

PROAKTIV



JOHAN BLYTTS VEI 46



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Johan Blytts vei 46, 5096 BERGEN

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 161, bnr. 1286, snr. 16 i Sameiet Montana Terrasse

Prisantydning: 6.490.000,-

Omkostninger: 163.340,-

Andel fellesgjeld: 438.260,-

Totalpris: 7.091.600,-

Kommunale avgifter: 17.098,-

Boligtype: Eierseksjon. Kjøper må være fylt 50 år.

Byggeår: 1993

Rom/soverom: 4/2

BRA: 101 m²

BRA-i: 100 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Fast parkeringsplass (nr. 33) i felles garasjeanlegg.

Tomt: 8149.3 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.456,-

Felleskostnader inkl.:
Ordinære driftskostnader
Renter og avdrag på fellesgjeld
TV og internett
Forsikring av bygget
Trappevask

Energimerke: Energiklasse: Rød F.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	46	48
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
54	55	60	62
Vedlegg	Egenerklæring	Vedtekter	Ordensregler
64	84	104	110
Energiattest	Tilstandsrapport	Basiskart	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Profesjonell, tillitsvekkende og målrettet.»

Huseier: Eivind Kåre Lunde

«Måten vi ble møtt av megleren på ga tillit. Følte at han var godt forberedt og kunne jobben sin. Dette viste han også gjennom hele prosessen.»

Huseier: Bjørn Johnsen

«Georg Gade gjorde en usedvanlig god jobb!»

Huseier: Harald Sturla Esbjug

«Meget proff i hele prosessen.»

Huseier: Jarle Heldal

«Gade gjorde sitt ytterste for at jeg skulle bli fornøyd. Han var alltid fleksibel og tilgjengelig for både meg og kjøperne og stilte opp fra første dag.»

«Han satte seg godt inn i alle detaljer med boligen min og lyttet til hva som var viktig for meg. Jeg kunne hele veien føle meg trygg på at meglerjobben var i de beste hender. Det gjorde at jeg kunne fokusere på alt annet det innebærer å skulle flytte. Jeg er meget fornøyd både med resultat av salget og med oppfølgingen fra Gade!»

Huseier: Maria Isolde Wiig Andersen

«Det var en fornøyelse og ha Georg Gade som mekler.»

Huseier: Terje Mejer Rasmussen

«Veldig fornøyd med hele salgsprosessen til Proaktiv, og med megler Georg A. Gade.»

«Salget ble utført på en utmerket og profesjonell måte. Resultatet ble langt over forventet pris.»

Huseier: Kjell Magne Hjertager

«Er veldig fornøyd med salgsprosessen og resultat. Megler ga gode og kloke råd. Georg Gade er en megler jeg vil anbefale kjente å bruke.»

Huseier: Jørgen Jacobsen

«Meget bra, Georg har hjulpet med alt fra søknader og fargevalg til ekteskapsrådgivning.»

Huseier: Tony Wågenes Johanessen

«Megleren var konkret, tydelig og bevisst i formidlingen om at boligsalg kunne han.»

«Georg utviste tillit og balansert myndighet i beslutningsprosessen for markedsføring, klargjøring og salg. Den gode følelsen som ble etablert holdt seg gjennom hele prosessen, også takket være god informasjonsflyt.»

Huseier: Paal Reinholdt Jørs

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler MNEF/Partner: **Georg André Gade**



Georg André Gade
Megler MNEF/Partner
Mobil: 93 00 38 30
E-post: gag@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

EN NY HVERDAG

Georg A. Gade har jobbet i bransjen siden 2000 og skapt gode resultater for kundene sine like lenge. Han forteller hva han skal gjøre. Det fører til tilfredse kunder, en trygg prosess for både kjøper og selger, i tillegg til et optimalt sluttresultat. Georg jobbet i Postbanken eiendomsmegling frem til 2005, før han ble med videre inn i overgangen til Aktiv eiendom, med eierskap til Aktiv Elite Eiendomsmegling. I denne perioden var han både daglig leder i Aktiv Elite eiendomsmegling AS og daglig leder i Bergen Eiendomsmegling AS. Fra 2013 har han vært med å bygge Proaktiv Eiendomsmegling som kjede i Proaktiv Gruppen.

Over byens tak, med Ulriken i ryggen. Romslig 4-roms for deg over 50 med stor terrasse, sol til kl. 23 og fantastisk utsikt over Bergen. Heis og garasje.

Over byens tak, med Ulriken i ryggen, ligger denne romslige 4 roms leiligheten i Montana Terrasse. Her bor du høyt og fritt med stor terrasse, sol til rundt kl. 23 på de beste sommerdagene og en utsikt over Bergen som virkelig må oppleves. Boligen er for deg over 50 år og har en svært praktisk planløsning med blant annet egen spisestue og separat vaskerom. Heis og garasjeplass gir tørrskodd adkomst helt hjem, og fellesutgiftene inkluderer blant annet TV og internett, bygningsforsikring, trappevask, gartner og utvendig vedlikehold. Servicelinje 84 stopper ved Montana Terrasse mandag, onsdag og fredag og tar deg enkelt til Landåstorget og

Sletten Senter med butikker, apotek, Vinmonopol, bakeri og øvrige servicetilbud. Fra Sletten går Bybanen videre både til sentrum og Flesland. Bunnpris ligger like borte i gaten, mens Ulriken, Montana og Vidden byr på flotte turmuligheter rett utenfor døren. Her får du utsikten, solen, plassen og en hverdag som ganske enkelt fungerer.

Megler MNEF/Partner **Georg André Gade**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.
Midt i Bergen sentrum.
Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette
grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6,
midt i Bergen sentrum, har vi mange,
meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all
hovedsak er spesialister på bruksalg,
men også flere som har høy
kompetanse på prosjekt- og
næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen,
sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for
våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det
materiellet vi produserer i forbindelse
med presentasjon av våre eiendommer
og den motivasjonen vi har i vårt
daglige virke, vil være avgjørende for
et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det
beste resultatet - hver gang. Ikke fordi
vi presser interessenter til å betale mer, men
fordi vi tilstreber å finne den helt riktige
kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



MONTANA

Kommune: Bergen / Område: Montana

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Det er noe eget med å bo høyt over byen. I Johan Blytts vei 46 ligger Montana Terrasse fritt og solrikt i terrenget ved foten av Ulriken, med en utsikt som er vanskelig å bli lei av. Her åpner Bergen seg foran deg, fra sentrum og byfjellene til Bergensdalen og videre sørover mot Nordåsvannet. Når solen kommer frem, får den godt tak på terrassen, og når kvelden nærmer seg, kan man sitte lenge og følge lyset over byen.

Montana Terrasse er et veietablert boligmiljø forbeholdt seksjonseiere fra 50 år og oppover. Det gir området en rolig og voksen karakter, samtidig som beliggenheten gjør hverdagen svært enkel. Heis, garasjeplass og gode adkomstforhold er kvaliteter man kanskje setter enda større pris på etter hvert som årene går. Sameiet består av 62 boliger og ligger tilbaketrukket fra den travleste trafikken.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Montana terrasse Linje 84	1 min 0.1 km
🚶	Haukeland sjukehus Linje 2	16 min 1 km
🚶	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 5.8 km
✈️	Bergen Flesland	23 min

DAGLIGVARE

🚶	Bunnpris Montana PostNord	4 min 0.3 km
🚶	Bunnpris Lindvik Post i butikk, PostNord	14 min 1.1 km

VARER/TJENESTER

🛒	Sletten Shoppingsenter	6 min
🏪	Haukeland sykehusapotek	14 min

SPORT

⚽	Montana Ballspill	5 min 0.4 km
⚽	Legdene Ballspill	7 min 0.4 km
🏊	Sammen Årstad	19 min
🏊	Sammen Kronstad	22 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Brann Stadion, Kniksens Plass 1	21 min
---	---------------------------------	--------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Noe av det mest praktiske ved å bo her er Skyss sin servicelinje 84, som stopper ved Montana Terrasse. Den er spesielt tilrettelagt for eldre og andre som har ærend i nærområdet, med lavt gulv og god tilgjengelighet. Bussen går mandag, onsdag og fredag. Fra Montana Terrasse går den mot Landåstorget og Sletten Senter klokken 09.25, 10.45, 13.10 og 14.25. Bare åtte minutter senere er du på Landåstorget, og etter ytterligere noen minutter på Sletten Senter. Returen fra Sletten går klokken 09.05, 10.20, 12.45 og

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

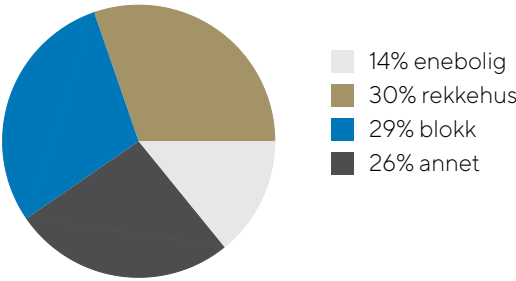
14.00 og tar deg tilbake via Montana. Det betyr at bilen fint kan få stå i garasjen når små og store hverdagsørend skal ordnes.

På Landåstorget finner du et hyggelig lokalt tilbud med blant annet dagligvare, tannlege, frisør, blomsterbutikk, spisesteder og Landås bibliotek. Litt lenger nede ligger Sletten Senter, som dekker det meste man trenger i hverdagen. Her finner du blant annet Meny, Apotek 1, Vinmonopolet, Posten, Baker Brun, optiker, tannlege, frisør, sportsbutikk og flere andre butikker og servicetilbud. Senteret ligger rett ved Sletten bybanestopp.

Fra Sletten går Bybanens linje 1 direkte både inn til Bergen sentrum og sørover via Nesttun og Lagunen helt til Bergen lufthavn Flesland. Går man i stedet nedover mot byen forbi Haukeland universitetssjukehus, kommer man til Haukeland bybanestopp. Herfra går linje 2 gjennom Bergen busstasjon og sentrum i den ene retningen og mot Kronstad, Mindemyren og Fyllingsdalen i den andre. Dermed har man to svært gode bybaneforbindelser innen rekkevidde.

De daglige innkjøpene krever heller ingen ekspedisjon. Bunnpris Montana ligger i Lægdesvingen, bare noen få

BOLIGMASSE



minutters gange fra boligen, og har i tillegg både Post i butikk og medisinsalg.

Men kanskje er det nettopp kombinasjonen av byen og naturen som gjør beliggenheten så spesiell. Bak huset reiser Ulriken seg, og herfra er veien kort til noen av Bergens flotteste turområder. Man kan gå mot Ulrikens topp, ta turen videre over Vidden mot Fløyen eller velge roligere turer på stiene rundt Landåsfjellet og Montana. Vil man ha en flatere spasertur, er Tveitevannet ved Sletten et godt alternativ.

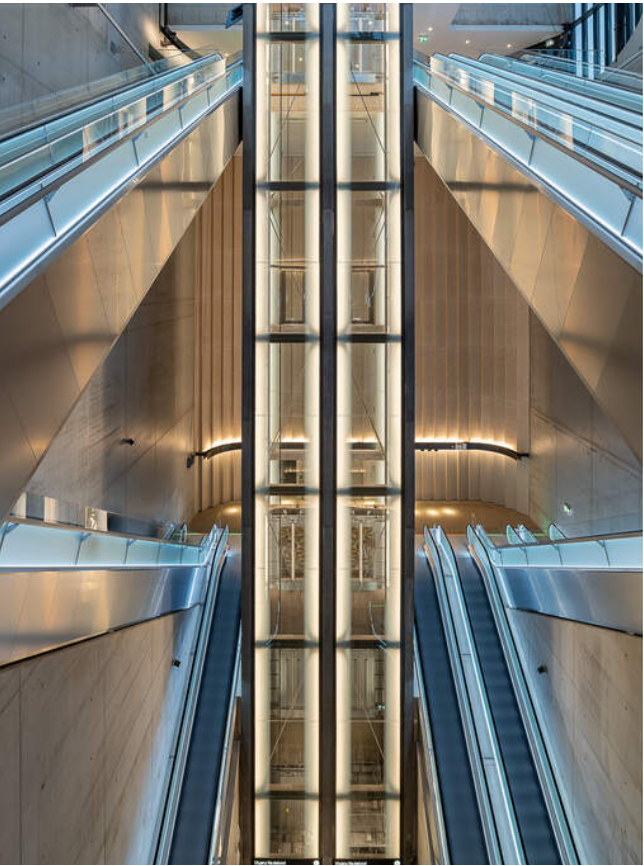
I Johan Blytts vei 46 bor man med byen foran seg og fjellet i ryggen. Man får utsikten og solen, naturen rett utenfor døren og samtidig et servicetilbud som gjør at hverdagen kan være både enkel og komfortabel. Det er en ganske sjelden kombinasjon.

SKOLER

Haukeland skole (1-7 kl.) 361 elever, 21 klasser	20 min 1.3 km
Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	20 min 1.4 km
Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	18 min 1.5 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	22 min 1.5 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	21 min 1.7 km
NTG Brann Stadion	21 min
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	22 min 1.9 km

BARNEHAGER

Sollien barnehage (0-5 år) 72 barn	6 min 0.4 km
Ravnebjørget barnehage (0-5 år) 72 barn	8 min 0.6 km
Karusellen barnehage (1-5 år) 18 barn	12 min 0.7 km



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



VELKOMMEN TIL JOHAN BLYTTES VEI 46

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer

Parkering

Fast parkeringsplass (nr. 33) i felles garasjeanlegg.

Parkeringsplasser i garasjeanlegget er tilordnet enkelte seksjoner, og følger leiligheten.

Det er opplyst om mulighet for tilkobling av elbillader.

Uteparkering leies ut til beboere etter søknad til styret.

Tomtestørrelse

8 149,30 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i en blokk fra 1993, der bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell, med grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner og gulv mot grunn av betong. Bære- og skillevegger er i betong, og ytterveggene er utført i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med liggende trekledning og fasadeplater. Fasaden er fornyet i regi av sameiet i 2025. Etasjeskillere er av betong. Bygget har saltak med takkonstruksjon av tresperrer, tekket med sutak, lekter og takstein, og taket er omtekket i regi av sameiet i 2025. Vinduer er med isolerglass i malte trekarmer, der vinduene i stue og spisestue er fra byggeåret og øvrige vinduer er fra 2025. Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB fra byggeåret, samt balkongdør med

isolerglass i malte trekarmer fra byggeåret. Fra stuen er det utgang til vestvendt terrasse med belegningsstein, glassrekkverk med stålprofiler og gitter, samt levegg med glassfelt.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: Vindu i spisestue er låst og lar seg ikke åpne. Nøkkel til vinduslåsen var ikke tilgjengelig ved befaringen, og vinduets åpnings- og lukkefunksjon er derfor ikke kontrollert.

- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken (7,4 m²) > Avtrekk
Avvik: Eldre ventilator med usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Avvik: Varmtvannsberederen er montert etter 2014 og er tilkoblet med støpsel og stikkontakt. For bereder med effekt over 1500 W gjelder krav om fast tilkobling ved installasjon. Det ble ikke registrert tegn på varmgang i plugg eller stikkontakt. Selger har rekvirert elektriker og det vil bli fast tilkobling før overtakelse.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > 2. etasje > Bad (7,1 m²) > Generell
Avvik: Våtrommet er fra byggeåret med opprinnelige løsninger for gulv, vegg og sluk. Løsningene avviker vesentlig fra dagens krav og har passert forventet levetid. Rommet vurderes samlet til tilstandsgrad 3.

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.



- Våtrom > 2. etasje > Vaskerom (3,5 m²) > Generell
Avvik: Våtrommet er fra byggeåret med opprinnelige løsninger for gulv, vegg og sluk. Løsningene avviker vesentlig fra dagens krav og har passert forventet levetid. Rommet vurderes samlet til tilstandsgrad 3.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 2. etasje > Bad (7,1 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom > 2. etasje > Vaskerom (3,5 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap er plassert i innvendig bod.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målerskap.
Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A, 5 kurser på 16A og 2 kurser på 10A.
Vanlig belysning.
El. varmekabler i gang, bad, stue og spisestue.
Panelovner på soverom.
Se innledning for øvrig oppvarming.
Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.
Det er opplyst at BKK som lokalt eltilsyn har gjennomført tilsyn av el-anlegget i løpet av de siste fem årene. Ifølge selger ble det påvist enkelte mindre feil, som er utbedret av fagfolk og ferdigmeldt. Eier er spurt om kontrollrapporter med avvik som ikke er utbedret, om samsvarserklæringer og om andre forhold ved anlegget som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Det er ikke opplyst om avvik som ikke er utbedret. Det er ifølge egenerklæringen ikke utført annet arbeid på el-anlegget.

Bygningssakskyndig

Torsdag, 1. oktober 2026

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja
Firmanavn: Svalland VVS, 2023
Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2023.
Hvordan ble arbeidet utført? Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Skiftet dusjkabinett og toalett + vaskeservant. Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja
Firmanavn: Konferer Sameiet, 2025
Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2025.
Hvordan ble arbeidet utført? Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Nytt tak og ny kledning på samtlige bygg i Sameiet + skiftet 3 vinduer - alt i regi av Sameiet. Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

5. Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ja
Beskrivelse: Lekkasje fra taket i garasjeanlegget, men skaden er fikset i forbindelse med restaurering av Sameiet

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja
Beskrivelse: Små maur i stuen én gang. Terrassen ligger på terrenget, så de har kommet inn fra den. Etter sprøyting med maurmiddel langs ytterveggen, så har ikke dette gjort seg

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Ja
Beskrivelse: Delvis ny kjøkkeninnredning og kjøl/frys + varmluftsovn. Fått slipt og oljet eikeparketten i stue, spisestue, gang og terskler 2 ganger. Ny varmtvannsbereder. BKK har hatt gjennomgang av el-anlegget, og de fant et par småfeil som nå er fikset av fagfolk, og BKK har gitt ferdigattest på arbeidet.





VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

2. etasje:
BRA-i 100 kvm: Entré/gang (10,4 m²), soverom 1 (18,8 m²), soverom 2 (7,0 m²), stue (25,4 m²), spisestue (11,6 m²), bad (7,1 m²), vaskerom (3,5 m²), kjøkken (7,4 m²) og bod (4,1 m²)
TBA 22 kvm: Terrasse og balkongareal

4. etasje:
BRA-e 1 kvm: Ekstern bod (1,2 m²)

Areal

Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 100 kvm
Total BRA: 100 kvm

4. etasje
BRA-e: 1 kvm
Total BRA: 1 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 22 kvm
Selveierleilighet (i blokk)
Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Innvendige vegger utgjør ca. 4,2 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:
Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,46 meter.

TBA-arealer:
Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:
Iht. målreglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles eiet tomt på 8 149 m² ifølge matrikkelen.
Tomten er opparbeidet med murer, bed, grøntarealer, prydbusker/beplantning og terrassedekke.

Fast parkeringsplass (nr. 33) i felles garasjeanlegg.
Mulighet for tilkobling av elbillader.

Heis i bygget.

Standard

Kjøkken 2. etasje:
Kjøkkeninnredning fra Nord Design Kok med profilerte fronter og vitrineskap. Innredningen er fra 2022. Benkeplate i laminat med nedfelt stålvaske med skyllekum og ett-greps blandedatteri. Det er glassplater over benkeplaten samt belysning og stikkontakter under overskap. Integreerte



hvitewarar består av stekeovn fra IKEA, induksjonstopp fra Siemens, oppvaskmaskin fra Siemens og kjøleskap med frysedel fra Siemens. Integrert ventilator fra Villavent. Vedr. hvitewarar se pkt. «løssøre og tilbehør» i salgsoppqaven.

Bad 2. etasje:
Badet har keramiske fliser på gulv og vegger, samt malte flater i himling. Rommet er innredet med servantskap med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt porselensvask med ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, gulvstående toalett, bidet, veggskap og dusjhjørne med dusjgarnityr og hånddusj. Det er elektriske varmekabler og avtrekksventil i himling. Dusjhjørne, dusjgarnityr, toalett og vask med benkeplate ble skiftet i 2022.

Vaskerom 2. etasje:
Vaskerommet har belegg på gulv, malte flater på vegger og betonghimling. Rommet har opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, motor til ventilasjon og mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminatgulv på kjøkken og parkettgulv som er slipt og oljet.

Vegger: Tapet på kjøkken og soverom 2, samt vegger som er sparklet og malt.

Vedlikehold: Nytt laminatgulv og ny tapet på kjøkken og soverom 2 i 2022. Vegger ble i den forbindelse sparklet og malt, og parkettgulv slipt og oljet.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Vannforsyningsrør av kobber.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av MA.
- Ventilasjon: Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom. Tilluft via ventiler.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 198 liter fra Altech, plassert på vaskerom. Berederen ble produsert i 2022.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert i innvendig bod og har automatsikringer (jordfeilautomater). Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A, 5 kurser på 16A og 2 kurser på 10A. Automatisk strømmåler med fjernavlesning er montert i felles målerskap. Det er elektriske varmekabler i gang, bad, stue og spisestue, samt panelovner på soverom.
- Branntekniske forhold: Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og brannslange.

Oppvarming
Elektrisitet. El. varmekabler. El. varmekabler i gang, bad, stue og spisestue.

Energimerke
Rød F

Info strømforbruk
Oppvarming:

Elektrisitet

Detaljering varmesystem:
Elektriske ovner og/eller varmekabler

El. varmekabler i gang, bad, stue og spisestue.
Panelovner på soverom.

Tips 1:
Følg med på energibruken i boligen

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

Info energiklasse
Rød

Hvitewarar
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitewarar på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitewarar leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger
Arbeid utført i boligen:
2022:
• Nytt dusjhjørne, dusjgarnityr, toalett og vask med benkeplate i 2022. I 2022 skiftet Svalland VVS dusjhjørne, toalett og servant på badet, og selger opplyser at det foreligger dokumentasjon.
• Samme år ble kjøkkeninnredningen skiftet, med unntak av overskapene, som er fra byggeåret, men med nye fronter. Det er videre opplyst om delvis ny kjøkkeninnredning med nye hvitewarar.
• Overflatene på kjøkkenet og soverom 2 ble fornyet med nytt laminatgulv og ny tapet. Vegger ble i den forbindelse sparklet og malt, og parkettgulv slipt og oljet.
• Varmtvannsberederen ble skiftet. Det er videre opplyst om ny varmtvannsbereder.

Arbeid utført i regi av Sameie:
2025:
• Vinduene ble skiftet i 2025, med unntak av vinduene i stue og spisestue. I regi av sameiet ble tre vinduer skiftet i 2025.
• Taket er omtekket i regi av sameiet i 2025. I regi av sameiet ble tak og kledning fornyet i 2025.
• Fasaden er fornyet i regi av sameiet i 2025.
• Fornyng av inngangsparti og utvendig renovering av felleslokalet utvendig. Oppgradering av inngangsparti både ute og inne.
• Oppgradering av kjøkken i felleslokalet.
• Tetting av lekkasje i garasjetaket og renovering av søylene i garasjen.
• Ny Step Lock porttelefon.



STUEN

Stor og flott stue med fantastisk utsikt over Europas beste by å bo i. Varmekabler i gulv.





SPISESTUE

Her har du god plass til middagsgjestene. Hvis du skal ha større selskap har sameiet et eget selskapslokale i etasjen under som du kan låne.







KJØKKEN

Nyere kjøkken med følelsen av Syd Frankrike. Integrerte hvitevarer.





GJESTEROMMET

Et flott lite soverom med magisk utsikt. Rommet er åpnet opp til kjøkken via skyvedør og brukes i dag som spiserom/kontor.





HOVEDSOVEROMMET

Stort og godt soverom med masse garderobeplass og samme fantastiske utsikt.





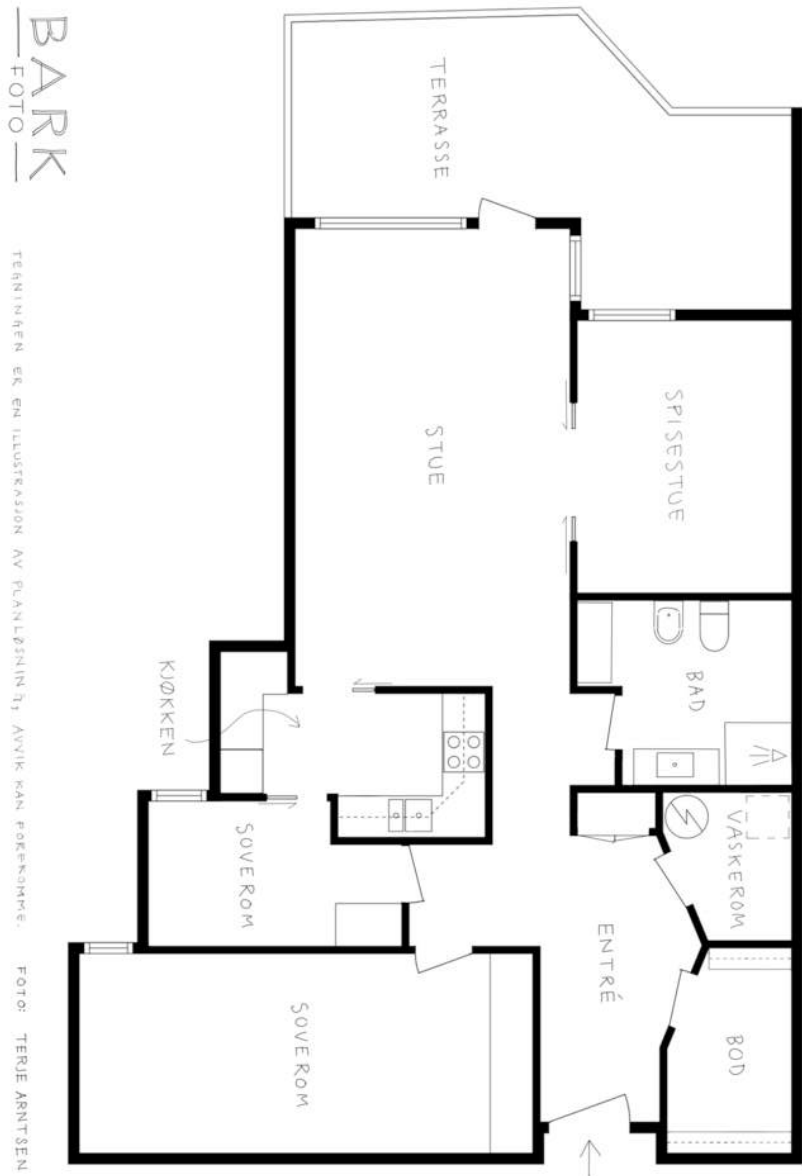
BAD

Romlig bad med fliser på gulv og vegger. Varmekabler.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



BARK
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN. AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

8 149,30 m²

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om sameiet

Beboer må være fylt 50 år. For uføre er det ingen aldersgrense.

Felleskostnader pr. mnd

6.456,-

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer blant annet:

Ordinære driftskostnader

Renter og avdrag på fellesgjeld

Garasje

TV og internett

Forsikring av bygget

Gartner og vedlikehold av fellesområder

Trappevask

Utvendig vedlikehold

Forretningsførsel

Andel fellesgjeld

438.260,- per tirsdag, 29. september 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98208311778, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats: 6,70% pa.

Saldo: kr 15445607,28

Andel av saldo: kr 438260,40

(siste termin 30-06-2052)

Flytende rente

IN-Ordning: Ja

Andel fellesformue

93.878,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år

2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Budsjettet regnskap for 2026: overskudd kr 583 740.

Årsresultat for 2025: overskudd kr 2 979 369.

Arbeidskapital pr. 31.12.2025 var 5 863 255,-.

Heis skal byttes og det er satt av penger til dette. Det samme gjelder oppgraderinger av fellesganger. Det er ikke budsjettet for større vedlikehold i 2026.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Kjerneinformasjon



Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt bolig 01.07.2026-30.0: kr 6729,00

Abonnementsgebyr vann: kr 1023,83

A-konto vann: kr 698,49

Abonnementsgebyr avløp: kr 1410,26

A-konto avløp: kr 954,93

Målerleie qn 6 dn 25 1": kr 17,55

Fellesbeholdere - antall kilo: kr 201,42

Komm.påslag-etterdrift deponier: kr 300,00

Renovasjon grunnpris: kr 3890,68

Totalt: kr 17 098,- inkl. mva.

Kommunale avgifter

17.098,- for 2026

Eiendomsskatt

6.729,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring og kommunale avgifter.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Rentekostnader fellesgjeld

2.429,-

Forkjøpsrett

Nei

Styregodkjennelse

Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt i leiligheter med adkomst fra felles korridor. Styret kan gi dispensasjon fra forbudet dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige sameier og beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring

Polisenummer 89271228

Sikringsordning

Nei

Formuesverdi primær

1.192.296,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.769.184,- for 2024

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Søndag, 24. september 1995

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/161/1286/16:
06.11.1992 - Dokumentnr: 25035 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 102/5406
Eiendommen er oppdelt i 62 seksjoner. A505

01.01.2020 - Dokumentnr: 1557136 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:161 Bnr:1286 Snr:16

31.05.2021 - Dokumentnr: 633821 - Reseksjonering
Snr: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 102/5406
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger

27.05.1992 - Dokumentnr: 12157 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:161 Bnr:49
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:161 Bnr:532
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:4601 Gnr:161 Bnr:1286
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i hovedsak regulert til boligformål gjennom reguleringsplanen for eldreboliger ved Montana. Nesten hele eiendommen er regulert til boliger, mens en svært liten del er avsatt til friområde.
I kommuneplanen ligger eiendommen i det som kalles ytre fortettingssone. Dette betyr i praksis at området er en del av den etablerte byen hvor det over tid kan være aktuelt med videre utvikling og fortetting. En liten del av eiendommen berører grønnstruktur.
Hele eiendommen ligger innenfor et generelt aktsomhetsområde for steinsprang, jordskred, flomskred og snøskred. Dette er en overordnet kartlegging og betyr ikke i

seg selv at det er påvist konkret skredfare for bebyggelsen, men forholdet kan få betydning dersom det senere skal gjennomføres større byggearbeider eller tiltak på eiendommen. Eiendommen ligger også i soner hvor kommuneplanen angir henholdsvis rød og gul sone for luftkvalitet.
En mindre del av eiendommen omfattes av en plan under bakken knyttet til Haukelandsbakken, og deler av eiendommen ligger også innenfor en hensynssone knyttet til regional strømforsyning. Dette har først og fremst betydning ved eventuelle fremtidige bygge eller gravearbeider.
Det er ikke registrert noen planendringer direkte på eller i umiddelbar nærhet til eiendommen. Det finnes imidlertid flere planer og byggesaker i nærområdet, blant annet knyttet til Haukeland og den kommende kommuneplanen KPA 2027. Eiendommen ligger også innenfor Eviny Termo sitt konsesjonsområde for fjernvarme.
Kort sagt er dette en etablert boligeiendom som er regulert til boligformål. Det mest relevante for en kjøper er derfor ikke at det foreligger konkrete utbyggingsplaner på eiendommen, men at området omfattes av de vanlige hensynssonene og overordnede planene som gjelder for denne delen av Landås og Montana.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

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. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser

og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 6. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 490 000,00 (Prisantydning)

6 490 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

162 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

163 340,00 (Omkostninger totalt)

6 653 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers

egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemmet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller



via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger likevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Gro Strand-Haatuft

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 138 565 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 59 000). Markedspakke kr 23 500, Meglers deltakelse på overtagelse kr 1 500, Oppgjørshonorar kr 7 990, Tilretteleggingsgebyr (vanligvis kr. 18 900,-). kr 10 000, Visning kr 3 900, Finn.no kr. 6 900.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger

får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra



gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
6.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Johan Blytts vei 46, 5096 BERGEN

01 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Johan Blytts vei 46	Johan Blytts vei 46	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Hele tiden

Informasjon om selger

Selger

Strand-Haatuft, Gro

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2023

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet dusjkabinett og toalett + vaskeservant

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Svalland VVS

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2025

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt tak og ny kledning på samtlige bygg i Sameiet + skiftet 3 vinduer - alt i regi av Sameiet

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Konferer Sameiet

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei



Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekkasje fra taket i garasjeanlegget, men skaden er fikset i forbindelse med restaurering av Sameiet

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Små maur i stuen én gang. Terrassen ligger på terrenget, så de har kommet inn fra den. Etter sprøyting med maurmiddel langs ytterveggen, så har ikke dette gjentatt seg

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Side 4

58

JOHAN BLYTTTS VEI 46

Vedlegg

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
Delvis ny kjøkkeninnredning og kjøl/frys + varmluftsovn. Fått slipt og oljet eikeparketten i stue, spisestue, gang og terskler 2 ganger. Ny varmtvannsbereder. BKK har hatt gjennomgang av el-anlegget, og de fant et par småfeil som nå er fikset av fagfolk, og BKK har gitt ferdigattest på arbeidet.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Side 5

PROAKTIV.NO

59

VEDTEKTER FOR SAMEIET MONTANA TERRASSE

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Montana Terrasse med organisasjonsnummer 980 807 193.

§ 2

Sameiets adresse er Johan Blytts vei 46, 5096 Bergen.

§ 3

Sameiets formål er å fremme seksjonseiernes felles interesser, samt å stå for forvaltning, drift og vedlikehold av sameiets eiendom gnr. 161 bnr. 1286 i Bergen kommune.

§ 4

Sameiets øverste organ er årsmøtet. Hver av seksjonseierne har stemmerett i årsmøtet med en stemme for hver seksjon.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet.

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

§ 5

Sameiet skal ha ett styre. Styret skal bestå av 3 medlemmer. Styret skal ha 2 varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Styret skal årlig fastsette månedlige innbetalinger fra seksjonseierne av et beløp som skal gå til dekning av de kostnader som er forbundet med forvaltning, drift og vedlikehold av sameiets eiendom.

§ 6

Beboer av seksjon skal godkjennes av styret.

Vilkår for å bli godkjent som beboer er at beboer er fylte 50 år ved innflytting, eller for ektepar at den ene har fylt 50 år. Ved dødsfall har gjenlevende ektefelle som ikke er fylt 50 år, og som sitter i uskiftet bo, rett til å bli boende. Ved arvefall der livsarving ikke er fylt 50 år har denne likevel anledning til å erverve og bebo leiligheten. For uføre er det ingen aldersbegrensning.

§ 7

Parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilordnet enkelte seksjoner som tilleggsdel. Kostnader til drift og vedlikehold fordeles likt på de seksjonseierne som har slik tilleggsdel tilordnet sin eierseksjon.

§ 8

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

§ 9

Når det gjelder organisering og drift av sameiet for øvrig vises det til Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtektsdato: 27. mai 2025

Sameiet Montana Terrasse

Ordensregler for Sameiet Montana Terrasse

1. Generelt

Sameiets ordensregler er fastsatt med hjemmel i eierseksjonslovens § 28 første ledd og vedtatt med alminnelig flertall i ordinært årsmøte den 30. juni 2024.

Disse ordensregler erstatter ordensregler vedtatt i ordinært årsmøte den 21. mars 2017.

2. Formål

Ordensreglene innebærer innskrenkninger i hva som er tillatt i sameiet. Formålet er å sikre at tiltak og bruk som kan være til ulempe for fellesskapet og øvrige seksjonseiere reguleres.

3. Bygningsmessige inngrep

Ombygging eller inngrep i bærende bygningsstruktur, yttervegger, utvendige tak, terrasser, felles elektriske installasjoner, felles vannledninger, felles avløpsrør og ventilasjonsanlegg er ikke tillatt uten styrets forhåndsgodkjennelse.

Arbeid på det elektriske anlegget og rørleggerarbeid skal utføres av autorisert installatør.

4. Innglassing av terrasser

Innglassing av terrasser som hindrer kontroll og vedlikehold av bygningen er ikke tillatt. Med innglassing forstås etablering av vegger og tak av glass eller annet materiale.

Forbudet omfatter ikke eksisterende innglassing i henhold til godkjente tegninger utarbeidet av byggets arkitekt i 1995, og forbudet innebærer ikke et påbud om riving av eksisterende innglassing.

Innglassing som demonteres som følge av kontroll eller vedlikehold av bygningen tillates gjenoppbygget. Seksjonseier må dokumentere at installasjonen ved gjenoppbygging ikke medfører skadelige belastninger på membran eller øvrige bygningselementer.

5. Varmepumper

Installering av varmepumper er ikke tillatt. Forbudet er begrunnet med hensynet til vedlikehold av fellesarealer, støy og behovet for fellesløsninger ved energieffektivisering.

Forbudet innebærer ikke et påbud om fjerning av eksisterende varmepumper.

6. Utvendige installasjoner

Montering av utvendige installasjoner som antenner, markiser, utvendige persienner og lignende er ikke tillatt uten styrets forhåndsgodkjennelse.

Sameiet Montana Terrasse

7. Sluk og avløp

Seksjonseier har ansvar for renhold og vedlikehold av sluk og avløp på bad, kjøkken og i bod.

8. Brannsikkerhet

Seksjonseier har ansvar for brannsikkerhet i egen boligseksjon. Det skal minst være montert en røkvarsler og en godkjent håndbrannsløkker eller husbrannslange i boligseksjonen.

9. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt i leiligheter med adkomst fra felles korridor.

Styret kan gi dispensasjon fra forbudet dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige sameiere og beboere.

10. Bruk av grill på terrasse

Bruk av kullfyrte grill er ikke tillatt.

11. Felleslokalet

Felleslokalet kan leies av beboerne til private enkeltstående arrangementer.

Retningslinjer for bruk av felleslokalet er oppslått på kjøkkenet i felleslokalet.

12. Utvendig parkering

Utvendige parkeringsplasser på garasjetaket leies ut til beboere etter søknad til styret.

Det er avsatt to parkeringsplasser på garasjetaket til gjesteparkering for bevegelseshemmede og kommunal tjenesteyting.

Det er skiltet gjesteparkering forbeholdt besøkende langs hekken ved nedkjørsel til garasjen.

Parkering på sameiets eiendom utenfor oppmerket parkeringsområde er ikke tillatt.

13. Bilvask

Bilvask på sameiets eiendom skal skje på vaskeplass ved innkjørsel til garasje.

Retningslinjer for bruk av vaskeplass er oppslått på innsiden av gangdør ved garasjeport.

14. Høytrykksspyling

Høytrykksspyling på terrasser er ikke tillatt.



Adresse	Johan Blyttsvei 46
Postnr	5096
Sted	Bergen
Andels-/leilighetsnr.	/ 16
Gnr.	161
Bnr.	1286
Seksjonsnr.	16
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1400957
Dato	24.05.2022



Innmeldt av	
-------------	--

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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

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 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innnetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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.





Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6282
SAMEIET MONTANA TERRASSE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET MONTANA TERRASSE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
9. juni 2026 kl. 18:00, Felleslokalet Montana Terrasse.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Informasjon etter årsmøte
Med årsmøte samlet ønsker styret å informere om

- Prosessen rundt ny heis i Sameiet.
- Skifte av serviceavtale.
- Etablere nytt lagerrom i 2. etg.
- Etableringen av Norgespris på strøm.
- Oppgradering av inngangsparti både ute og inne.

- Saker til behandling**
1. Valg av møteleder
 2. Godkjenning av de stemmeberettigede
 3. Valg av protokollvitner
 4. Godkjenning av møteinnkallingen
 5. Årsrapport og årsregnskap
 6. Fastsettelse av honorarer
 7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET MONTANA TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styreleder Truls Hauge

Forslag til vedtak
Truls Hauge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i fram møteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse registreringer i fram møtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret innstiller på Truls Hauge og Hans Jordal

Forslag til vedtak
Hans Eystein Jordal og Truls Hauge er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2025.pdf
- 2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140.000,-

Styrets innstilling
Etter avsluttet renovering av bygningsmassen og redusert behov for møtevirksomhet mener styret godtgjørelsene er justert til akseptabelt nivå.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 140.000,- med kr. 60.000,- til styreleder, kr. 25.000,- til styremedlem og kr. 15.000,- til varamedlem.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valg av styremedlem

Innstilling

Styret søker bygningsteknisk kompetanse ved valg av nytt styremedlem

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Solheim

Vedlegg

1. Notat valgkomiteens innstilling 2026.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2025/2026
Gjelder fra årsmøte til årsmøte

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Truls Hauge	Johan Blytts vei 46
Styremedlem	Nils Martin Axe	Nattlandsfjellet 110B
Styremedlem	Anne-Marit Presterud	Johan Blytts vei 46
Varamedlem	May Britt Kalvenes	Johan Blytts vei 50
Varamedlem	Svein Davidsen	Johan Blytts vei 44

Valgkomiteen

Jan Helmik Mæland	Johan Blytts vei 46
Rannveig Sætre	Johan Blytts vei 38

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Montana Terrasse

Sameiet består av 62 seksjoner.
Sameiet Montana Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980807193, og ligger i BERGEN kommune.

Gårds- og bruksnummer: 161/1286

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Montana Terrasse har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.. Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Orientering om sameiets drift

Det har i perioden 2025/2026 vært avholdt 6 fysiske styremøter og 4 møter med leverandører av heis og dørttelefonanlegg.

Saker som styret har behandlet

Styret har i perioden fra forrige ordinære sameiermøte behandlet en rekke større saker knyttet til sameiets forvaltning, økonomi og drift. Av disse kan nevnes:

- Budsjett for 2026.
- Rehabilitering og slutføring av arbeidet på sameiets bygningsmasse.
- Bygningsmessig vedlikehold.
- Fornyng av inngangsparti og utvendig renovering av felleslokalet utvendig.
- Oppgradering av kjøkken i felleslokalet.
- Tetting av lekkasje i garasjetaket og renovering av søylene i garasjen.
- Ny Step Lock porttelefon.
- Etablert Norgespris på strøm.
- Skifte av Serviceavtale fra Nærmiljø Hage og Anlegg til Vestbo Drift AS
- Startet arbeidet med å innhente anbud for å velge heisleverandør for skifte av heis.

Sosiale miljøtiltak/aktiviteter

Arrangementskomiteen har gjennomført 4 fellesarrangementer for beboerne.

Drift og vedlikehold

- Sameiet har løpende avtaler for drift og forebyggende vedlikehold.
- Sameiet har løpende serviceavtaler knyttet til krav om internkontroll for elektriske installasjoner, heis, kloakkpumpeanlegg, brannsløkkeutstyr, branndører, rømningsveier og dører i fellesarealer.
- Sameiet har i samarbeid med OBOS etablert en vedlikeholdsplan for sameiets bygningsmasse og utvendige anlegg.
- Sameiet har etablert driftshåndbok som er styrende dokument for sameiets forvaltning og drift.

Fremtidige planer

- Heis
- Etablere lagerrom i 2. etg.
- Rehabilitering av korridorer
- Drenering av utearealet
- Skifte av ytterdører i 5. etg..
- Styret vil gjennomgå parkeringsproblematikken når det gjelder garasjen, parkering på garasjetaket og gjesteparkeringen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr. 5.863.255,-

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Det er ikke budsjettert for større vedlikehold. Sameiet har egenkapital til investering i ny heis.

Energikostnader

Vi forventer ikke større endringer i 2026 og antar at inngåtte strømstøtteordninger (Norgespris) medfører at energikostnadene vil ligge på tilsvarende eller lavere kostnadsnivå som i 2025.

Forsikring

Premieendringen følger indeksjustering på bygninger og forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Montana Terrasse.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettert med kr 98 000,-.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige endringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89271228. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det

Sameiet Montana Terrasse

skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

9. juni 2026
Styret

Til årsmøtet i Sameiet Montana Terrasse

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Montana Terrasse** som viser et overskudd på kr 2 979 369. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene)), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post: hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 27. mai 2026

Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

SAMEIET MONTANA TERRASSE
ORG.NR. 980807193, KLIENTNR. 6282

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 046 028	3 498 035	3 646 800	4 002 000
Ladeinntekter elbil		65 520	35 963	40 000	40 000
Andre inntekter	3	24 513	17 193	4 200	4 200
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 136 061	3 551 191	3 691 000	4 046 200

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 851	-26 000	-31 000	-31 000
Styrehonorar	5	-311 000	-184 400	-220 000	-311 000
Revisjonshonorar	6	-8 136	-7 770	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-95 005	-91 350	-98 000	-102 410
Konsulenthonorar		-30 031	-82 983	-125 000	-125 000
Drift og vedlikehold	7	-5 720 781	-21 060 372	-510 000	-513 300
Forsikringer		-226 592	-200 158	-246 000	-275 520
Energi/fyring	8	-168 437	-177 508	-140 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-222 189	-221 552	-216 000	-222 480
Andre driftskostnader	9	-567 222	-541 281	-622 000	-631 510
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 393 245	-22 593 374	-2 216 000	-2 360 460

DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT	-3 257 183	-19 042 183	1 475 000	1 685 740
Innbetalt andel fellesgjeld	7 426 426	0	0	0
DRIFTSRESULTAT	4 169 242	-19 042 183	1 475 000	1 685 740

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	339 381	192 933	0
Finanskostnader	11	-1 529 255	-523 994	-859 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 189 874	-331 061	-859 000

ÅRSRESULTAT	2 979 369	-19 373 244	616 000	583 740
--------------------	------------------	--------------------	----------------	----------------

Overføringer:		
Fra annen egenkapital:	0	-19 373 244
Til annen egenkapital:	2 979 369	0

SAMEIET MONTANA TERRASSE ORG.NR. 980807193, KLIENTNR. 6282			
BALANSE			
	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 180	28 685
Forskuddsbetalte kostnader		72 267	57 428
Andre kortsiktige fordringer	12	6 169	0
Driftskonto OBOS-banken		0	1 994 413
Innestående i andre banker		6 604	6 402
Sparekonto OBOS-banken		6 541 389	7 835 553
Sparekonto OBOS-banken II		0	2 226 809
SUM OMLØPSMIDLER		6 632 609	12 149 290
SUM EIENDELER		6 632 609	12 149 290
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	13, 14	-11 329 459	-14 308 828
SUM EGENKAPITAL		-11 329 459	-14 308 828
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	17 192 713	24 862 148
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 192 713	24 862 148
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		90 427	80 035
Leverandørgjeld		126 017	1 397 705
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000)		546 835	0
Påløpte renter		6 076	9 443
Annen kortsiktig gjeld		0	108 787
SUM KORTSIKTIG GJELD		769 354	1 595 970
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 632 609	12 149 290
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Bergen, 26.05.2026			
Styret i Sameiet Montana Terrasse			
Truls Hauge/s/	Nils Martin Steien Axe/s/	Anne-Marit Presterud/s/	

NOTE 1	
REGNSKAPSPRINSIPPER	
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.	
INNTEKTER	
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.	
HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD	
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.	
FORDRINGER	
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.	
SKATTETREKKSKONTO	
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.	
ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN	
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslån	
hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken	
NOTE 2	
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	2 775 120
Garasje	73 800
Parkeringsplass gjest	22 119
Andel finans	496 860
Avregning finans	-1 702
Parkeringsplass garasjetak	57 856
Lånekostnad I	622 458
Regulering Lånekostnad I	-483
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 046 028

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	17 391
Nøkler	1 272
Skilt	1 650
Utleie	4 200
SUM ANDRE INNTEKTER	24 513

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-43 851
SUM PERSONALKOSTNADER	-43 851

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-311 000
SUM STYREHONORAR	-311 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 136
SUM REVISJONSHONORAR	-8 136

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Byggeteknisk konsulenthonorar	-280 979
Andre konsulenthonorar	-33 000
Strøm/elektrogebyr	-8 050
Hovedentreprenør I	-4 533 632
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 855 661
Drift/vedlikehold bygninger	-658 592
Drift/vedlikehold VVS	-53 108
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 133
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 323
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 339
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 906
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 200
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 518
Egenandel forsikring	-34 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 720 781

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-168 437
SUM ENERGI / FYRING	-168 437

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 925
Diverse utstyr	-2 785
Annet driftsmateriale	-4 963
Lyspærer og sikringer	-1 645
Vaktmestertjenester	-151 020
Renhold ved firmaer	-251 589
Snørydding	-106 225
Andre driftskostnader	-28 363
Trykksaker	-1 728
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-265
Kontingenter	-3 458
Gave, ikke fradragsberettiget	-5 512
Bank- og kortgebyr	-3 198
Øreavrunding	14
Velferdskostnader	-1 770
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-567 222

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	21 444
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 393
Renter av sparekonto i OBOS-banken	314 027
Renter bank	202
Andre renteinntekter	315
SUM FINANSINNTEKTER	339 381

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 518 882
Andre rentekostnader	-2 000
Renter og provisjon kassekreditt	-8 373
SUM FINANSKOSTNADER	-1 529 255

NOTE 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	6 169
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 169

NOTE 13

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	4006538
Egenkapital fra Adm tidligere	0
Egenkapital fra Adm 2025	7426426
Reduksjon EK fra IN	-103505
SUM ANNEN EGENKAPITAL	11 329 459
Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av	

egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,45 %. Løpetiden er 28 år.	
Opprinnelig 2024	-24 862 148
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	243 009
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	0
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	7 426 426
	-17 192 713
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-17 192 713

NOTE 16

GARASJEANLEGG

IB per 01.01.25	-25 944
Garasjeleie	73 800

KOSTNADER GARASJE

Drift/vedlikehold	9 518
Strøm garasje	8 000
Andel forsikring (10%)	22 659
Andel matteleie (30%)	5 839
Sum kostnader garasje	46 016
Driftsresultat garasje 2025	27 784

UB per 31.12.25	1 840
-----------------	-------

Sameiet Montana Terrasse

NOTAT

Til: Det ordinære årsmøtet for 2026

Fra: Valgkomiteen

Dato: 17. april 2026

Valgkomiteens arbeid og innstilling

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater som har lyst, engasjement og ikke minst erfaring og kompetanse som er relevant for å ta del i styrets arbeid.

Valgkomiteen vektlegger at styret har en kjønnsmessig balanse.

Valgkomiteen skal ha tilstrekkelig innsikt i styrets arbeidsoppgaver og kompetansebehov og gjennomfører derfor årlige møter med styret hvor styrets arbeidsoppgaver og kompetansebehov gjennomgås.

Styremedlem Nils Martin Axe står på valg og har meddelt styret at han ikke tar gjenvalg.

Øvrige styremedlemmer og varamedlemmer ble i 2025 valgt for to år.

Styret har drøftet egen kompetanse og har meddelt valgkomiteen at det er ønskelig å få tilført styret kompetanse innen løpende drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse.

Valgkomiteens innstilling er som følger:

- Erik Solheim velges til styremedlem for to år.

Erik Solheim er seksjonseier, har fagbrev som telemontør og har tjue års erfaring som driftsleder og byggeleder for filialer i Sparebanken Vest.

Jan Helmik Mæland
sign.

Rannveig Lie Sætre
sign.



Tilstandsrapport

 Selveierleilighet (i blokk)

 Johan Blytts vei 46, 5096 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 161, bnr. 1286, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 01.10.2026

Rapportdato: 04.10.2026

Oppdragsnr.: 20932-3740

Eiendomsverdi ref nr: SA8922

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og sertifisert takstmann/bygningssakkyndig siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørvirksomhet og byggeledelse, og over 2 500 utarbeidede tilstandsrapporter etter NS 3600, har selskapet opparbeidet solid og bred bygningsteknisk erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapport ved boligsalg etter gjeldende NS 3600 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig
- Bygningssakkyndige vurderinger og uttalelser i saker etter boligkjøp

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsめglere, privatpersoner, advokater, offentlige aktører og profesjonelle aktører i eiendomsbransjen, mange av dem gjennom faste samarbeid over flere år – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



Johan Blytts vei 46, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 1286
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepterer det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverkløven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Oppdragsnr.: 20932-3740

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 3 av 20

Johan Blytts vei 46, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 1286
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20932-3740

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 4 av 20

Johan Blytts vei 46, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 1286
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

4-roms selveierleilighet i byggets 2. etasje. Bolignr.: H0209.
Terrasse på 21,6 m² med utgang fra stue.
Ekstern bod på 1,2 m² i byggets 4. etasje.
Fast parkeringsplass.

NØKKELOPPLYSNINGER

Leiligheten er oppført i 1993 og har i hovedsak standard fra byggeåret, med enkelte oppgraderinger i senere år. I 2022 ble dusjhjørne, dusjgarnityr, toalett og servant med benkeplate på badet skiftet. Samme år ble kjøkkeninnredningen skiftet, med unntak av overskapene, som er fra byggeåret, men med nye fronter. Overflatene på kjøkkenet og soverom 2 ble fornyet med nytt laminatgulv og ny tapet, og varmtvannsberederen ble skiftet. Vinduene ble skiftet i 2025, med unntak av vinduene i stue og spisestue. I regi av sameiet ble taket omtekkt og deler av fasaden fornyet i 2025. Badet er vurdert til tilstandsgrad 3 fordi gulv, vegg og sluk har opprinnelige løsninger fra byggeåret. Vaskerommet er vurdert til tilstandsgrad 3 fordi gulvbelegg og sluk er fra byggeåret. Utover dette må det påregnes normalt vedlikehold.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Plan- og bygningsloven av 1985 og Byggeforskrift 1987 (TEK87), samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler 'intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler'. Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd. Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Montana i bydel

Årstad, i enden av Johan Blytts vei. Utsikt mot Bergensdalen, Store Lungegårdsvann, Puddefjorden, Byfjorden, Askøy og Løvestakken. Ca. 1 min gange til busstopp Montana Terrasse og ca. 4 min gange til Bunnpris Montana. Kort vei til Landåstorget med dagligvare, tannlege og andre servicetilbud. Ca. 14 min gange til bybanestopp ved Haukeland sykehus og ca. 12 min kjøring til Bergen sentrum. Turområder i nærheten, blant annet Ulriken, Landås fjellet, Nattlandsfjellet og Tveitevannet ved Sletten.

TOMT

Felles eiet tomt på 8 149 m² ifølge matrikkelen. Tomten er opparbeidet med murer, bed, grøntarealer, prydbusker/beplantning og terrassedekke.

ADKOMST

Adkomst via offentlig til privat vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Fast parkeringsplass (nr. 33) i felles garasjeanlegg. Mulighet for tilkobling av elbillader.

BESKRIVELSE – BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner. Gulv mot grunn av betong.

Yttervegger:

Bære- og skillevegger i betong. Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning og fasadeplater. Deler av fasaden er fornyet i regi av sameiet i 2025. Fasader er vurdert fra bakkeplan. Vedlikehold av fasader er i regi av sameiet.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av betong.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner. Vinduer i stue og spisestue er fra byggeåret, øvrige vinduer er fra 2025.

Dører:

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB, fra byggeåret. Kikkeshull og porttelefon. Balkongdør med isolerglass i malte trekarmner, fra byggeåret.

Takkonstruksjon:

Saltak med takkonstruksjon av tresperrer, tekkt med sutak, lekter og takstein. Taket er omtekkt i regi av sameiet i 2025. Tak er ikke besiktiget. Vedlikehold av tak er i regi av sameiet.

Johan Blytts vei 46, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 1286
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

Heis:

Heis i bygget.

Balkong:

Vestvendt terrasse på 21,6 m² med utgang fra stue.
Belegningsstein og glassrekkverk med stålprofiler og gitter.
Levegg med glassfelt.

BESKRIVELSE – INNVENDIG

Entré/gang (10,4 m²)

Trestavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innebygget garderobeskap med speilfronter. Porttelefon.

Soverom 1 (18,8 m²)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling. Panelovn.

Soverom 2 (7,0 m²)

Laminat på gulv, tapet på vegger og malte flater i himling.
Garderobeskap. Panelovn.

Stue (25,4 m²)

Trestavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Utgang til terrasse.

Spisestue (11,6 m²)

Trestavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (7,1 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger og malte flater i himling.
Servantskap med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt porselensvask med ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, gulvstående toalett, bidet, veggskap og dusjhjørne med dusjgarnityr og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Vaskerom (3,5 m²)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og betonghimling.
Opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder fra Altech og motor til ventilasjonsanlegg. Plastsluk og mekanisk avtrekk.

Kjøkken (7,4 m²)

Laminat på gulv, tapet på vegger og malte flater i himling.
Kjøkkeninnredning fra Nord Design Kok med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Glassplater over benkeplate og belysning/stikkontakter under overskap. Integreerte hvitevarer, se egen beskrivelse. Integrert ventilator fra Villavent.

Bod (4,1 m²)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og betonghimling.
Sikringskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av MA-rør.

Varmtvannsbereder på 198 liter.

Mekanisk ventilasjon, med avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom.
Sikringskap med automatsikringer (jordfeilautomater).
Porttelefon.
Heis.

OPPVARMING

El. varmekabler i gang, bad, stue og spisestue.
Panelovner på soverom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

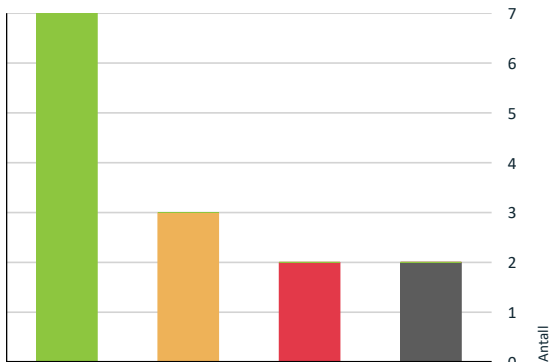
Johan Blytts vei 46, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 1286
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygningssakkyndig har verken ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i oppdragsgivers virksomhet. Kravene til bygningssakkyndiges integritet fremgår av takseringsbransjens etiske retningslinjer, se www.norsktakst.no.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet og møblert.

Tegninger og byggesaksdokumenter er ikke fremlagt, og byggesaken er ikke kontrollert. Rommene er beskrevet ut fra bruken på befaringstidspunktet. Denne bruken kan avvike fra hva rommene opprinnelig er godkjent som.

Opplysninger om oppgradering og modernisering av leilighet/bygning er hentet fra eiendomsverdi.no og er ikke verifisert.

Kostnadsestimat er kun angitt for bygningsdeler vurdert til TG3, i tråd med forskrift til avhendingslova. Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler vurdert til TG2.

Eier må selv gå gjennom rapporten og straks melde fra dersom opplysninger ikke er korrekte, eller dersom eier kjenner til forhold av betydning som ikke er omtalt.

Rapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §§ 2-1 til 2-23. Undersøkelser og vurderingspunkter utover forskriftens minimumskrav, slik disse følger av NS 3600:2025, inngår ikke i oppdraget med mindre det fremgår særskilt av rapportens enkeltpunkter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i blokk)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad (7,1 m²) > Generell
Våtrommet er fra byggeåret med opprinnelige løsninger for gulv, vegg og sluk. Løsningene avviker vesentlig fra dagens krav og har passert forventet levetid. Rommet vurderes samlet til tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom (3,5 m²) > Generell
Våtrommet er fra byggeåret med opprinnelige løsninger for gulv, vegg og sluk. Løsningene avviker vesentlig fra dagens krav og har passert forventet levetid. Rommet vurderes samlet til tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 20932-3740

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 7 av 20

Johan Blytts vei 46, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 1286
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Sammendrag av boligens tilstand

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad (7,1 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom
[Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom (3,5 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom
[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vindu i spisestue er låst og lar seg ikke åpne. Nøkkel til vinduslåsen var ikke tilgjengelig ved befaringen, og vinduets åpnings- og lukkefunksjon er derfor ikke kontrollert.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Varmtvannsberederen er montert etter 2014 og er tilkoblet med støpsel og stikkontakt. For bereder med effekt over 1500 W gjelder krav om fast tilkobling ved installasjon. Det ble ikke registrert tegn på varmgang i plugg eller stikkontakt.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken (7,4 m²) > Avtrekk
Eldre ventilator med usikker fremtidig funksjon.

Oppdragsnr.: 20932-3740

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 8 av 20

Johan Blytts vei 46, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 1286
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
1993

Kommentar
Kilde: Informasjon fra matrikkelen.

UTVENDIG

TO 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer i stue og spisetue fra byggeår. Ett vindu i spisetue lar seg ikke åpne grunnet manglende nøkkel.

Øvrige vinduer 2025.

Merk:
Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

Forventet brukstid:
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:

- Vindu i spisetue er låst og lar seg ikke åpne. Nøkkel til vinduslåsen var ikke tilgjengelig ved befaringen, og vinduets åpnings- og lukkefunksjon er derfor ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Vinduet kan ikke benyttes til lufting før nøkkel er fremskaffet, og feil ved hengsler eller beslag kan ikke utelukkes. Det anbefales å fremskaffe nøkkel eller skifte låsvrider, og deretter kontrollere funksjonen.

TO 1 Ytterdører

Beskrivelse

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB, fra byggeår. Kikkehull og porttelefon.

Balkongdør med isolerglass i malte trekarmer, fra byggeår.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Johan Blytts vei 46, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 1286
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



TO 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Vestvendt terrasse på 21,6 m² med utgang fra stue. Belegningsstein og glassrekkverk med stålprofiler og gitter. Levegg med glassfelt.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Oppgraderinger:
Nytt laminatgulv og ny tapet på kjøkken og soverom 2 i 2022. Vegger ble i den forbindelse sparklet og malt, og parkettgulv slipt og oljet.

Forventet brukstid:
- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:
Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører.

Skyvedører til kjøkken og mellom stue og spisetue.

Merk:
Det ble gjort stikkprøvebasert funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:
- Innerdører: ca. 20–30 år

VÅTROM

2. ETASJE > BAD (7,1 M²)

TO 3 Generell

Beskrivelse

Johan Blytts vei 46, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 1286
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Inneholder:

Servantskap med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt porselensvask med ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, gulvstående toalett, bidet, veggskap og dusjhjørne med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Oppgraderinger:

Nytt dusjhjørne, dusjgarnityr, toalett og vask med benkeplate i 2022.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet er fra byggeåret med opprinnelige løsninger for gulv, vegg og sluk. Løsningene avviker vesentlig fra dagens krav og har passert forventet levetid. Rommet vurderes samlet til tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må påregnes totalrehabilitert med nytt tettesjikt, sluk, overflater og ventilasjon i henhold til dagens krav. Frem til utbedring bør rommet brukes med forsiktighet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD (7,1 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Aktuell vegg grenser mot våtsone på vaskerom.

Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men man må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

2. ETASJE > VASKEROM (3,5 M²)

Generell

Beskrivelse

Belegg på gulv, malte flater på vegger og betonghimling.

Inneholder:

Opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereeder og motor til ventilasjon. Plastsluk og mekanisk avtrekk.

Oppdragsnr.: 20932-3740

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 11 av 20

Johan Blytts vei 46, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 1286
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet er fra byggeåret med opprinnelige løsninger for gulv, vegg og sluk. Løsningene avviker vesentlig fra dagens krav og har passert forventet levetid. Rommet vurderes samlet til tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes utskifting av gulvbelegg og sluk, med nytt våtromsbelegg med oppbrett mot vegg og nytt sluk med klemring. Vegg bak vaskemaskin bør få tettesjikt og ny overflatebehandling. Frem til utbedring bør rommet brukes med forsiktighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2. ETASJE > VASKEROM (3,5 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Aktuell vegg grenser mot våtrom. Vegg bak vaskemaskin vurderes som våtsone.

Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men man må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN (7,4 M²)

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Nord Design Kok med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Glassplater over benkeplate og belysning/stikkontakter under overskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn fra IKEA
- Induksjonstopp fra Siemens
- Oppvaskmaskin fra Siemens
- Kjøleskap med frysedel fra Siemens

Integrert ventilator fra Villavent.

Kjøkkeninnredning fra 2022. Overskap er fra byggeår, men fronter ble skiftet i forbindelse med utskiftning av øvrig innredning. Ventilator fra byggeår.

2. ETASJE > KJØKKEN (7,4 M²)

Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

Vurdering av avvik:

- Eldre ventilator med usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre ventilatorer har erfaringsmessig lavere kapasitet enn nyere modeller, og funksjonssvikt kan oppstå uten forvarsel. Utskifting av ventilator må påregnes på sikt eller ved behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 20932-3740

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 12 av 20

Johan Blytts vei 46, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 1286
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber.

Vannrør fra byggeår.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles vannrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av MA.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon, med avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom. Tilluft via div. ventiler.

Eier kjenner ikke til anleggets alder, eller om anlegget er rengjort eller inspisert i senere tid.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.



Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra Altech, plassert på vaskerom.

Bereider ble produsert i 2022.

Forventet brukstid:
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år

Vurdering av avvik:

- Varmtvannsberederen er montert etter 2014 og er tilkoblet med støpsel og stikkontakt. For bereder med effekt over 1500 W gjelder krav om fast tilkobling ved installasjon. Det ble ikke registrert tegn på varmgang i plugg eller stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Støpseltilkobling av bereder med høy effekt gir risiko for varmgang og brann i tilkoblingspunktet over tid. Det anbefales at registrert elektrovirksomhet etablerer fast tilkobling.

Oppdragsnr.: 20932-3740

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 13 av 20

Johan Blytts vei 46, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 1286
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i innvendig bod.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målerskap.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A, 5 kurser på 16A og 2 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

El. varmekabler i gang, bad, stue og spisestue.

Panelovner på soverom.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Det er opplyst at BKK som lokalt eltilsyn har gjennomført tilsyn av el-anlegget i løpet av de siste fem årene. Ifølge selger ble det påvist enkelte mindre feil, som er utbedret av fagfolk og ferdigmeldt. Eier er spurt om kontrollrapporter med avvik som ikke er utbedret, om samsvarserklæringer og om andre forhold ved anlegget som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Det er ikke opplyst om avvik som ikke er utbedret. Det er ifølge egenerklæringen ikke utført annet arbeid på el-anlegget.



Oppdragsnr.: 20932-3740

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 14 av 20

Johan Blytts vei 46, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 1286
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og brannslange.

Krav til røykvarsler og slokkeutstyr:

Boligen skal ha minst én røykvarsler. Røykvarsleren skal kunne høres tydelig på soverom når døren er lukket. I tillegg skal boligen ha manuelt slokkeutstyr i form av husbrannslange eller pulverapparat, plassert lett tilgjengelig.

Røykvarsler og slokkeutstyr er ikke funksjonstestet på befaringen, og det er ikke opplyst om problemer med utstyret. Selger bør kontrollere at røykvarsleren fungerer, og at slokkeapparatene er innenfor kontrollintervallet oppgitt av produsenten.

Kilde: forskrift om brannforebygging §§ 7 og 8.

Johan Blytts vei 46, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 1286
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

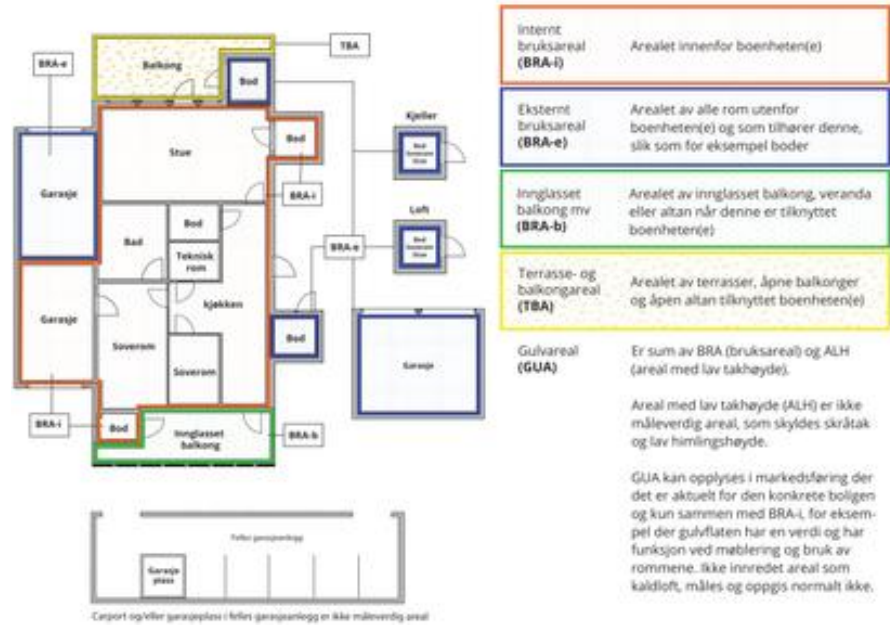
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Johan Blytts vei 46, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 1286
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer

Selveierleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	100			100	22
4. etasje		1		1	
SUM	100	1			22
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/gang (10,4 m²), soverom 1 (18,8 m²), soverom 2 (7,0 m²), stue (25,4 m²), spisestue (11,6 m²), bad (7,1 m²), vaskerom (3,5 m²), kjøkken (7,4 m²), bod (4,1 m²)		
4. etasje		Ekstern bod (1,2 m²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 4,2 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:
Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,46 meter.

TBA-arealer:
Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:
Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ifølge egenerklæringen er det utført arbeider på boligen de siste fem årene. I 2022 skiftet Svalland VVS dusjhjørne, toalett og servant på badet, og selger opplyser at det foreligger dokumentasjon. Det er videre opplyst om delvis ny kjøkkeninnredning med nye hvitevarer, ny varmtvannsbereder og sliping av parkett. I regi av sameiet ble tak og kledning fornyet og tre vinduer skiftet i 2025. Dokumentasjon på arbeidene er ikke fremlagt. Opplysningene er ikke kontrollert, men er lagt til grunn der de er omtalt under de enkelte punktene i rapporten.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Merk: Vinduet i det største soverommet er lite i forhold til romstørrelsen og gir begrenset dagslys. Glassarealet er under 10 % av rommets bruksareal.

Oppdragsnr.: 20932-3740

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 17 av 20

Johan Blytts vei 46, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 1286
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	1286		16	8149 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet
Adresse Johan Blytts vei 46							
Hjemmelshaver Strand-Haatuft Gro							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.10.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	01.10.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	01.10.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	01.10.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	01.10.2026	Kontroll av grunnboken.	Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 20932-3740

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 18 av 20

Johan Blytts vei 46, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 1286
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Johan Blytts vei 46, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 1286
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsenivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

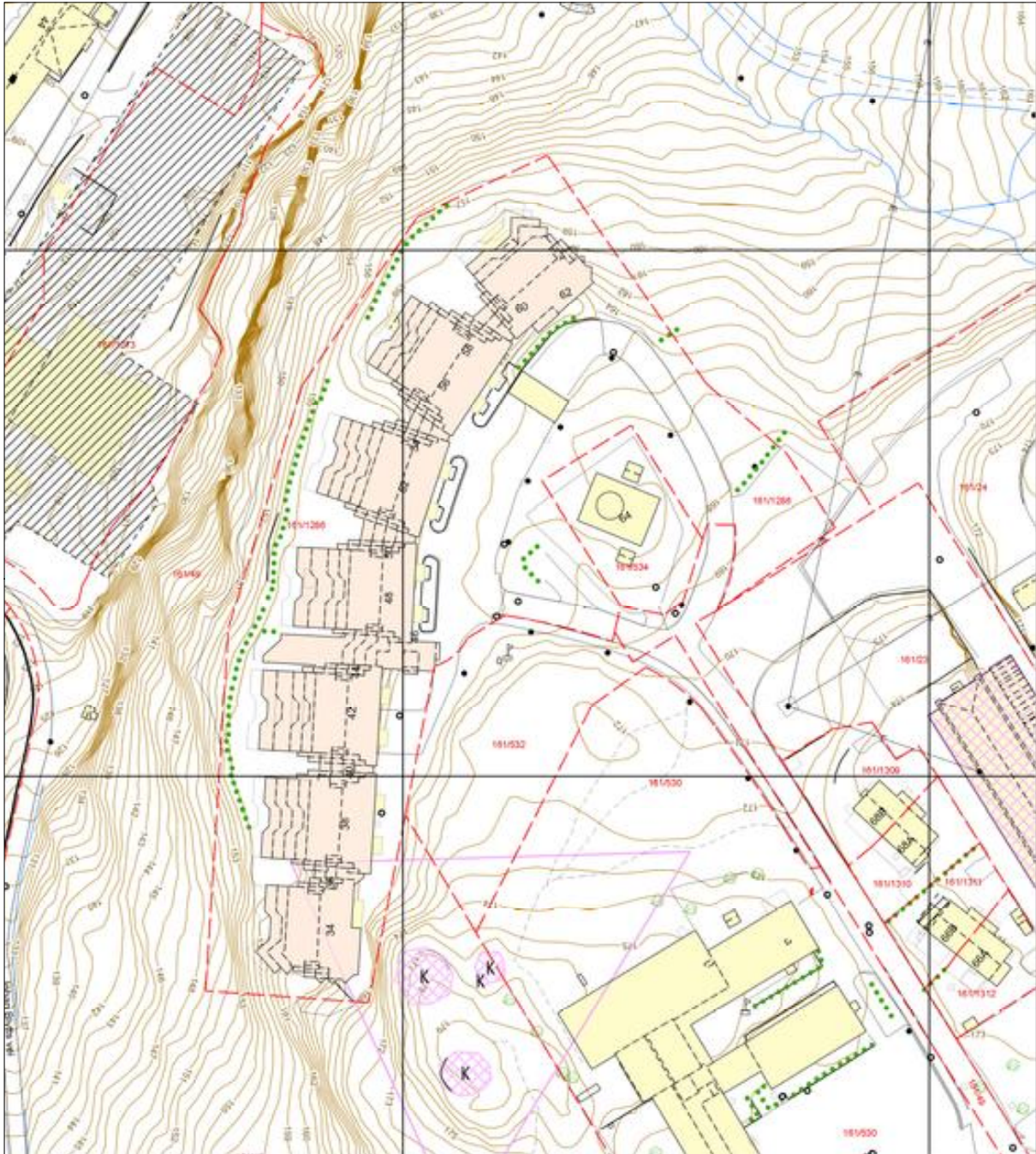
Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 29.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1286/0/16
Adresse: Johan Blytts vei 46, 5096 BERGEN



- | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| — Eiendomsgrense - sikker | --- Registrert tiltak anlegg | ⊙ Allé | • Mast |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ... Hekk | • Skap |
| ■ Bygning | --- Gangveg og sti | ● EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | — Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | • Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | ⊙ InnmåltTre | ○ Ledning kum | |



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

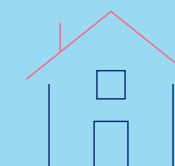
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Johan Blytts vei 46, 5096 BERGEN. Gnr. 161, bnr. 1286, snr. 16 i Sameiet Montana Terrasse, oppdragsnr.: 1120260123
Megler: Georg André Gade, mobil: 93003830, e-post: gag@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Georg André Gade

Eiendomsmegler / Partner

930 03 830

gag@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no