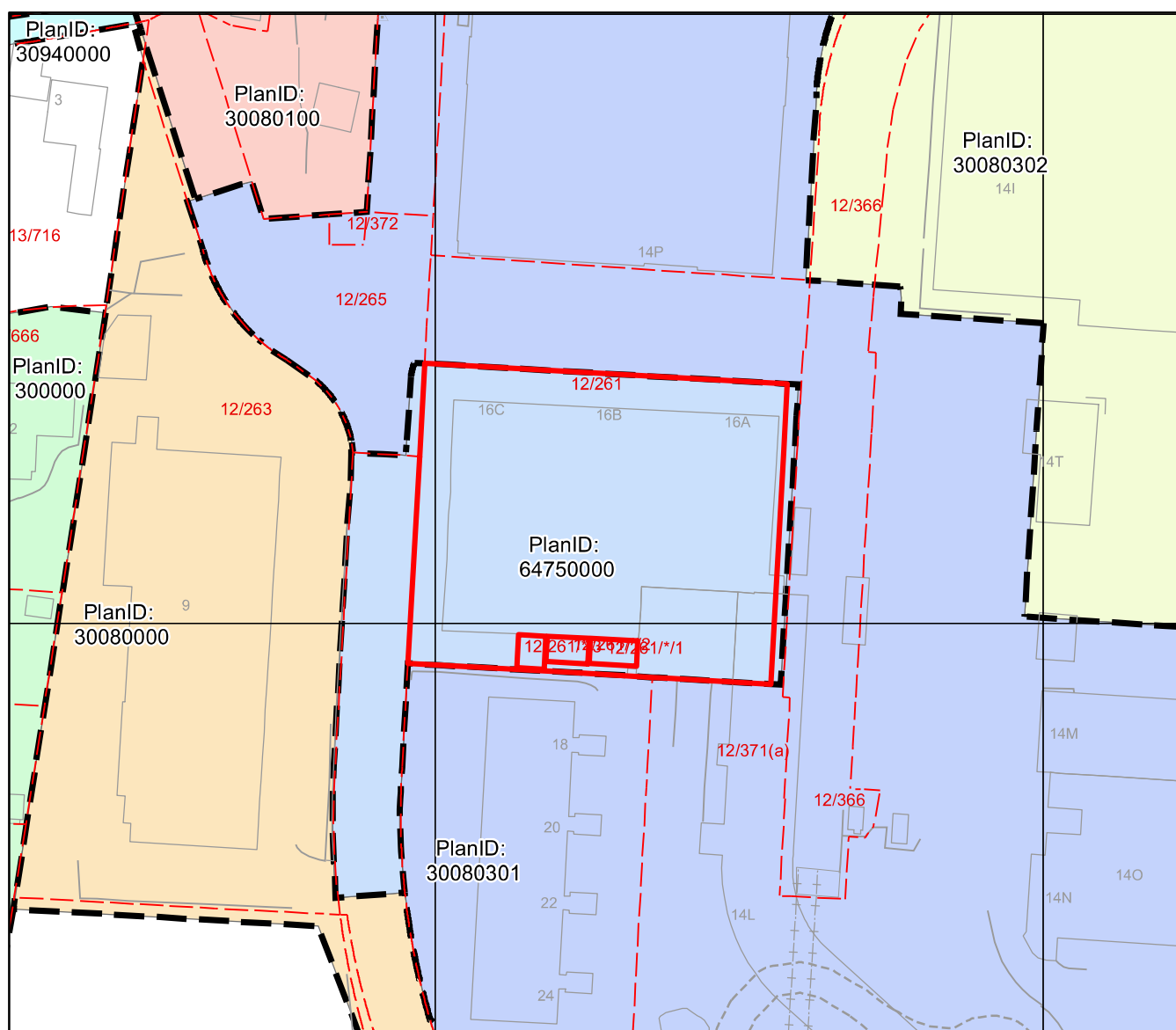


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

30080301, 64750000

 Eiendomsmarkering

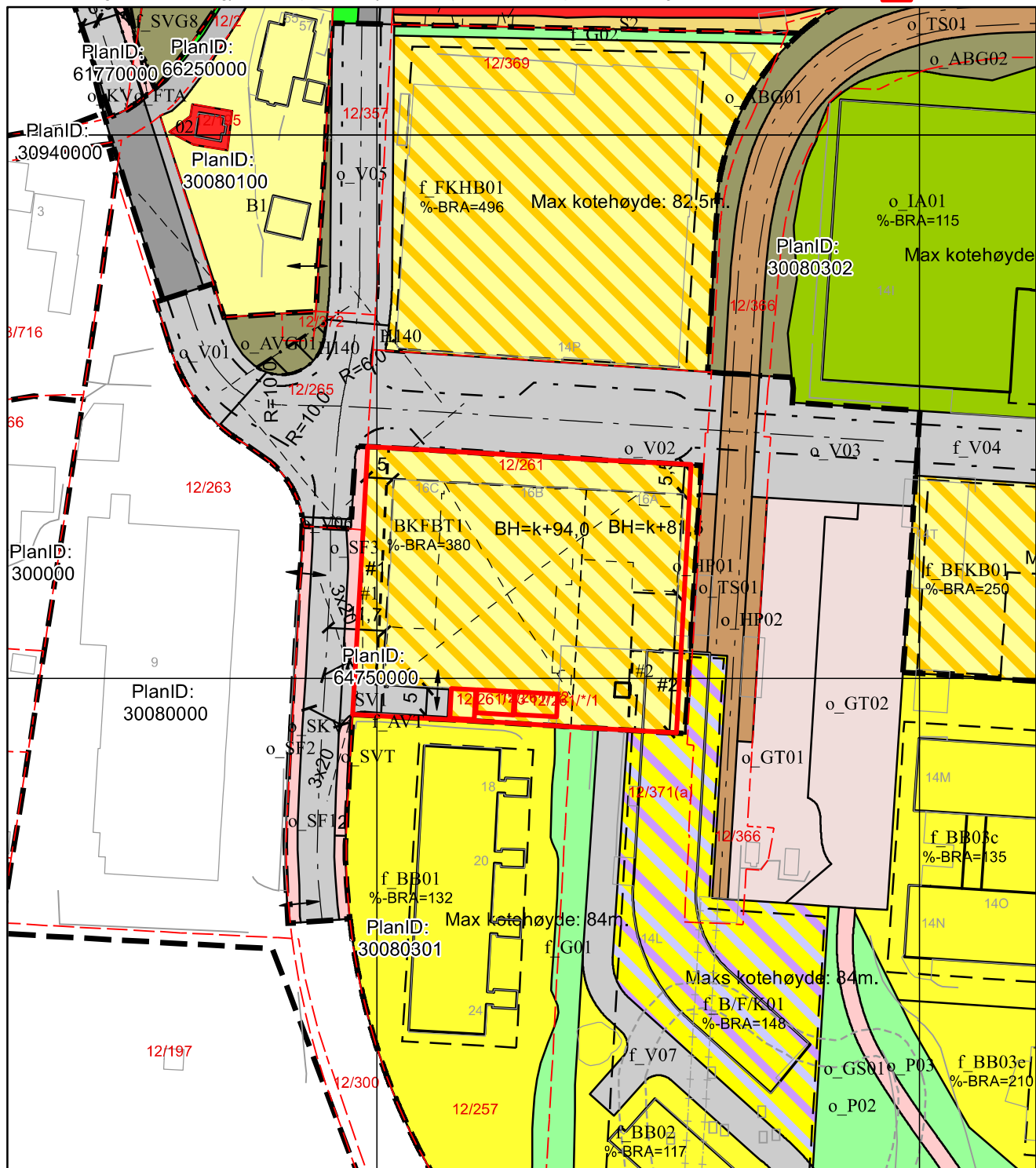




Adresse: Fantoftvegen 16B m.fl.



 Eiendomsmarkering



## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

### Punktmarkeringer

↔ 1242 - Avkjørsel

### Juridisklinje

↗ ↘ 1211 - Byggegrense

↗ ↘ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

↗ ↘ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

↗ ↘ 1221 - Regulert senterlinje

↗ ↘ 1222 - Frisiktlinje

↗ ↘ 1223 - Regulert kant kjørebane

↗ ↘ 1259 - Måle- og avstandslinje

### Regulert høydelinje

↗ ↘ Regulert høydelinje

### Bestemmelsegrense

↗ ↘ Avgrensning skriftlig bestemmelse

### Hensynssonegrense

↗ ↘ Reguleringsplan hensynssonegrense

### Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

| | 91 - Anlegg- og riggomr.

### Hensynssoner PBL §12-6

↗ ↘ Sikringsone

### Plangrense

↗ ↘ Reguleringsplanomriss

### Formålsgrense

↗ ↘ Reguleringsplan formålsgrense

### Reguleringsformål §25 eldre PBL

□ Frittliggende småhusbebyggelse

□ Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

□ Kjørevei

□ Gang- / sykkelveg

□ FRIOMRÅDER

□ Annet spesialområde

### Arealformål PBL §12-5

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

□ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

□ 1400 - Idrettsanlegg

□ 1802 - Bolig, forretning, kontor

□ 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

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

□ 2010 - Veg

□ 2011 - Kjørevei

□ 2012 - Gate med fortau

□ 2014 - Gatetun

□ 2015 - Gang- sykkelveg

□ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

□ 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

□ 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

□ 2025 - Holdeplass/-plattform

□ 2029 - Annen banegrunn, grøntar.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

□ 3001 - Grønnstruktur

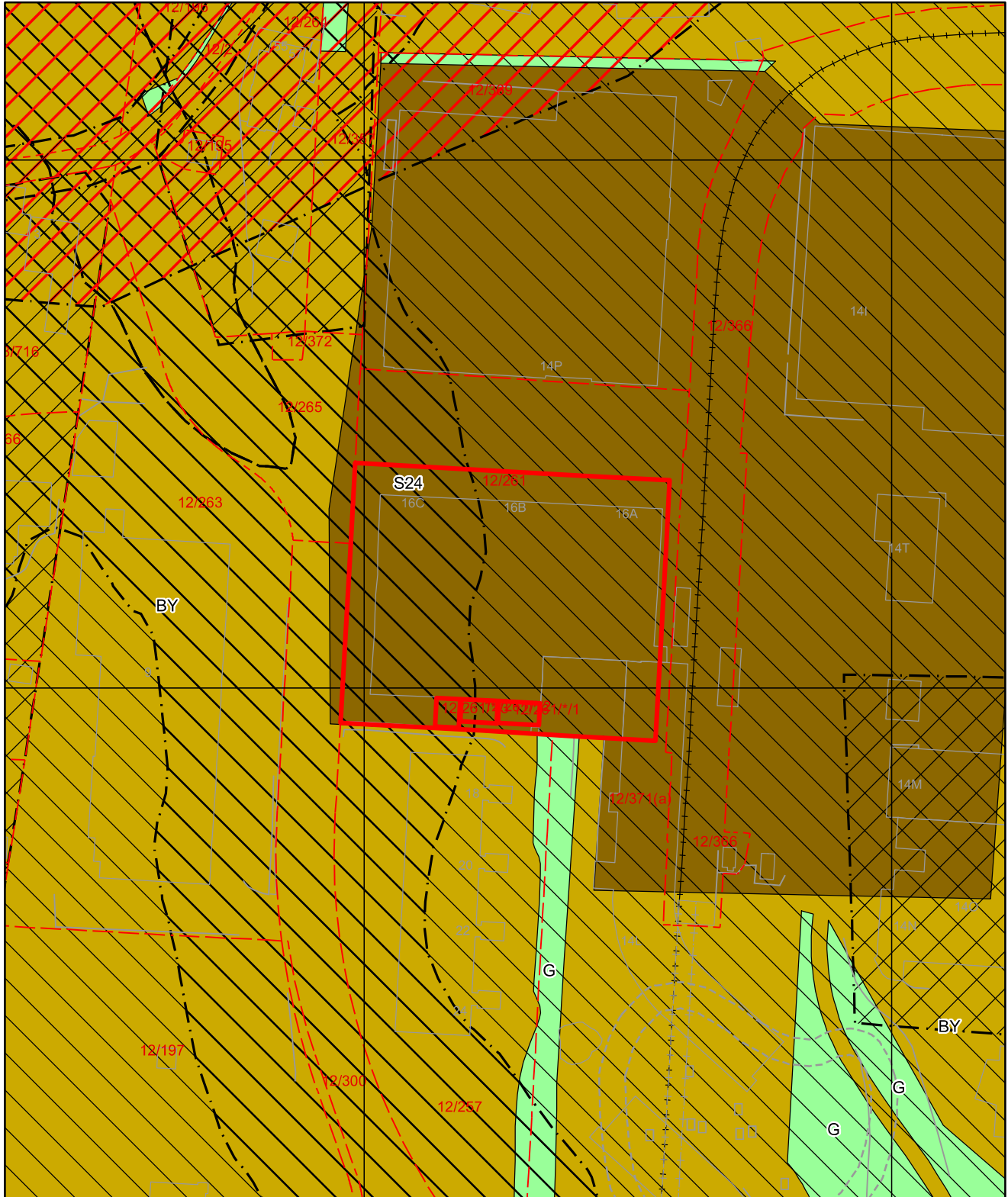
□ 3050 - Park



Adresse: Fantoftvegen 16B m.fl.



☐ Eiendomsmarkering (1)





## Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

### KPA2018 Arealformål

#### Samferdselslinjer

 Bybane

 Bybane - tunnel

 Angitthensyn kulturmiljø

 Faresone

 Infrastruktursone

 Støysone gul

 Støysone rød

 Sentrumskerne

 Byfortettingssone

 Grønnstruktur



## Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

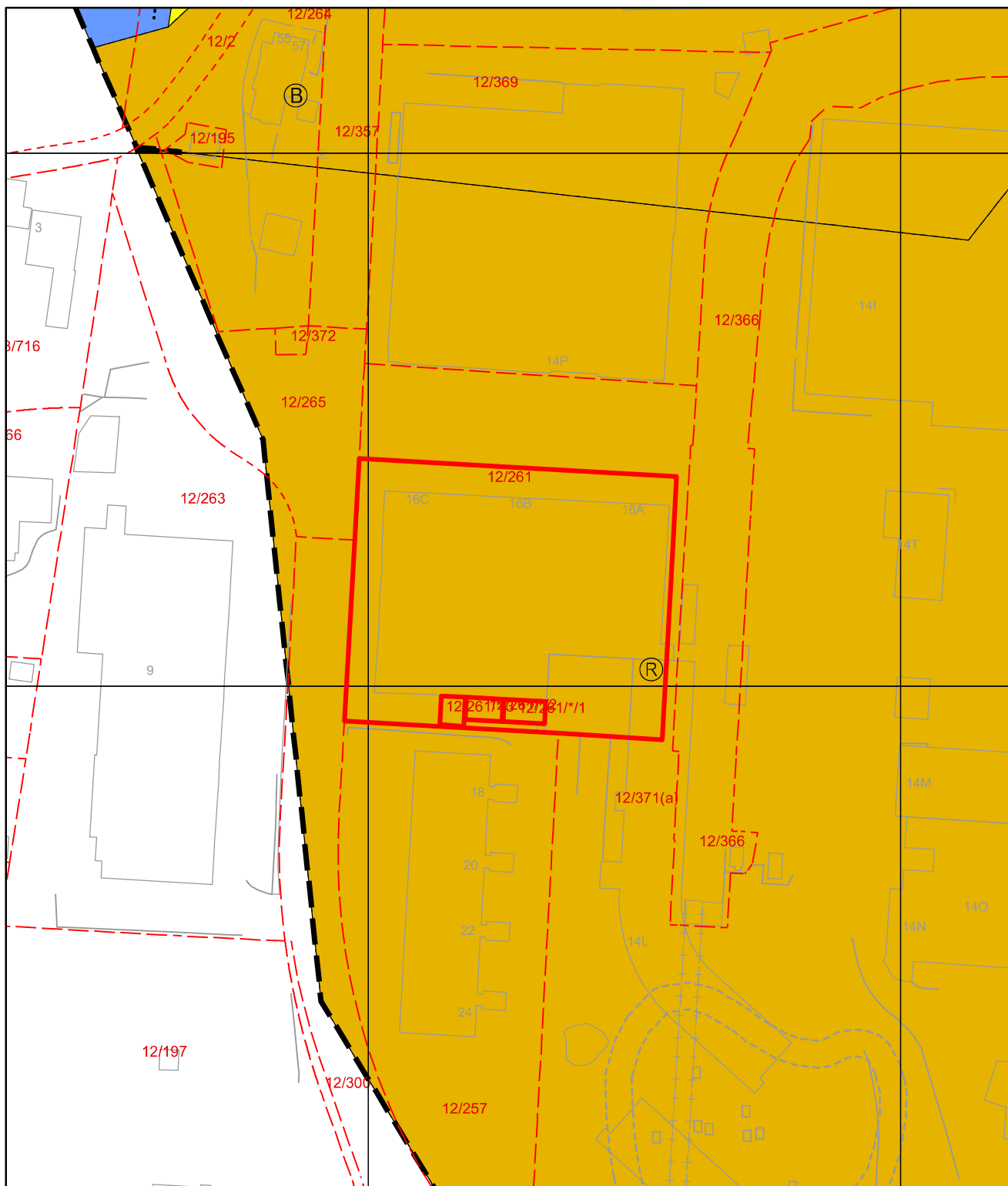
Arealplan-ID: 9730000

Gnr/Bnr/Fnr: 12/261/0/0

Adresse: Fantoftvegen 16B m.fl.



☐ Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense

 Gangveg

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

### KDP Arealbruk-PBL1985

 Byggeområde (N)

 Boligområde (N)

 Industri (N)

## VEDTEKTER

### FOR

#### Sameiet Fantoftvegen 16

##### 1. Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Fantoftvegen 16

##### 2. Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjonene i eiendommen gnr. 12 bnr. 261 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsgdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

##### 3. Rettslig disposisjonsrett

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte

##### 4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:



- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, innglassinger o.l.

Eier av næringsseksjonen har imidlertid anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Skilting skal kun skje på fasade utenfor seksjonen i lik stil som øvrig skilting. Skilting på øvrige deler av byggets fasade, krever samtykke fra styret. Eier av næringsseksjonen har anledning til å sette opp skilt med parkeringsregler for besøkende i den del av garasjen som disponeres av næringsseksjonen.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

## **5. Enerett til bruk av fellesareal**

### **5.1. Alle boligseksjoner**

I henhold til eierseksjonsloven § 25 6. ledd skal alle boligseksjonene i fellesskap ha evigvarende enerett uten tidsbegrensning til bruk av takterrassene i 9. og 5. etasje og felles uteoppholdsareal utenfor 2. etasje med de begrensninger som måtte følge av tinglyst avtale. Endring av eneretten kan ikke endres uten seksjonseiernes samtykke.

### **5.2. Seksjon nr. 17 og 18**

Snr. 17 og 18 har i fellesskap evigvarende enerett til å benytte fellesarealet avmerket med blått på vedlagte kart i vedlegg 1 til disse vedtektene. Arealet ligger inneklemt mellom seksjonenes terrasser i byggets sørvestre hjørne på en slik måte at det ikke har tilkomst for andre. Endring av eneretten kan ikke endres uten seksjonseiernes samtykke.

### **5.3. Næringsseksjonen**

Næringsseksjonen har evigvarende enerett til bruk av det felles utearealet utenfor næringsseksjonen som er merket blått på vedlagte kart – vedlegg 2 til disse vedtektene -

Næringsseksjonen har også evigvarende enerett til bruk av fellesarealet i garasjen i byggets første etasje (bakkeplan), herunder men ikke begrenset til bruk av arealet til avfallshåndtering, løftebord for vareleveranser og eventuelt etablering av nødvendige brannsluser.

Endring av eneretten kan ikke endres uten seksjonseiernes samtykke.

### **5.4. Sykkelparkering**

I sykkelparkeringen har Næringsseksjonen rett til eksklusivt å disponere 9 sykkelparkeringsplasser. Boligseksjonene har sammen tilsvarende eksklusiv rett til å disponere de resterende sykkelparkeringsplassene.

## **6. Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten (hoveddel og tilleggsdel) slik at skader på fellesarealer og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper, jf. eierseksjonsloven § 32.

Seksjonseierens vedlikeholdsansvar omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker,
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til bruksenheten
- j) hele inngangsdøren til den enkelte bruksenhet og innsiden av enhetens vinduer
- k) innvendige flater på balkong/terrasser, terrasserekkverk

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også eventuelle sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i dette punkt 3, unntatt utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren

En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, er erstatningsansvarlig for tap som slikt manglende vedlikehold påfører andre seksjonseiere, i medhold av eierseksjonsloven § 34.

## **7. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet er ansvarlig for å holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter vedtektene her.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere sameiets installasjoner etter dette punktet. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning.

For arealene beskrevet i pkt. 5.2 har de respektive enerettshaverne vedlikeholdsansvaret så langt ansvaret ville strukket seg dersom arealet var del av seksjonene jf. pkt. 6.

For arealene beskrevet i pkt. 5.3, samt porten til garasjen som disponeres av næring, tilligger vedlikeholdsansvaret næringsseksjonen(e).

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet er erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold i samsvar med eierseksjonsloven § 35.

## **8. Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet etter forbruk.

Følgende særlige reguleringer gjelder for felleskostnadene:

- Boligseksjonene betaler alene de utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode, som drift og vedlikehold (herunder renhold) av fellesarealer som kun tjener boligseksjonenes bruk, herunder utgifter knyttet til takterrasse og avfallshåndteringen for boligseksjonene.
- Boligseksjonene betaler alene for utgifter knyttet til drift og vedlikehold av takterrassene, samt byggets svalganger, trappe- og heisoppganger, samt fellesareal i garasjen i plan U og rampen ned.
- Boligseksjonene betaler alene for utgifter knyttet til drift og vedlikehold – her under utskiftning – av fasaden eller deler av denne, vinduer og ytterdører som kun gjelder boligdelen av sameiet, dvs. fra 2. etg. og oppover, samt inngangspartiet i 1. etg. og garasjeport.
- Kostnader til kabel-TV/bredbånd fordeles med lik del på hver boligseksjon uavhengig av brøk.
- Næringsseksjonen(e) betaler alene for utgifter som kun kommer den enkelte næringsseksjon til gode. Dette gjelder blant annet utgifter til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i fellesarealer som kun tjener næringsseksjonens bruk.
- For næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen, enn boligbruk eller andre næringsseksjoner, betales den forhøyede premien av den aktuelle næringsseksjonen.
- Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger på fellesarealer som kun tjener næringsseksjoner, betales alene av de aktuelle næringsseksjoner.

- Næringsseksjonen(e) betaler alene for utgifter knyttet til drift og vedlikehold – her under utskiftning – av fasaden eller deler av denne, samt vinduer, ytterdører og garasjeport som kun gjelder næringsseksjonen(e).

Kostnadsansvaret for arealer som enten boligseksjonene i fellesskap eller næringsseksjonene i fellesskap skal ha enerett til å bruke i henhold til eierseksjonslovens § 25, 6. ledd, omfatter alle tekniske installasjoner og nødvendig vedlikehold /fornyelse av overflater og innredning som hører til de aktuelle arealene.

## **9. Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes på årsmøtet eller av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

## **10. Årsmøtet**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til eierseksjonslovens kapittel VI.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem møte- og talerett. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. En seksjonseier har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har bare talerett dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leietakere i boligseksjoner i Sameiet har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Sameiets styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal ordinært årsmøte:

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

## **11. Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



## 12. Årsmøtets vedtak - Stemmegivning - Flertallskrav

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller i vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i eierseksjonsloven.

På årsmøtet regnes flertallet av stemmene etter sameiebrøken. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, og 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 et annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i punkt 8,
- d) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere:

- a) vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- e) endring av vedtekt etter eierseksjonsloven § 26

Årsmøtet eller styret i Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 13. Inhabilitet på årsmøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

### 14. Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3- 5 medlemmer, og det kan velges ett varamedlem. Næringsseksjonene bør ha minimum ett og boligseksjonene bør ha minst to representanter i styret. Styrets leder velges særskilt for 2 år, styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Første år velges likevel 2 medlemmer bare for 1 år. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Sameiets eiendom og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, Sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke eierseksjonsloven eller vedtektene har lagt til andre organer. Beslutninger som kan fattes av et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter innenfor rammen som følger av

eierseksjonsloven § 60. Sameierne forpliktes av signaturen til styrelederen og ett styremedlem i fellesskap.

Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.

#### **15. Forretningsfører. Revisjon. Regnskap.**

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere og avslutte engasjementet til forretningsfører jf. eierseksjonsloven § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel iht. eierseksjonsloven § 64.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor iht. eierseksjonsloven § 65.

#### **16. Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

Boligdelen av Sameiet disponerer 37 parkeringsplasser, hvorav 4 parkeringsplasser er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne etter krav fastsatt i offentlige tillatelser. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier uten behov for en av disse tilrettelagte plassene å bytte parkeringsplass med vedkommende. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Krav til dokumentasjon fastsettes av styret. Ved bruk av bytteretten skal plassene som er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne byttes i den rekkefølgen som fremgår av vedlagte kart i vedlegg 3. Har en plass blitt levert tilbake til eieren, og en av de andre er ledige, skal ikke førstnevnte byttes bort på ny før alle tilgjengelige plasser har vært gjenstand for bytte.

Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere samtykker til det. Bergen kommune har veto rett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

#### **17. Ansvar utad**

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier etter sin sameiebrøk.

#### **18. Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret skal sørge for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av Sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

#### **19. Panterett**

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31.

#### **20. Mislighold - Salgspålegg - Fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven §

38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **21. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

## **22. Vedlegg**

1. Skisse over areal til eksklusiv bruk for snr. 17 og 18
2. Situasjonsplan med yttergrense for eksklusivt uteareal for næring
3. Skisse med rekkefølge for bytte av HC-plasser

\*\*\*

mai 2021

# Nabolagsprofil

Fantoftvegen 16B - Nabolaget Fantoft - vurdert av 46 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Familier med barn
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Fantoft<br>Linje 1                              | 1 min<br>0.1 km  |
| Fantoft<br>Linje 49, 83, 530, 740, 934          | 3 min<br>0.3 km  |
| Nesttun terminal<br>Buss, trikk                 | 7 min<br>3.5 km  |
| Bergen busstasjon<br>Buss, tog, trikk           | 10 min<br>5 km   |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 11 min<br>5.6 km |

## Skoler

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.)<br>99 elever, 4 klasser        | 5 min<br>0.5 km  |
| Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.)<br>208 elever, 14 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Slettebakken skole (1-7 kl.)<br>434 elever, 25 klasser             | 14 min<br>1.3 km |
| Paradis skole (1-7 kl.)<br>475 elever, 25 klasser                  | 17 min<br>1.4 km |
| Storetveit skole (8-10 kl.)<br>436 elever, 23 klasser              | 6 min<br>0.5 km  |
| Rudolf Steinerskolen vgs.<br>90 elever, 3 klasser                  | 10 min<br>0.9 km |
| Langhaugen videregående skole<br>567 elever, 21 klasser            | 4 min<br>2.2 km  |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

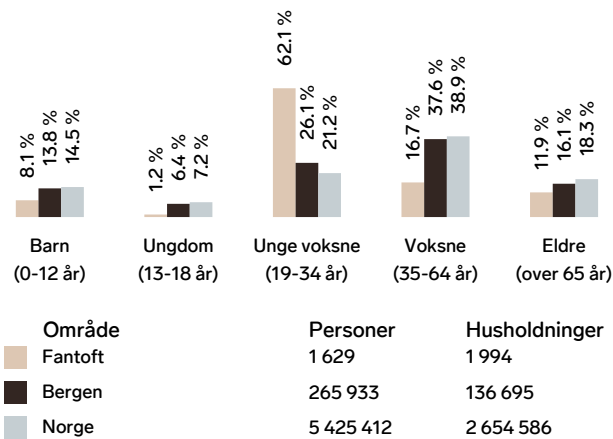
Veldig bra 75/100



## Naboskapet

Høflige 66/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                                    |                 |
|----------------------------------------------------|-----------------|
| Sammen Fantoft barnehage (0-5 år)<br>83 barn       | 2 min<br>0.2 km |
| Sammen Fantoft Gård barnehage (0-5 ...<br>100 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Storetveit barnehage (0-5 år)<br>72 barn           | 6 min<br>0.5 km |

## Dagligvare

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| Meny Fantoft<br>PostNord      | 1 min<br>0.1 km  |
| Rema 1000 Paradis<br>PostNord | 17 min<br>1.5 km |



Primære transportmidler

-  1. Bybane
-  2. Egen bil

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 92/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 84/100

 **Gateparkering**  
Lett 82/100

Sport

- 

Fantoft idrettshall  
Aktivitetshall, squash

1 min   
0.1 km
- 

Storetveit skole  
Aktivitetshall, ballspill, fotball

5 min   
0.4 km
- 

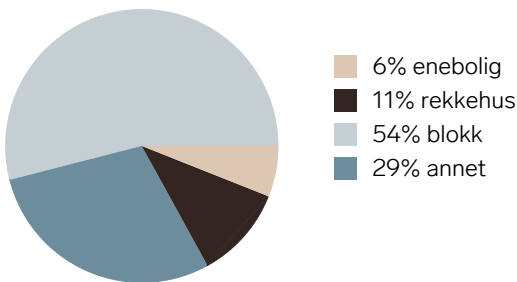
Sammen Fantoft

1 min 
- 

Paradis Helse

16 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

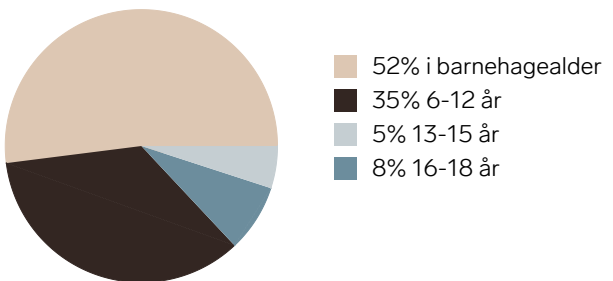
Sletten Shoppingsenter

18 min 
- 

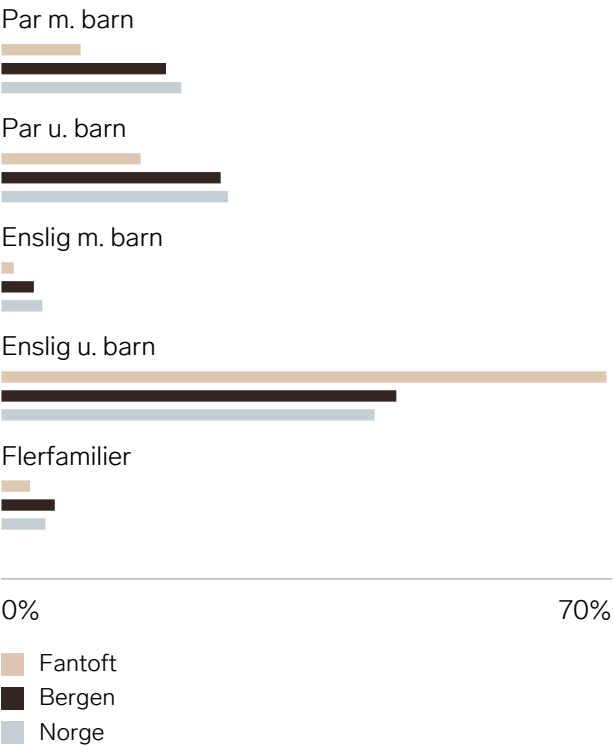
Vitusapotek Paradisalléen

17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



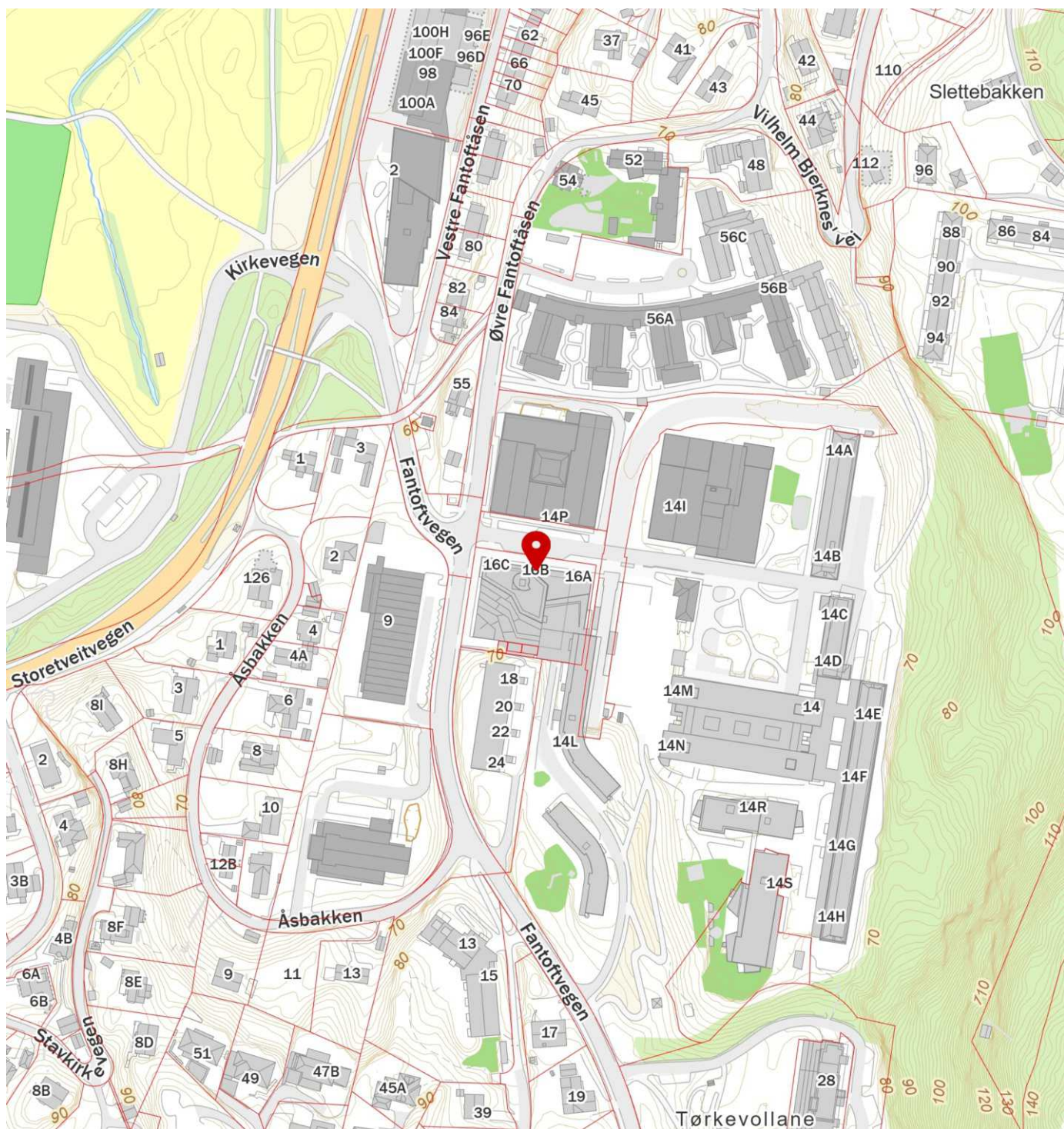
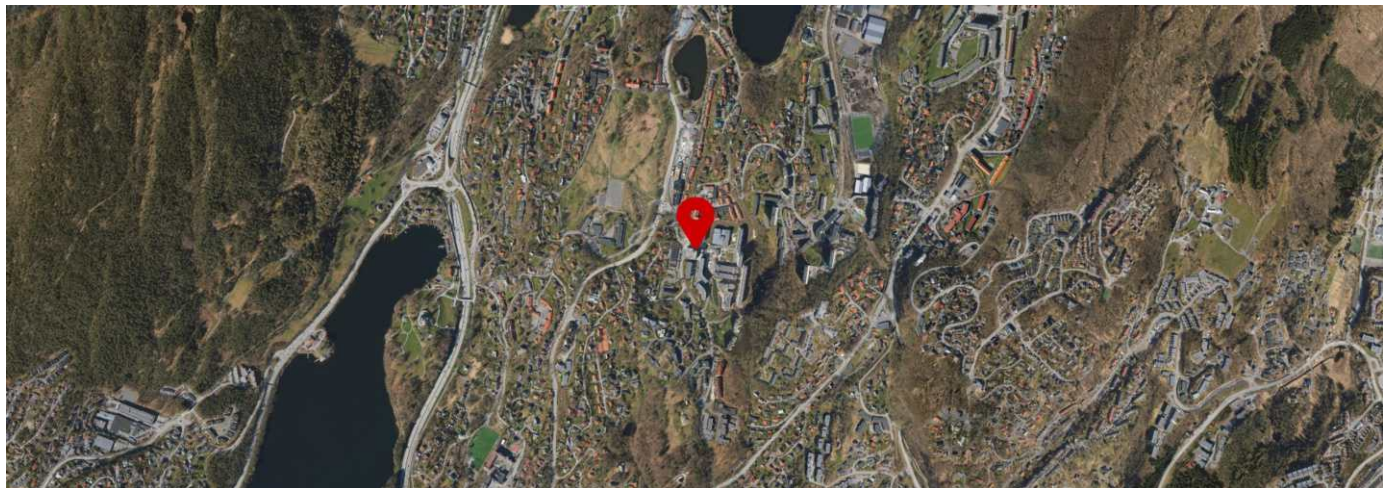
Familiesammensetning



Sivilstand

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







# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 200</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 11 000</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 16 000</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



## Hva må du passe på som selger?

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

## Hva må du passe på som kjøper?

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

## Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)  
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)  
[NEF.no](https://nef.no)  
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)  
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

## BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-25-00182

Adresse: Fantoftvegen 16B, 5072 Bergen

Betegnelse: Gnr. 12, Bnr. 261, Snr. 5, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr \_\_\_\_\_

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

### Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): \_\_\_\_\_

Referanse: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kr

\_\_\_\_\_ kr

Egenkapital \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kr

**SUM** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kr

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Nåværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 21.09.2025

Salgsoppgave: [www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)

Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

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

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

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

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

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

Personnr: \_\_\_\_\_

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

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

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

Personnr: \_\_\_\_\_

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

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign



Kontakt oss  
[www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)