

PROAKTIV

Stilsikker 4-roms over to plan

Nydelig utsikt og ypperlige
solforhold fra veranda



VOGNSTØLBAKKEN 26



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

Brøsetveien 168,
7069 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

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@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

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• 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

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



LANDÅS

Stilsikker 4-roms leilighet over to plan med to bad, lekre detaljer og god standard. Nydelig utsikt og ypperlige solforhold fra veranda.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 161, bnr. 111, andelsnr. 34, org.nummer 954574903 i VOGNSTØLBAKKEN BORETTSLAG

Prisantydning: 5.500.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 223.976,-

Totalpris: 5.733.966,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1951

Rom/soverom: 4/3

BRA: 98 m²

BRA-i: 93 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Tomt: 6780.3 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.248,-

Felleskostnader inkl.: Fiber, kommunale avgifter/ eiendomsskatt, renter/ avdrag fellesgjeld, serviceavtaler, drift og vedlikehold, byggforsikring, forretningsførsel, festeavgift, strøm fellesareal m.m.

Energimerke: Energiklasse: rød G.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
16	30	78	85
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
86	92	119	124
Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest	Ordensregler
125	133	138	
Vedtekter	Basiskart	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Smertefritt og enkelt

«Proaktiv var svært hjelpelig, opplysende og positiv i kjøpsprosessen. Å ha en megler som hjelper både selger og kjøper er avgjørende for at handelen går smertefritt og enkelt. Det er også med på å berolige en spent kjøper. Proaktiv kan anbefales til alle som skal selge bolig, og for dem som kjøper er boliger til salgs via Proaktiv sikret meglere som hjelper også kjøper.»

Huskjøper: Helge Bjørke

Profesjonell og ryddig

«Fra første stund på visning, merket vi at dette var en megler som hadde satt seg inn i prospektet. Han kunne alt om huset og området, samtidig at han gidde oss tid til å utforske huset på visning. Videre på budrunde opplevde vi megler som svært profesjonell og ryddig. Videre på kontraktsmøtet gikk han gjennom alle punkt slik at alt var klart for oss som kjøpere. Videre var han med på overtakelse, noe vi syntest var veldig behagelig og trygt.»

Huskjøper: Rune Kristiansen

En god opplevelse

«I kjøpe bolig igjennom Proaktiv eiendom gjorde hele prosessen til en god opplevelse som førstegangskjøpere. Å kjøpe bolig ved hjelp av seriøse og dyktige meglere er å anbefale.»

Huskjøper: Øystein Nilsen

«Profesjonell, ærlig, dyktig, fair, god service, trygghet, enkelt, god kvalitet. Vil anbefale Marius til alle som skal selge hus :-))»

Huseier: Jannicke Kristine Bruvoll

Ikke en eneste bekymring

«Vi har brukt Proaktiv 2 ganger tidligere, og var så fornøyd at da vi skulle selge hytten vår så var vi ikke i tvil om hvem som skulle få oppdraget. - Vi ble fortalt av andre at vi burde gå til flere meglere for å sammenligne, men det har man ikke behov for når man velger Proaktiv!! - Starten, oppfølgingen og sluttresultatet var meget bra. - Vi har ikke hatt et eneste bekymringsøyeblikk, spesielt siden Marius Giskeødegård har vært tilgjengelig i hele perioden. Tusen takk!!»

Hytteeier: Dag Adrian Bjaarstad

Full tillit til megler

«Opplevde hele prosessen som veldig ryddig og god. Jeg ble godt ivaretatt, og hadde full tillit til at megler hadde kontroll og overblikk, og dessuten god tid til meg dersom jeg hadde spørsmål.»

Huseier: Juni Karin Grieg

Trygg, kompetent og ekte

«Prospektet Marius lagde - Marius selv og ingen tekstforfatter - var helt ekstraordinært. Bilder og tekst var helt strålende satt sammen til en sammenhengende histore. I tillegg følte jeg meg trygg på at Marius kjente området, han fulgte opp interesserte og holdt meg oppdatert. Trygg, kompetent og ekte i møte med interesserte. Det gjorde susen!»

Huseier: Ina Rosenberg

Veldig fornøyd med Marius

«Vi er veldig fornøyd med Marius fra Proaktiv, og syntes han gjennomførte en profesjonell og målrettet jobb med salget av vår leilighet.»

Huseier: Alexander Stanley Thrane

Svært fornøyd begge gangene

«Marius har gjort en ryddig og god jobb ved salg av to leiligheter for meg og jeg har vært svært fornøyd begge gangene. Etter vurdering av flere meglere var det han som kom med den beste strategien for å nå det jeg hadde satt meg som mål. Salget ble gjort på en profesjonell måte med god oppfølging underveis. Jeg vil absolutt anbefale Marius til venner og bekjente som skal selge leilighet i fremtiden.»

Huseier: Camilla Slåtten

”

"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."

Partner/Megler: **Marius Giskeødegård**



Marius Giskeødegård
Partner/Megler
Mobil: 95 11 03 40
E-post: mgi@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Tilgjengelighet vs beliggenhet. Hva er viktigst?

De fleste boligkjøpere tenker "beliggenhet" når de skal kjøpe seg bolig. Beliggenhet er viktig, og det er det eneste man ikke kan forandre på etter handelen er gjort. Boligens standard kan man alltså endre. Så hva ligger faktisk i ordet? Geografisk plassering i et område, solforhold og utsikt m.m. Tilgjengelighet er også et ord vi gjerne bruker når vi tenker på beliggenhet. God tilgjengelighet er ofte en del av god beliggenhet, og det handler om hvilket liv vi lever, hvor vi ferdes og hvor vi ønsker å oppholde oss.

Se det i forhold til arbeidsplass, skole, trening, hobby, venner, familie, etc. Vil jeg bruke mye tid på å nå aktivitetene mine? Godt busstilbud? Er det gode turmuligheter i området?

Adkomst må man også tenke over. Kommer jeg meg lett hjem, er det trapper eller kan jeg parkere rett ved inngangen? Er det et trygt område å ferdes i?

Tenk igjennom disse ordene når du kjøper. For mange er tilgjengelighet ofte viktigere enn beliggenhet.

Marius Giskeødegård

Partner/Megler **Marius Giskeødegård**

«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!



LANDÅS

Kommune: BERGEN / Område: LANDÅS

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

Beliggenhet

Vognstølen er et populært område på Landås, hvor beliggenheten gir deg tilgang til det meste du etterspør. Her finner du studenter, barnefamilier og eldre bosatt om hverandre, og mange beboere har tilknytning til Haukeland Universitetssykehus. Med nærhet til alt du måtte trenge i hverdagen, legger dette til rette for en enkel og effektiv hverdag, samtidig som helgene blir mer avslappende. Beliggenheten er stille og rolig, men også meget sentralt i forhold til både jobb og studier. Det er enkelt å komme seg rundt til daglige gjøremål med Nattlandsveien nedenfor, hvor veinettet lett leder deg til sentrum, Danmarks plass eller sørover mot Paradis. Bussholdeplassen ligger få minutters gange unna inngangsdøren, hvor det er hyppige avganger i ulike retninger. Det er også sykkelavstand til sentrum om du vil oppsøke shopping, kulturliv eller kulinariske opplevelser. Haukeland Universitetssykehus, som er en av



OFFENTLIG TRANSPORT

Landåssvingen Linje 12	5 min 0.4 km
Brann stadion Linje 1	17 min 1.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 4.8 km
Bergen Flesland	21 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Lindvik Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Bunnpris Montana PostNord	10 min 0.8 km

VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	21 min
Haukeland sykehusapotek	15 min

SPORT

Baune stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	7 min 0.5 km
Landåsbanen kunstgress Fotball	9 min 0.7 km
Feel24 Landås	12 min
Sammen Kronstad	19 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Landåsveien	9 min
-------------	-------



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



byens største arbeidsplasser, ligger i gangavstand fra leiligheten. Her finner du også bybanestopp som tar deg i retning Fyllingsdalen. For den flinke student er det kun en kort sykkeltur til høyskolen på Kronstad, og det er ganske enkelt å komme seg til de sentrumsbaserte studieinstitusjonene som UiB og BI. For helsefaglige studenter er det kort gangavstand til Bygg for biologiske basalfag bak Haukeland Universitetssykehus.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



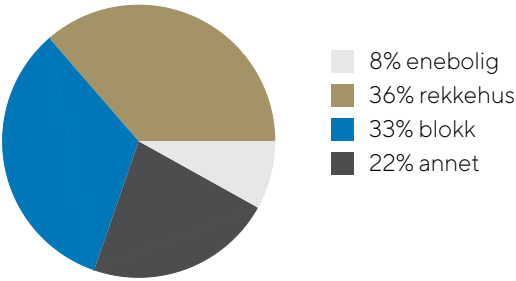
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Sletten senter og dets mangfold av butikker er kun en liten sykkeltur unna leiligheten. Her finner du blant annet Meny med et bredt utvalg dagligvarer, samt apotek, vinmonopol, klesbutikker, sportsbutikk og hyggelig café for å nevne noe. I tillegg et Bybanestopp. Litt nærmere ligger Landåstorget som har langåpen og søndagsåpen butikk, blomsterbutikk og det mange påstår er byens beste pizzarestaurant, San Marino. Når det gjelder dagligvare har du nærbutikken Bunnpris to minutter unna i Bekkeveien, og følger du Hagerups vei ned til Fageråsveien - finner du også søndagsåpne Sletten Eksotisk Mat med et bredt utvalg av frukt og grønt. Der ligger også Peppes Pizza.

For deg som trives i det grønne element er det flere fine turmuligheter i området. Enten du vil ha en joggetur med musikk på øret, gode samtaler med en venn på rusletur, en romantisk aftenpromenade, sovetur med barnevogn eller en luftetur med hunden - vil du finne et passende terreng å ferdes i. Om du er av den aktive typen bruker du få minutter opp til Montana hvor du finner en rekke flotte turstier. Vakre Ulriken er alltid et yndet turmål for deg som søker naturens gleder i stekende sommersonne, nydelige høstfarger eller glinsende nysnø. Videre er Landåsfjellet, Nattlandsfjellet og Vidden også gode alternativer for søndagsturen.

BOLIGMASSE



Belønningen får du på toppen hvor du får praktfull utsikt utover byen. For å ikke glemme de flotte skiløypene på Nattlandsfjellet som man kan benytte seg av når landskapet er pent dekket av nysnø. På varme sommerdager er populære Nubben et yndet sted for en forfriskende dukkert når solen titter frem.

Om du foretrekker andre former for aktivitet kan nærområdet by på et bredt utvalg innen idrett for voksne og barn. Ved den gamle lærerhøyskolen finner du en stor kunstgressbane, og ved Landåshallen er det også en kunstgressbane. Landåshallen tilbyr treninger innen flere idretter, og innehar også et svømmebasseng. Det er gangavstand ned til treningsfasilitetene på Nymark ved Brann Stadion, og har du sesongkort på Stadion - behøver du ikke å bekymre deg for parkeringsproblematikken da du tar beina fatt frem og tilbake. Oppover Slettebakken finner du idrettshaller på rekke og rad - Bergenshallen, Bergen Tennis Arena, Turnkassen, Gimlehallen - med ishockey, turn, tennis, håndball og basketball.

SKOLER

Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	10 min 0.8 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	13 min 1 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	15 min 1.3 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	12 min 1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	14 min 1.3 km
NTG Brann Stadion	12 min
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km

BARNEHAGER

Sollien barnehage (1-6 år) 71 barn	7 min 0.5 km
Vognstølen barnehage (1-5 år) 69 barn	11 min 0.8 km
Ravnebjerget barnehage (0-5 år) 71 barn	11 min 0.9 km



Av treningssenter kan du blant annet velge mellom SATS Wergeland og Sammen Kronstad i nærområdet.

Alt i alt en perfekt beliggenhet som dekker de fleste behov en måtte ha innen korte avstander.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av lavhusbebyggelse, som eneboliger, flermannsboliger og enkelte lavblokker.



Adkomst

Om du benytter deg av buss, velger du fra sentrum buss nummer 12 i retning Lægdene og Montana. Det er enkelt å ta bussen til Sollien og gå av på holdeplassen Landåssvingen. Ta deretter beina fatt det lille stykket ned til bygget. For øvrig går buss nummer 5 og 6 hyppig til og fra sentrum, med kort vei fra nærmeste stopp Langhaugen i Natlandsveien til egen inngangsdør.

Med bil fra sentrum kjører du forbi Haukeland Universitetssykehus i retning Landås. Det er en avkjørsel til Vognstølen på venstre side av veien etter "Proffen"-gatekjøkken, men grunnet dobbeltstripe i veien er det enklest å kjøre forbi opp til Landåssvingen på toppen av bakken. Sving til venstre inn på Landåssvingen og deretter inn på Bekkeveien. Følg veien oppover og sving inn til Vognstølsbakken. Bygget ligger da på høyre hånd, på nedsiden av veien.

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt på visningsdagen. Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

Offentlig Kommunikasjon

Det er få minutters gange til bussholdeplasser med gode bussforbindelser til rutenett i flere retninger.





VELKOMMEN TIL VOGNSTØLBAKKEN 26

Vi starter med en teknisk gjennomgang av takstmann.
Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen -
en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.

Parkering

Gateparkering etter områdets bestemmelser. Det er p.t. ikke innført soneparkering i gaten bak bygget (Lægdene), mens det er soneparkering på nedsiden.

Tomtestørrelse

6 780 m²

Beskrivelse av tomt

Felles festetomt for borettslaget. Bortfester er Bergen Kommune, og festekontrakt er datert 23. og 31. desember 1949. Tomten er opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

BESKRIVELSE BYGGEMÅTE:

Byggegrunn/fundamentering: Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult. Grunnmur i plasstøpt betong. Ukjent drenering.

Etasjeskillere: Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger: Yttervegger av dobbelmurt teglstein med luftesjikt. Utvendig kledd med fasadeplater i aluminium og steinplater.

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Vinduer fra 2018.

Dører: Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB. Porttelefon. Sidehengslet balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trekarmer. Brannndør i stål med brannklasse A-60S på loft til fellesgang. Balkongdør fra 2018. Ukjent alder på øvrige dører.

Tak: Saltak av taksperrer. Taksperrer er tekket med sutak, lekter og takstein. Renner og nedløp i plast. Beslag/takhetter i metall/aluminium.

UTVENDIG:

Vinduer: TG1

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer. Vinduer fra 2018.

Merk: Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold: Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Vær oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon da dette påvirkes av blant annet lysforhold, temperatur og rengjøring.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Dører: TG1

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB.

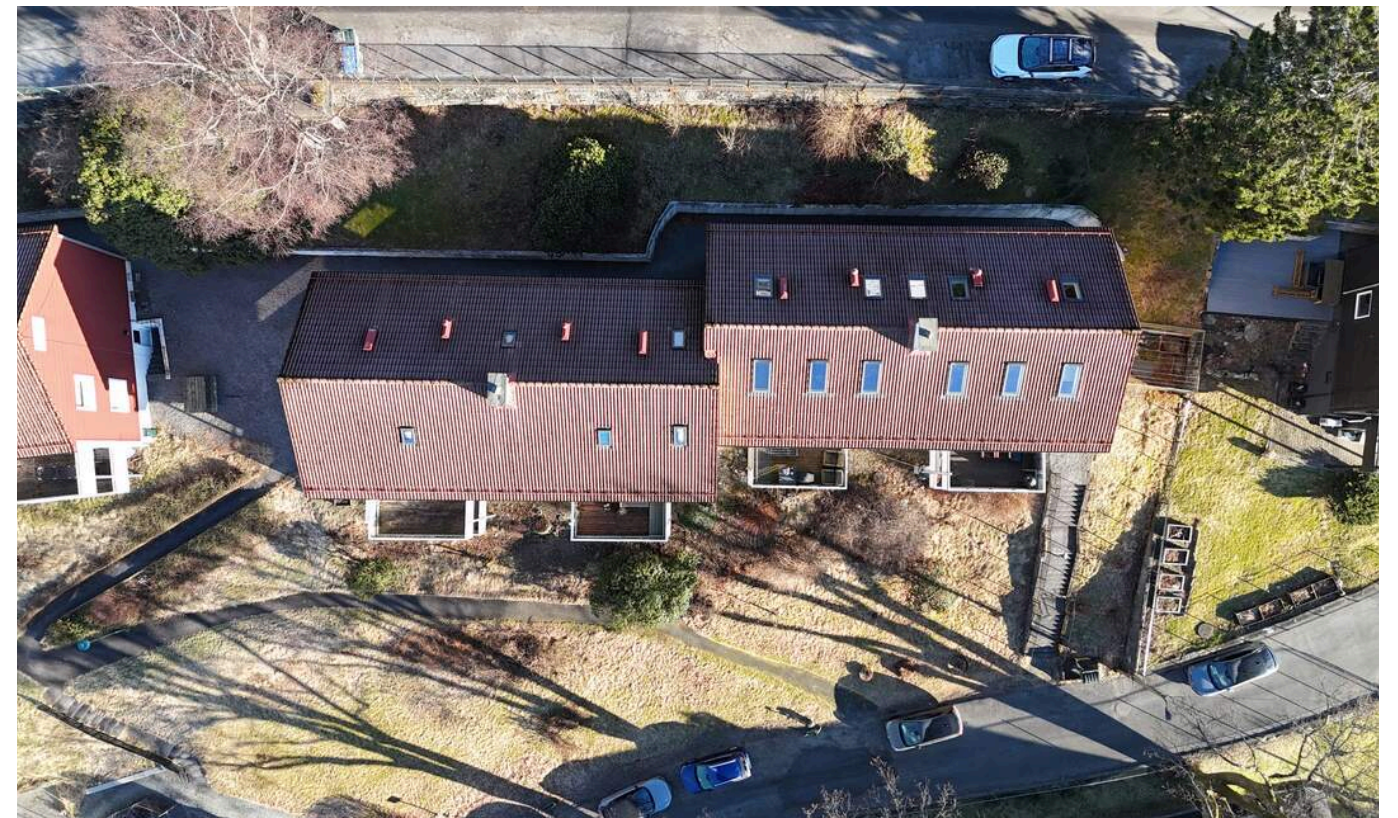
Porttelefon. Sidehengslet balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trekarmer. Balkongdør fra 2018.

Brannndør i stål med brannklasse A-60S på loft til fellesgang.

Ukjent alder.

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

Vedlikehold: Dørene bør kontrolleres jevnlig for skader på overflate, karm, beslag og tetningslister. Hengsler, beslag og låsemekanismer bør smøres og justeres ved behov.



BORETTSLAGET BESTÅR
AV I ALT 9 HUS, TOTALT 36
LEILIGHETER.



Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):
- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: TG1
Sør-vestvendt balkong på 10,2 m² med utgang fra stue.
Balkongen er oppført i stålkonstruksjoner. Rakkverk i metall
med liggende bord. Rakkverkshøyde ble målt til 1,00 meter.
Til informasjon:
Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rakkverkshøyde og
åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på
befaringstidspunktet.
Fra TEK 17 (paragraf 12-17):
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha
rakkverk med høyde;
a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.
Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):
- Balkonger i tre/metall: ca. 20-40 år

Andre utvendige forhold:
Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsanalyse
eller vedlikeholdsplan for fellesdeler. Det er ikke innhentet
dokumentasjon i forbindelse med
befaringen. Det anbefales at borettslaget utarbeider
vedlikeholdsplan dersom dette ikke foreligger.

INNVENDIG:
Overflater: TG2
Overflater ble visuelt kontrollert.
Forventet levetid:
- 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.
Vurdering av avvik: Fuktsvelling i skjøt på laminatgulv på
kjøkkenet.
Konsekvens/tiltak: Gulv med fuktsvelling bør skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn: TG2
Etasjeskillere av trebjelkelag. Det ble foretatt kontroll av
ujevnheter med laservater. Ved kontroll av skjevheter blir det
foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje:
2. etasje:
- Stue: 0-15 mm
- Soverom 1: 0-10 mm

Loft:
- Loftsstue: 0-20 mm
Merk: Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.
Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik. Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.
Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted:
Pipe: Teglsteinspipe.
Ildsted: Vedovn i stue. Rentbrennende type. Nyere type.
Merk: Pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.
Konf. feier for nærmere opplysninger om tilstand (evt. tilsynsrapporter fra feier er ikke kontrollert).

Innvendige trapper: TG1
Lukket tretrapp med glassrekkeverk og håndløper.

Innvendige dører: TG1
Hvite, formpressede innerdører. Skyvedør med glass til bad i loftsetasjen.
Merk: Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.
Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år

VÅTROM:
2. ETASJE - BAD (3,4 M²):
Overflater vegger og himling: TG2
Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.
Vurdering av avvik: Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjonen).
Konsekvens/tiltak: Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannsøl.

Overflater Gulv: TG2
Det ble målt 15 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.
Merk: Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at

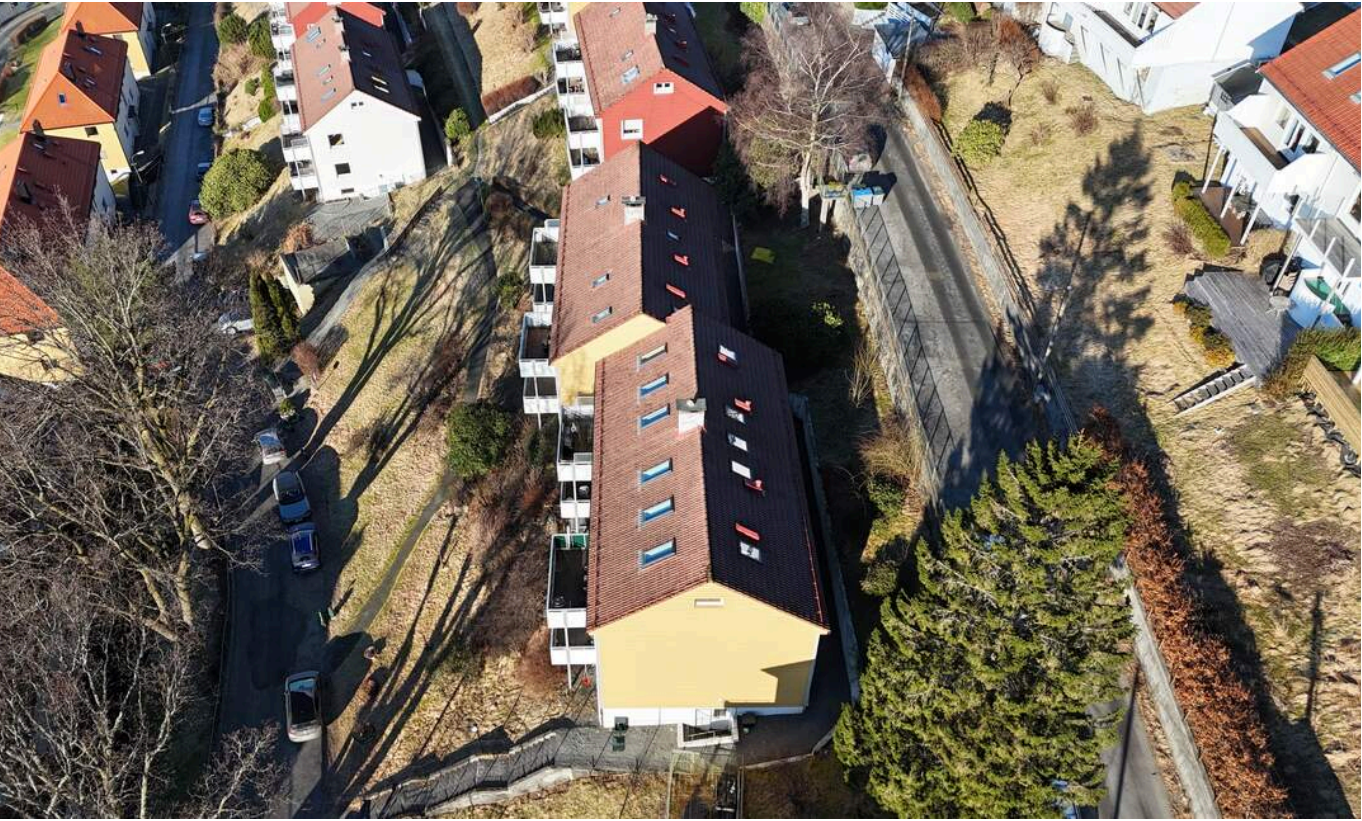
flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er fall til sluk, men fallet vurderes å være under referansenivået ved byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt: TG2
Plastsluk med vannlås. Dels synlig klemring i sluk.
Smøremembran. Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse. Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning: TG2
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.
Vurdering av avvik: Vegghengt toalett med innebygd systerne mangler drengåpning/spalte nederst.
Konsekvens/tiltak: Det var ikke krav om lekkasjesikring av innebygget systerne ved byggetidspunktet. Installasjonen bør jevnlig overvåkes.

Ventilasjon: TG2
Elektrisk vifte på vegg.
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: TGIU
Dusjsone grenser mot yttervegg/plankevegg (heltre). Hulltaking er ikke utført da aktuelle områder ikke var tilgjengelige på grunn av bygningsmessige hindringer.



VOGNSTØLEN ER ET
POPULÆRT OMRÅDE PÅ
LANDÅS, HVOR
BELIGGENHETEN GIR DEG
TILGANG TIL DET MESTE
DU ETTERSPOER.



LOFT - BAD (4,6 M²):

Generell: Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/spiler på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter.
Inneholder: Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med integrert belysning, badekar og dusj med dusjgarnityr samt takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluker/rennesluk og elektrisk vifte på vegg. Badet ble bygget i 2021.

Overflater vegger og himling: TG1

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Overflater Gulv: TG2

Det ble målt 15 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk: Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Gulvet utenfor dusjsonen har begrenset eller manglende fall (mindre enn 1:100), og dusjsonen er nedsenket mindre enn 10 mm i forhold til omkringliggende gulv.

Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt: TG1

Plastsluk med vannlås. Dels synlig klemring i sluk.

Smøremembran. Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse. Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Sanitærutstyr og innredning: TG1

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Ventilasjon: TG1
Elektrisk vifte på vegg.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: TGO
Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger fra tilliggende rom mot bad. Ingen utslag ved kontroll.
Definisjon av målte verdier:
Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.
Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.
Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.
Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.
Vektprosent over 27% defineres som vått.
Merk:
Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

KJØKKEN (7,0 M²):
Overflater og innredning: TG1
Kjøkkeninnredning fra HTH med profilerte fronter, benkeplate i heltre og nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap. Varmtvannsbereder i skap. Integrerte hvitevarer
• Stekeovn fra Whirlpool
• Mikrobølgeovn fra Whirlpool
• Induksjonstopp fra Whirlpool.
• Oppvaskmaskin fra Miele
• Kjøleskap med frysedel fra Gorenje
Integrert ventilator fra Elica
Kjøkkenet er utstyrt med lekkasjesensor. Kjøkkeninnredning av nyere alder. Sannsynligvis fra rundt 2013, basert på datomerking på varmtvannsbereder.

Avtrekk: TG1
Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

LOFT - WC (1,7 M²):
Overflater og konstruksjon: TG1
Keramiske fliser på gulv, malte flater/spiler på vegger og malte flater i himling. Innfelt spot.
Inneholder: Innredning med slett front, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil og vegghengt toalett. El. varmekabler og elektrisk vifte på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Vannledninger: TG1
Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system). Fordelerskap i begge etasjer.
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 avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Pex-rør: 25-75 år

Avløpsrør: TG1
Synlige avløpsrør av plast. 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.
Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Avløp (plast): 25-100 år

Ventilasjon: TG2
Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.
Vedlikehold: Ventilator og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventilator fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.
Vurdering av avvik: Manglende spalteventiler i vinduer. Konsekvens/tiltak: Løsningen fungerer såfremt det luftes jevnlig ved åpning av vinduer. Hvis mulig bør det etableres veggventiler, men evt. tiltak må avklares med borettslaget dersom dette er mulig.

Varmtvannstank: TG1
Varmtvannsbereder på 110 liter fra Oso Hotwater, plassert i knevegg på loftet. Bereder ble produsert i 2019.
Varmtvannsbereder på 115 liter fra CTC, plassert i skap på kjøkkenet. Bereder ble produsert i 2009.
Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Varmtvannsbereder: ca. 15-25 år.

VELKOMMEN INN

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



LEILIGHETEN HAR EN
GJENNOMFØRT STIL MED
SMAKFULLE DETALJER.

ELEKTRISK ANLEGG:
Sikringsskap er plassert i fellesgang.
Eget sikringsskap på loft.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.
Sikringsskapet inneholder hovedsikring på 40A, 1 kurs på 20A og 5 kurser på 16A.
Eget sikringsskap på loft med hovedbryter på 40A og 2 kurser på 15A.

BELYSNING:
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING:
Elektrisk oppvarming. El. varmekabler på begge bad og WC. Se innledning for øvrig oppvarming.
Merk: Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

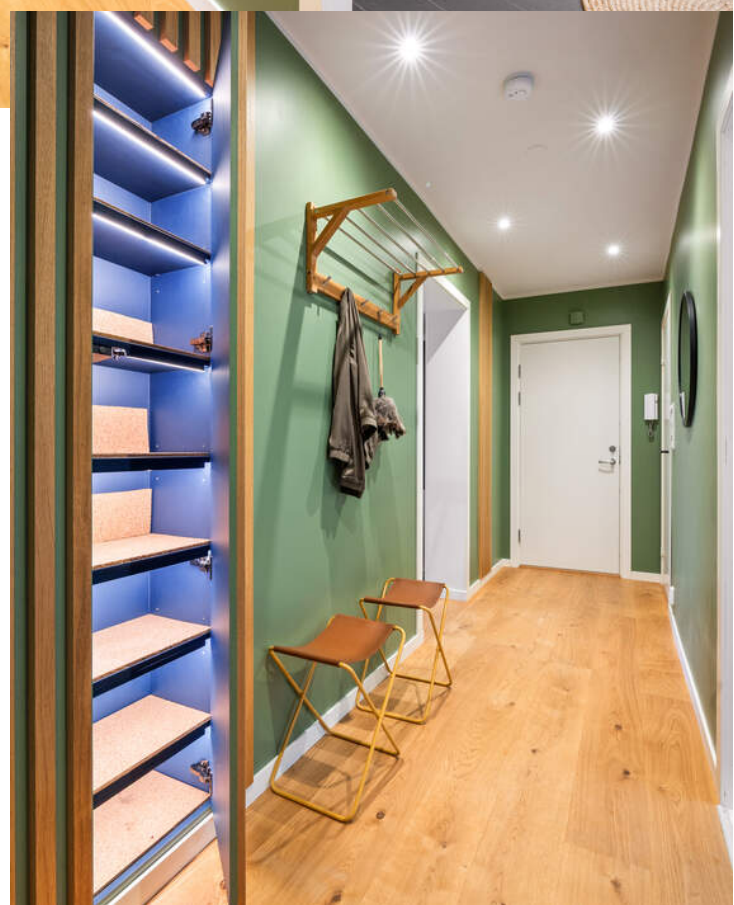
Helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende sikkerhetsglass på vindu ved trapp.
Konsekvens/tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det bør monteres sikkerhetsglass eller annen form for sikring ved trapp.

Bygningssakskyndig
Patrick Bang (befaringsdato: Mandag, 9. februar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Eier opplyser i sitt egenerklæringsskjema at det er foretatt på loftet som ble innredet fra råloft til beboelse i 2020. Nytt elektrisk anlegg er etablert, samt rørsystem ifht bad og wc som er bygget fra grunn av. Det er benyttet fagfolk til arbeidet og dokumentasjon foreligger.
Det er opplyst om at det ble funnet skjevgkre i en annen leilighet under for noen år tilbake, og laget har foretatt sanering og det er eier ikke bekjent å ha vært sett siden.
Eier har sammen med arkitekt sendt inn søknad om ferdigattest på loftsetasjen for innredning til beboelse og etablering av våtrom utfra revidert rammetillatelse som foreligger.



GANGEN TAR VEL IMOT
DEG ETTER EN DAG PÅ
FARTEN. I TILLEGG ER DET
PLASSBYGGET ET FLOTT
SKOSKAP MED LYS.



EN INNHOLDSRIK LEILIGHET

Leiligheten er jevnlig oppgradert og vedlikeholdt, og ble bygget ut i 2020 når loftet ble innlemmet og innredet.

Innhold

2. etasje:

Entré (6,5 m²): parkett på gulv, malte flater/spiler på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter. Porttelefon.

Kjøkken (7,0 m²): laminatfliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (10,9 m²): parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Skyvedørsgarderobe.

Soverom (6,6 m²): parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Skyvedørsgarderobe.

Stue (28,1 m²): parkett på gulv, MDF-panel/malte flater på vegger og takplater i himling. Vedovn. Utgang til balkong.

Bad (3,4 m²): keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Plassbygget innredning.

Loftsetasje:

Soverom/loftstue (21,5 m²): heltregulv, malte flater på vegger og i himling. Tilgang til kott med fordelerskap til rør-i-rør og varmtvannsbereider. Eget sikringsskap. Opplegg for evt. montering av kjøkken.

Bad (4,6 m²): keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/spiler på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter.

WC (1,7 m²): keramiske fliser på gulv, malte flater/spiler på vegger og malte flater i himling. Innfelt spot.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 5 kvm

2. etasje

BRA-i: 65 kvm

Total BRA: 65 kvm

3. etasje

BRA-i: 28 kvm

Total BRA: 28 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 10 kvm

Merk: Innvendige vegger utgjør ca. 2,6 m² av bruksarealet i loftsetasjen. Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Takhøyder: ca. 2,51 meter målt i stue i 2. etasje. Opptil ca. 2,67 meter i loftstue.

Bodene andelene disponerer i borettslaget er fellesareal. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For andel i borettslag og aksjeleilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.



**Ikke målbare arealer**

Det er en større gulvflate i loftsetasjen som ikke er målbart grunnet skråtak.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Borettslaget har pene fellesarealer rundt bygningene med gressplen, gangveier, sittebenker og beplantning.

Standard

Tilbaketrukket fra støyende trafikk, men samtidig nærme nok til å nå bussen på få minutter - ligger Vognstølbakken Borettslag perfekt plassert i rolige og etablerte omgivelser. Borettslaget har pene og velholdte fellesområder rundt byggene. Her kan både yngre, eldre og barnefamilier trives i god forening.

Leiligheten ligger i byggets to øverste etasjer etter at råloftet ble innredet til beboelse i 2020. Det ble etablert ny innvendig trapp fra stuen opp til loftsetasjen, og trappen i seg selv er et smykke med solid trevirke og delikate glassflater mot håndløpere i tre. Oppe er det etablert en flott kombinasjon av loftstue, soverom og kontor. Opprinnelig rammetillatelse fra 2018 var godkjent for stue, kjøkken, bad og to soverom, men etter senere endringssøknad er vegger ikke satt opp slik at det blir et flytende, åpent og deilig rom som benyttes som en privat soveromsetasje. Rommet har god størrelse og gulvflaten er større enn målbart areal. Den rustikke teglsteinsmuren er hentet frem som en flott kontrast til det myke treverket og de slipte tregulvene, og de store vinduene lar deg nyte utsikten over byen. Veluxvinduene er utstyrt med solcelledrevne sensorer som gjør at de blant annet lukker seg om det skulle begynne å regne, og belysningen på loftet er av type LED.

Det er kneloft til lagring, og her er også varmtvannsbereder plassert. I tillegg er det etablert et nytt bad med glassdør inn. Badet har lekker utførelse med fliser, spiler, delikate fargevalg og plassbygde hyller. Det er satt inn stilsikker innredning fra Villeroy & Boch, Tapwell-armatur, stort rundt speil med lys - og både dusjnise med takfall for raske morgendusjer og Svedberg badekar for lange avslappende kveldsbader. I tillegg er det et separat wc - vegg i vegg - med spilevegg og flislagt gulv med varmekabler.

Etasjen under ble pusset opp av forrige eier, men også her har dagens eier satt sitt preg på denne etasjen med flotte detaljer. Det ble lagt ny enstavsparkett av oljet eik i gang, stue og soverom i 2021, og overflater er malt i behagelige fargevalg. Spiledetaljene i eik går igjen, og i den romslige gangen ble det plassbygget et flott skoskap med belysning.



Stuen har god størrelse og i tillegg til en god sofagruppe kan den få plass til hyggelige middagsselskaper ved spisebordet. Vedovnen sørger for både god varme og knitrende hygge når kuldegradene biter ute. Når våren og sommeren melder sin ankomst er det deilig å trekke ut på den romslige verandaen og slå seg ned sammen med favorittforfatteren og noe forfriskende i glasset. Solforholdene her er ypperlige og du kan nyte sommersolen til sen kveld og himmelen fylles av de vakreste farger. Utsikten er heller ikke noe å si på, og den strekker seg fra Nattlandsfjellet til Byfjorden. Når bladene på trærne etterhvert dekker utsikten mot Brann Stadion - får du en hyggelig og frodig ramme utenfor. Det er rikelig med naturlig lysinnslipp i leiligheten. Kjøkkenet ligger på motsatt side av gangen og har en klassisk hvit innredning med profilerte skapfronter, mosaikkfliser over heltre benkeplate og integrerte hvitevarer. Badet er smakfullt innredet og helfliset. Her er det plassbygget innredning med rundt vask, dusjnisje og medfølgende vaskemaskin. Et rom for velvære! Etasjen har ellers to soverom, hvor begge har god størrelse og plass til både skap og arbeidspult om ønskelig.

En smakfull leilighet med god standard og gjennomført stil som vil appellere til de fleste.

Oppvarming

Vedovn i stue. Elektriske varmekabler på begge bad og WC. Ellers beregnet for elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Eier opplyser at hans forbruk er estimert til ca. 7.900 kWh pr år.

Info energiklasse

Denne boligen har fått karakteren rød G. Hele attesten er vedlagt salgsoppgaven.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



EN LUN OG DEILIG STUE
MED RIKELIG NATURLIG
LYSINNSLIPP, OG FLOTT
UTSIKT MOT BYEN OG DE
STAUTE TRÆRNE SOM
VINDUENE RAMMER INN.



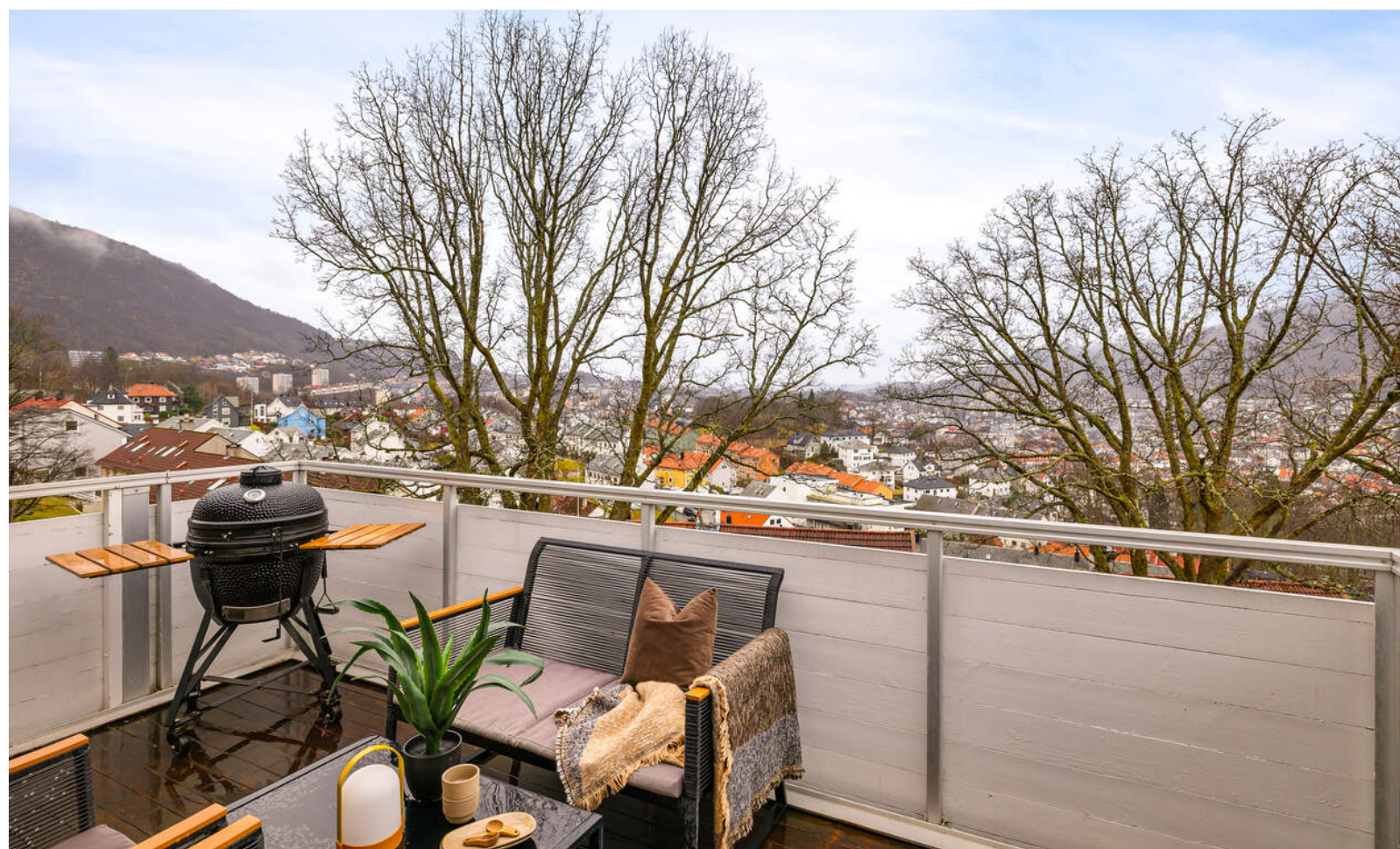
ET ROM DU VIL ELSKE Å
INVITERE VENNER HJEM
TIL, ELLER BARE NYTE
ROLIG EGEN TID MED
KNITRENDE HYGGE FRA
VEDOVNEN.

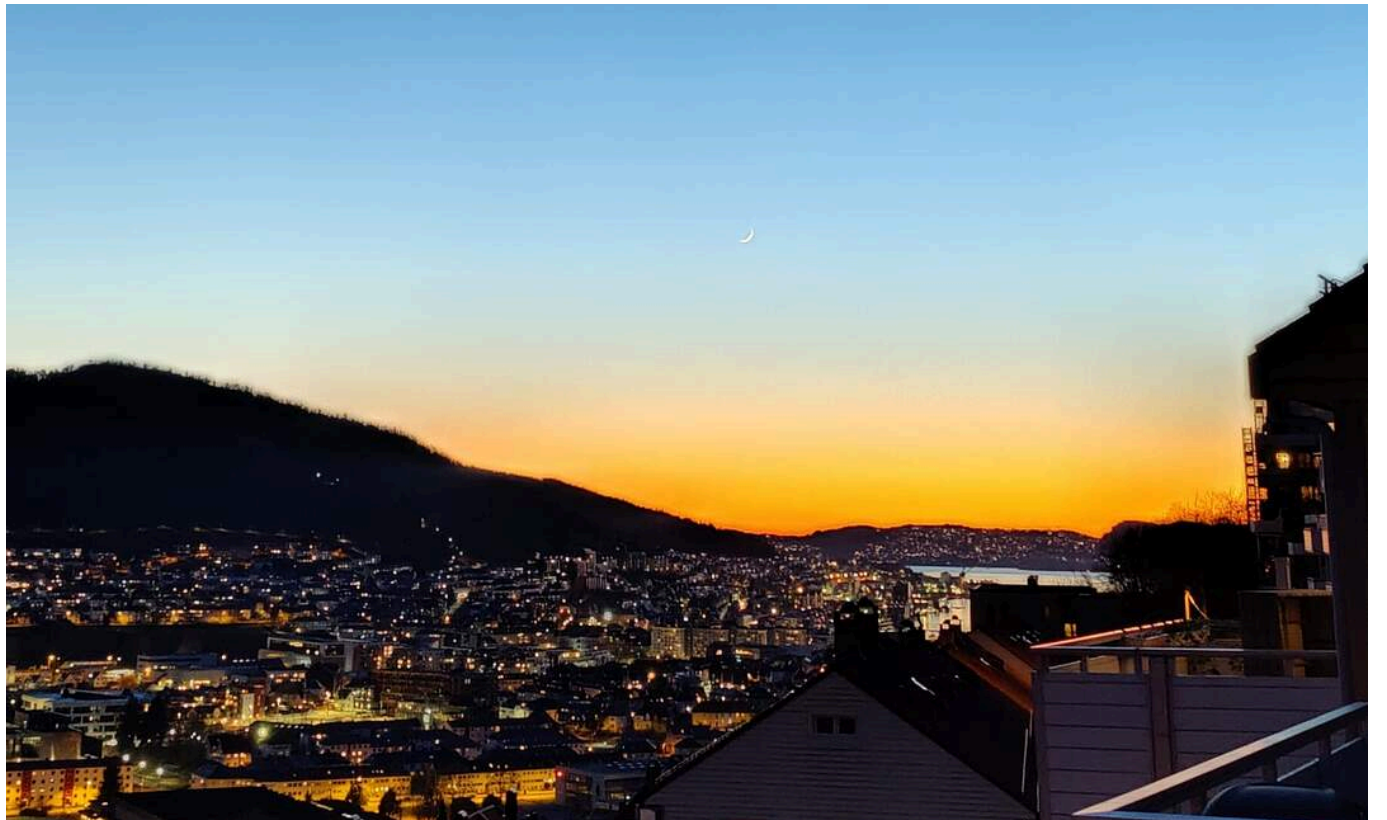
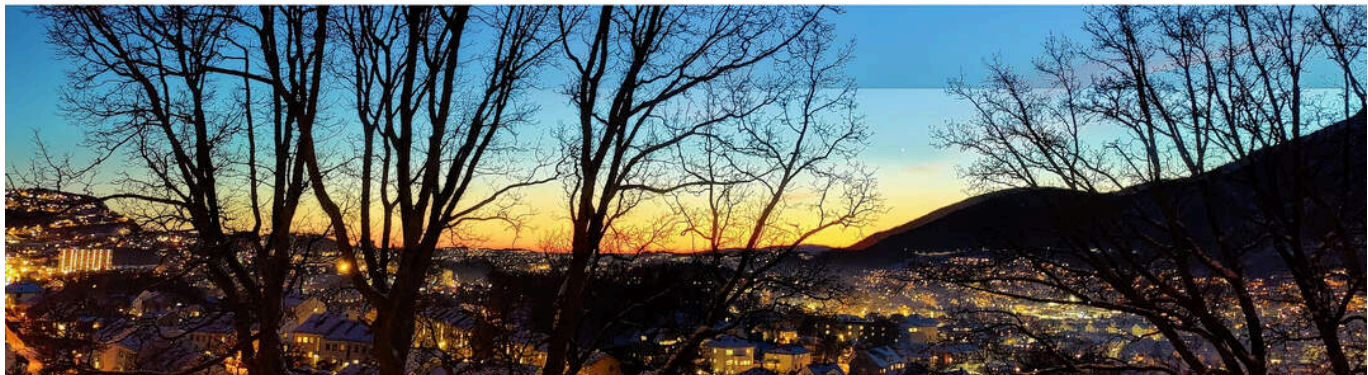
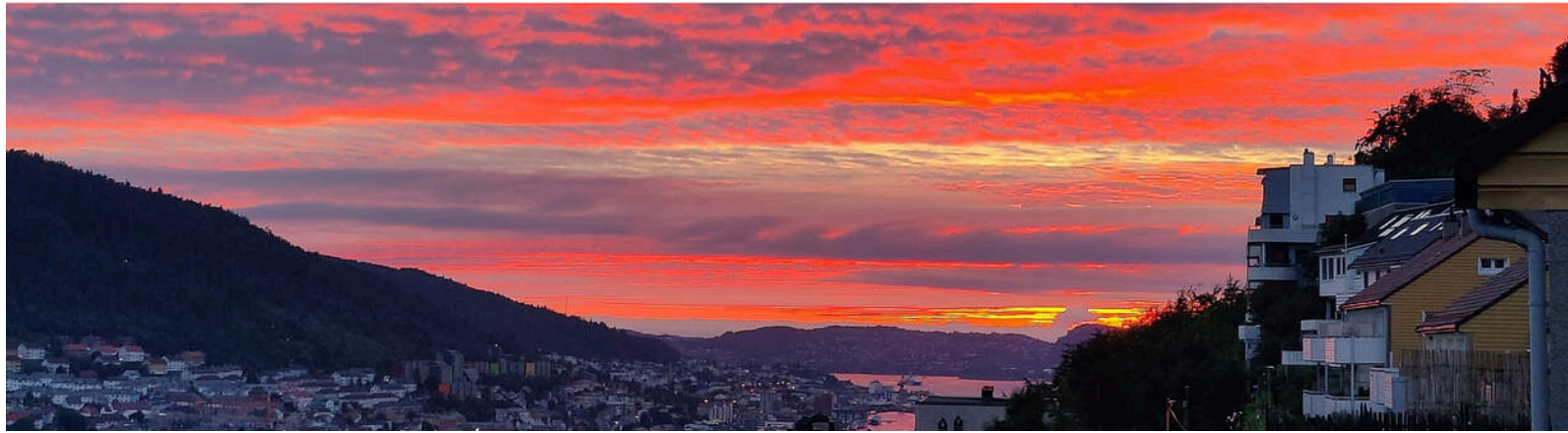
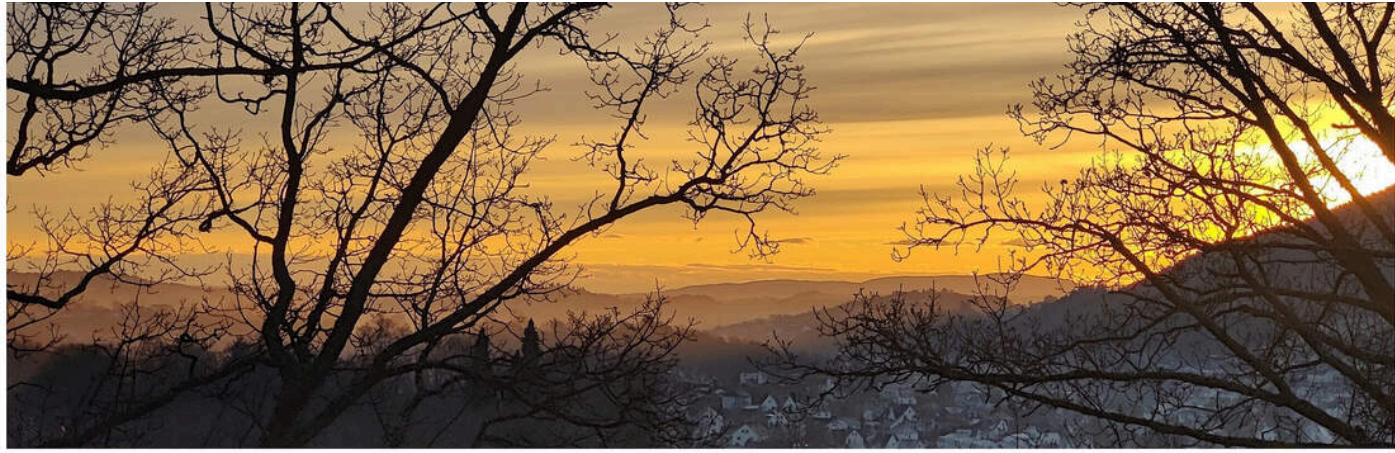




UNDER ÅPEN HIMMEL

Fra stuen er det utgang til en romslig veranda på 10 m².
Her et det upåklagelig utsikt fra Nattlandsfjellet til Byfjorden i det
fjerne. Sommersolen kan nytes til sen kveld.





KOKKENS DOMENE

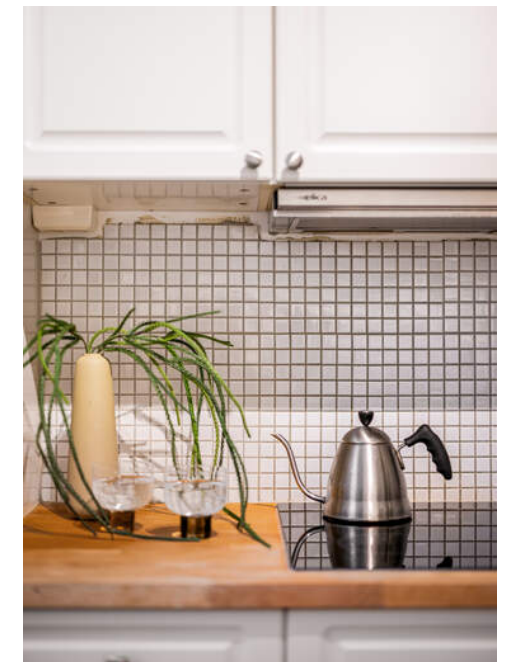
Kjøkkenet ligger adskilt fra stuen - tvers over gangen - og har en klassisk innredning med profilerte fronter og integrerte hvitevarer. Det har gode arbeidssoner på hver side slik at kokkeleringen fungerer godt både for hobbykokken og gourmetchefen.



MATGLEDE!

"Det er ingenting jeg kan ergre meg mer over enn å se god mat ille tillaget."

Ludvig Holberg



NY OPPVASKMASKIN
(MIELE) FRA 2025 OG
NYTT KJØLESKAPET
(GORENJE) FRA 2025.

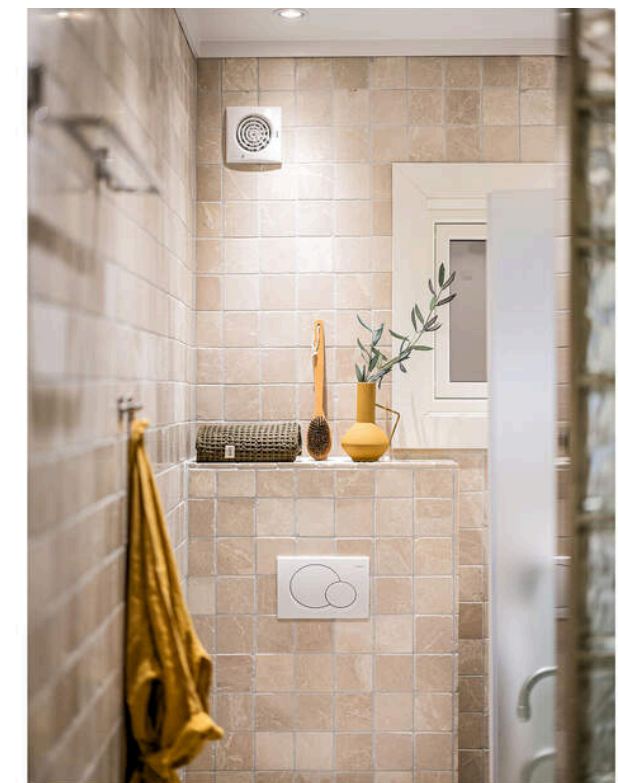
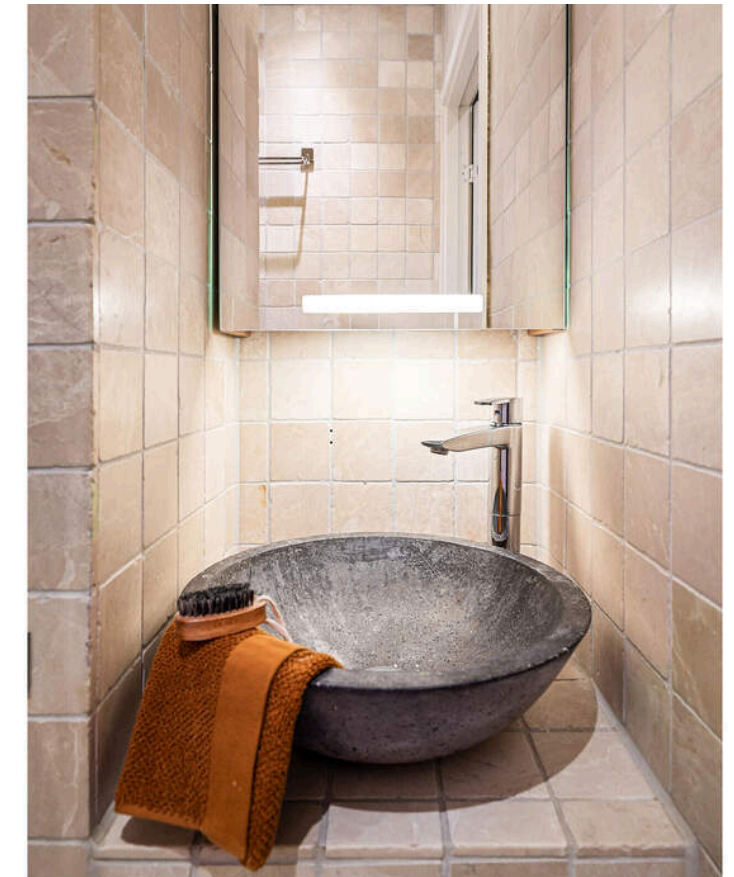
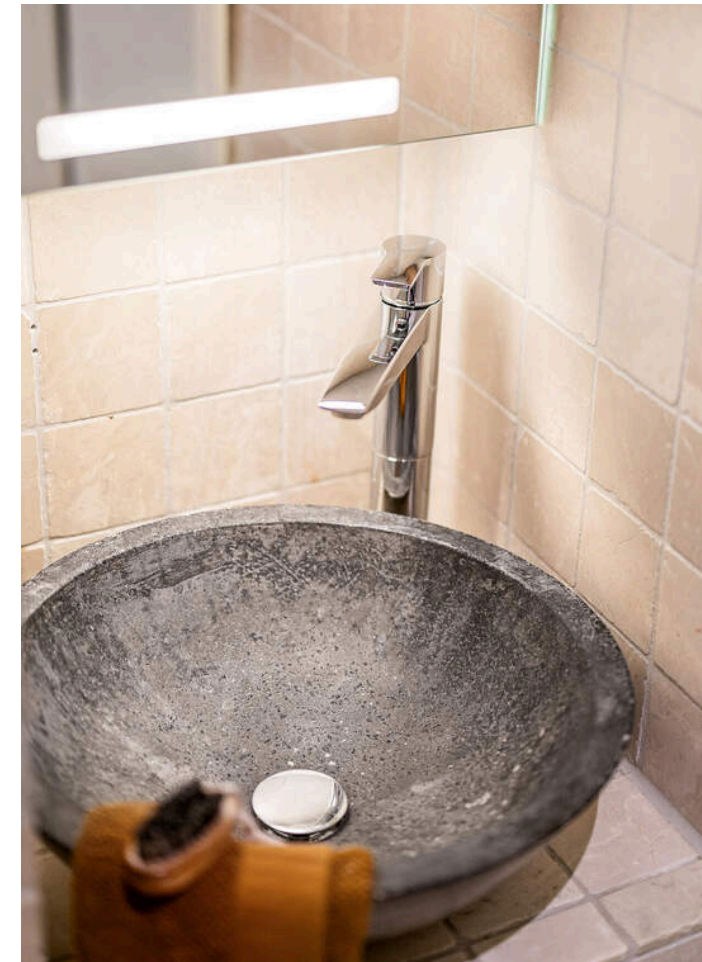


VEGGENE PÅ KJØKKENET
ER NYMALT I 2026.
PÅ GULVET ER DET
LAMINATFLIS.



BAD

Leiligheten har bad i begge etasjene. Dette badet ble i følge forrige eier pusset opp rundt 2009 med flotte fliser i marmorstil, veggfestet toalett, dusjnise, mekanisk avtrekksvifte, plassbygget innredning og downlights i tak. Vaskemaskin medfølger.



DET ER GJENNOMFØRT
BRUK AV MATERIALER I
BOLIGEN, OG IGJEN SÅ
BRYTES DET MELLOM DET
RUSTIKKE OG DET
DELIKATE.



SOVEROM

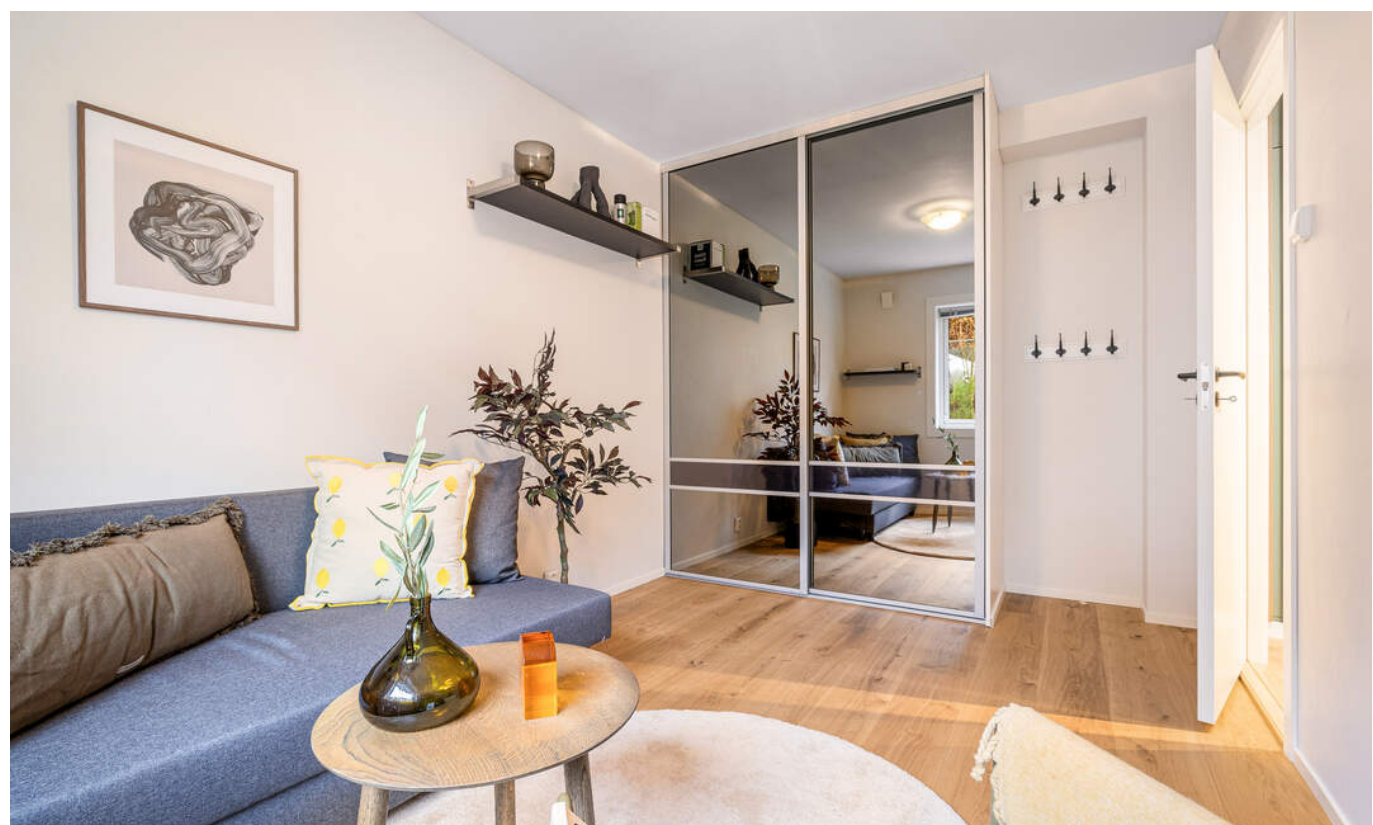
Det er to soverom i denne etasjen. Det ble lagt lekker parkett av oljet eik i gang, stue og soverom i 2021. Overflater er malt de siste årene i behagelige farger. Legg merke til det hvite partiet som er malt med spesialmaling mht prosjektor. Nisje i vegg over seng til prosjektoren.

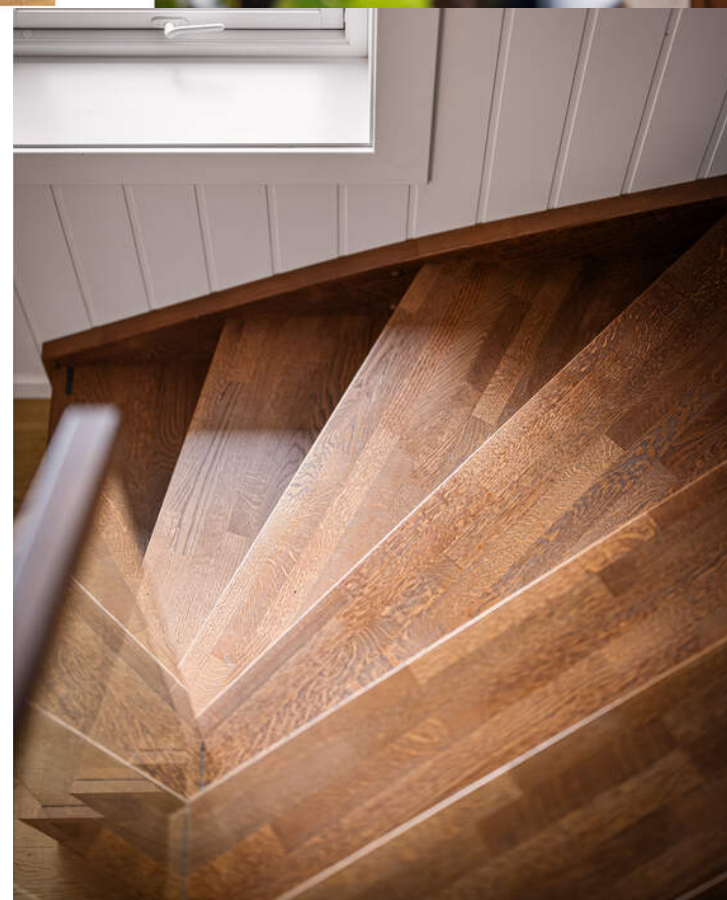


ROMSLIGE SOVEROM

Begge soverommene har bra størrelse, og god garderobeplass til kleskolleksjonen.







VI FØLGER DEN FLOTTE
TRAPPEN OPP TIL
LOFTSETASJEN...



OPPE ER DET ETABLERT
EN FLOTT KOMBINASJON
AV LOFTSSTUE, SOVEROM
OG KONTOR - SAMT
ENSUITE-BAD OG
SEPARAT TOALETT

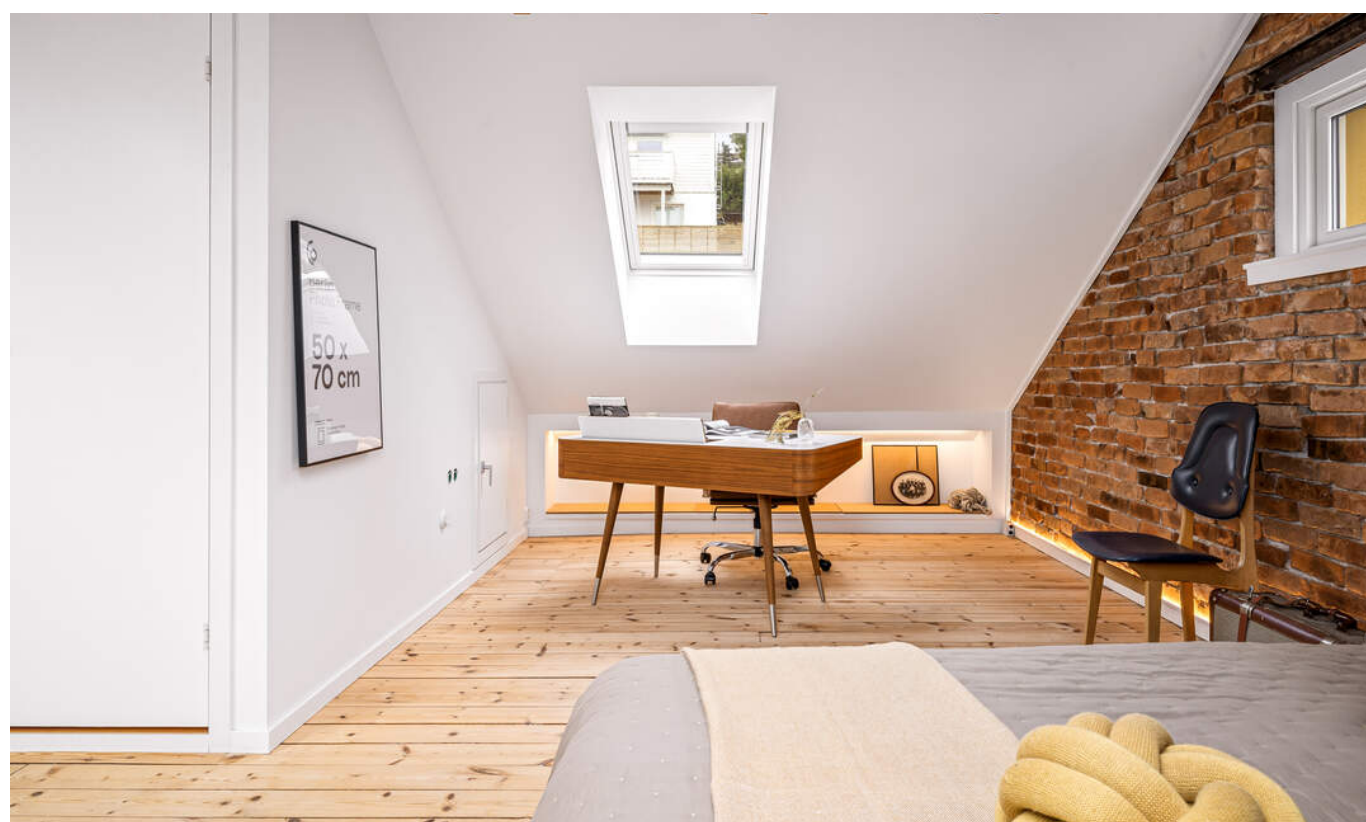


OPPRINNELIG
RAMMETILLATELSE FRA
2018 VAR GODKJENT FOR
STUE, KJØKKEN, BAD OG
TO SOVEROM.



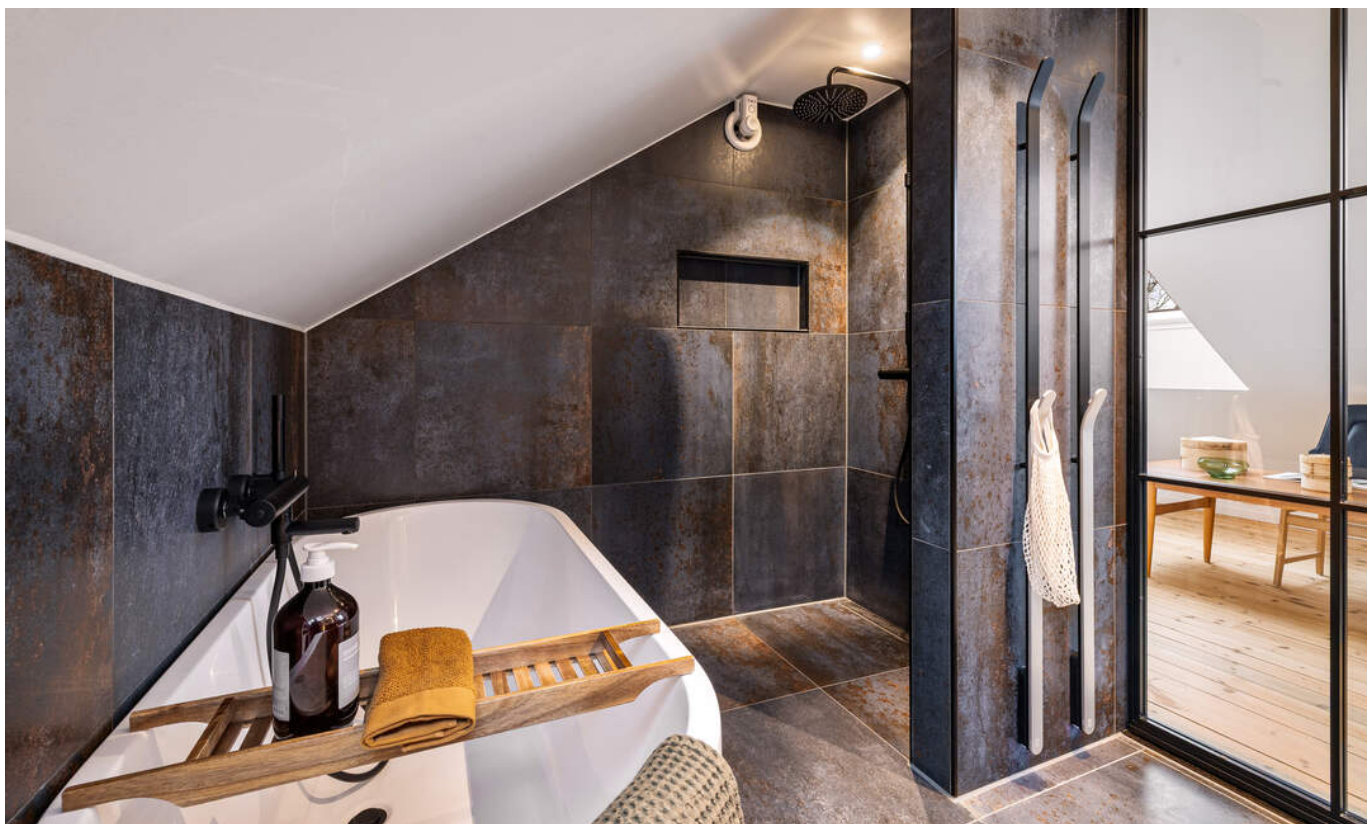
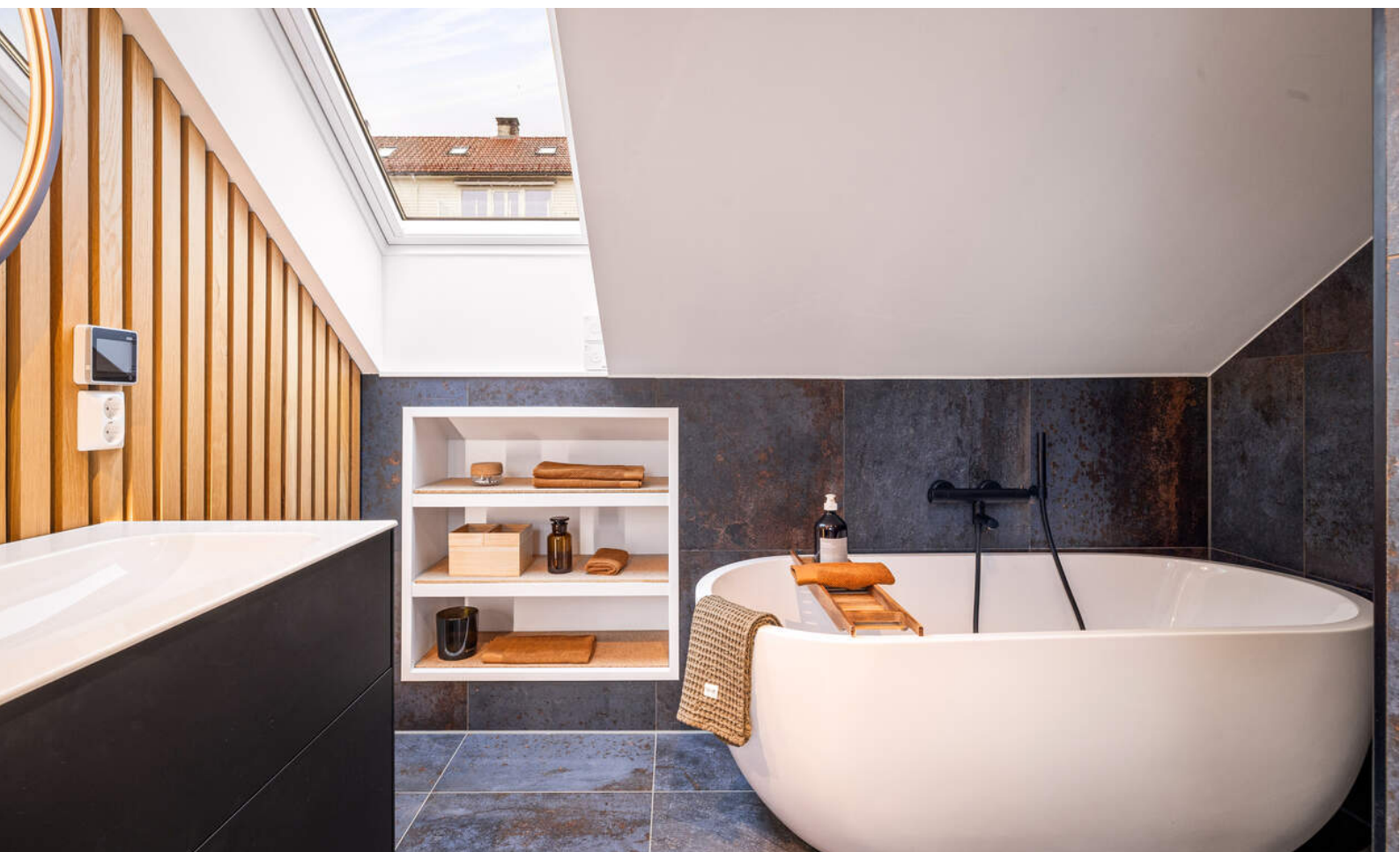


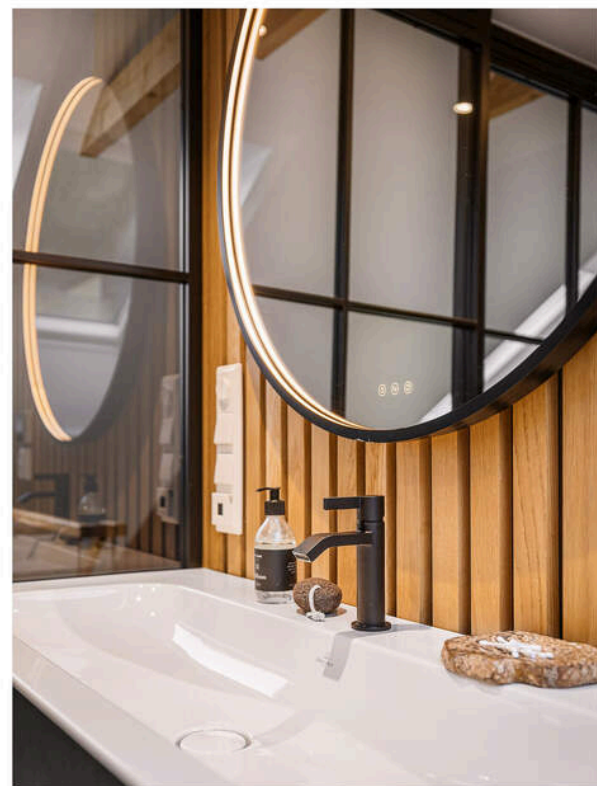
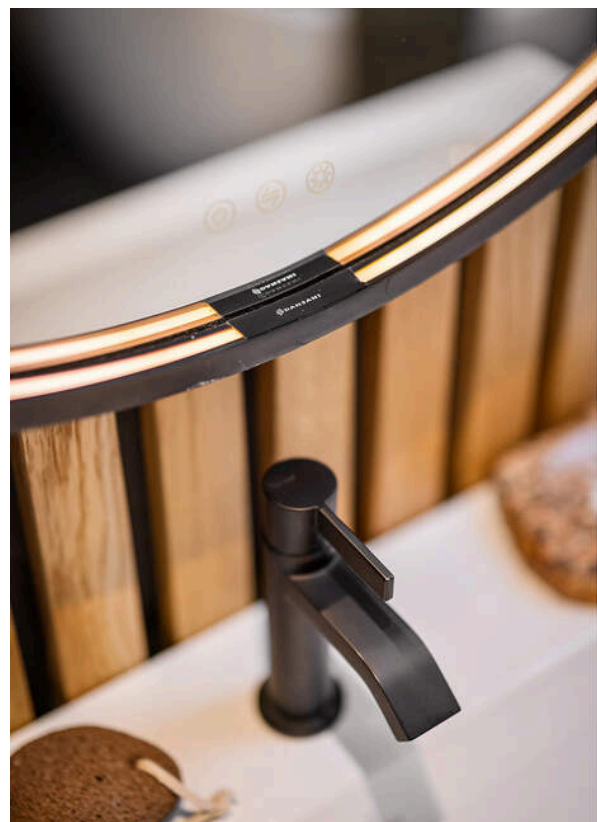
ET UTROLIG DEILIG
ÅPENT OG "FLYTENDE"
ROM MED FUNKSJONER
SOM DIN HELT PRIVATE
ETASJE.



FÅ FØLELSEN AV Å BO PÅ
ET LUKSURIØST HOTELL
HJEMME HOS DEG SELV.
ET ELEGANT BAD MED
FLOTTE KONTRASTER I
MATERIALBRUKEN.

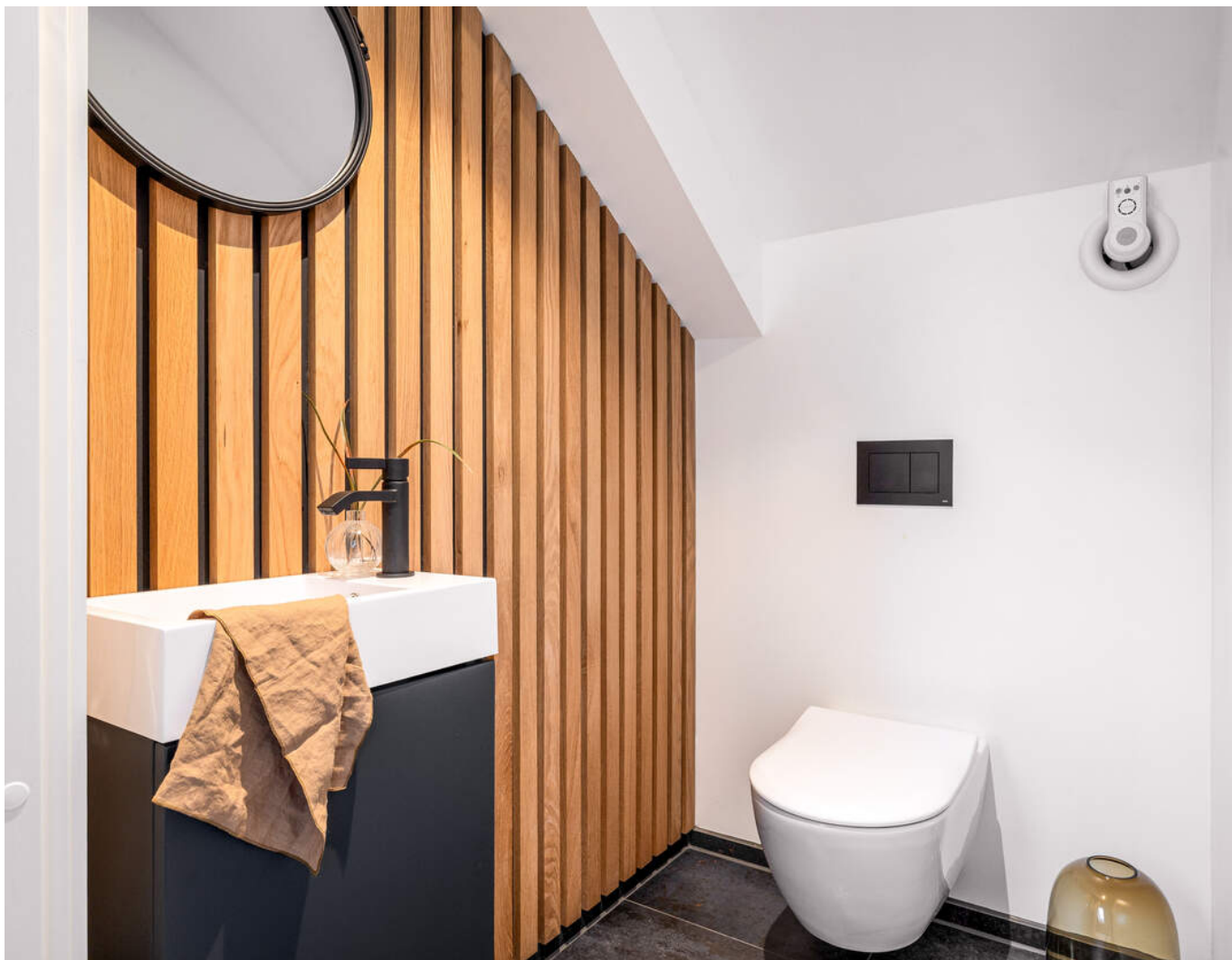






SEPARAT TOALET

Når baderommet er åpent og tilgjengelig, kan det være greit å ha toalettet separat og mer privat. Stilen med flisene og spilene går igjen for en helhet i uttrykket.

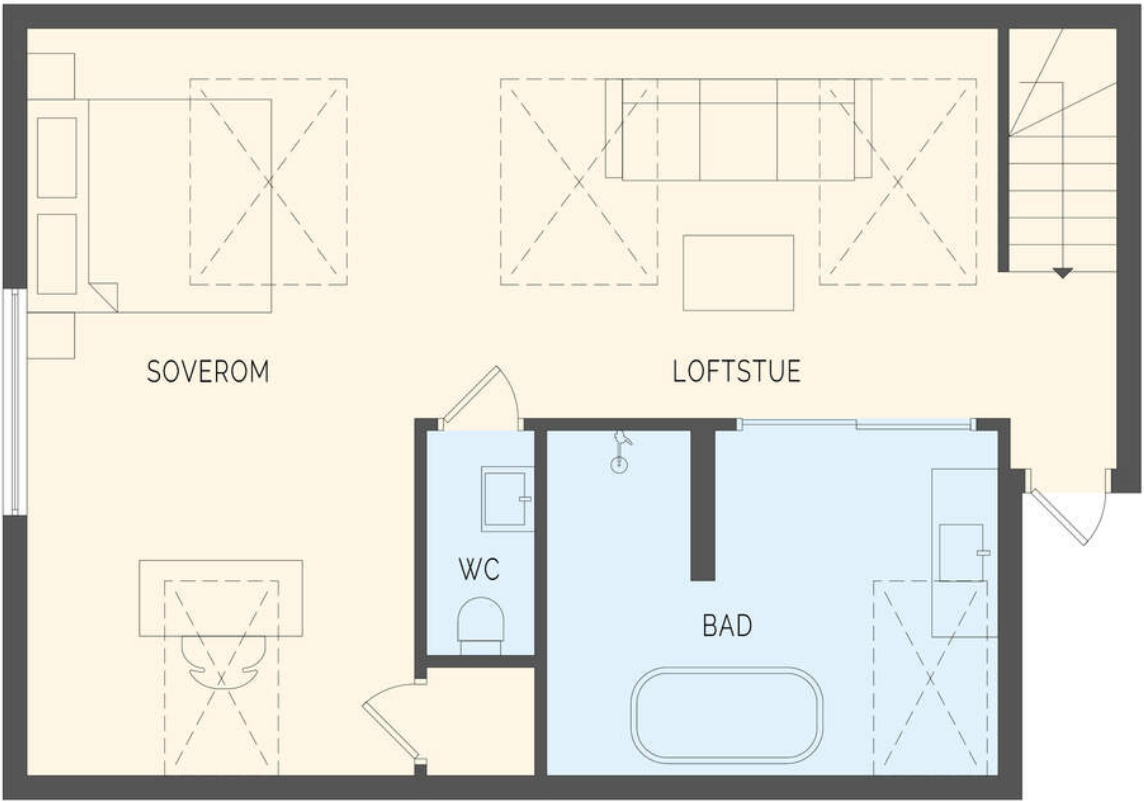


PLANTEGNINGER

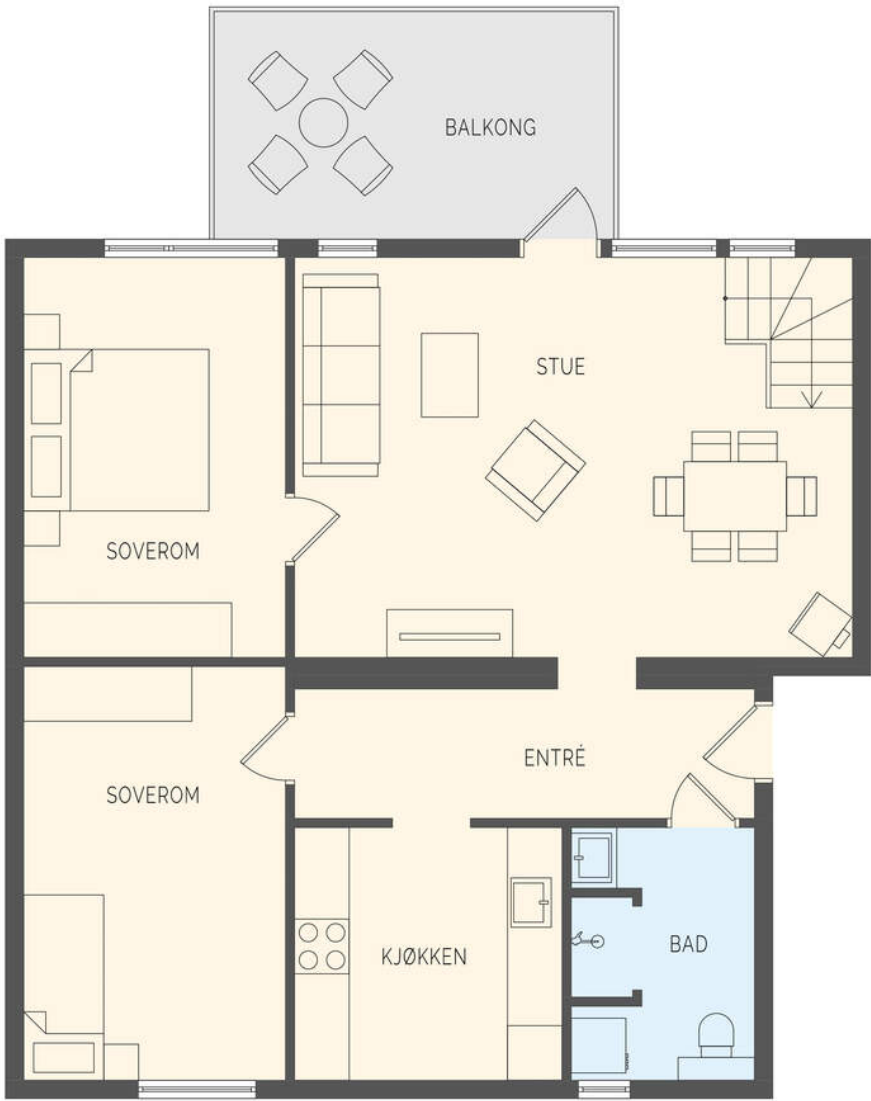
Loftsetasje

PLANTEGNINGER

2. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

BOB

Om borettslaget

Borettslaget består av i alt 9 hus, totalt 36 leiligheter. Forretningsførselen for borettslaget er utført av BOB. Borettslagets revisor har vært KPMG.

Felleskostnader pr. mnd

6.248,-

Felleskostnader inkluderer

Fiber, kommunale avgifter/ eiendomsskatt, renter/ avdrag fellesgjeld, serviceavtaler, drift og vedlikehold, byggforsikring, forretningsførsel, festeavgift, strøm fellesareal m.m.

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett for 2026:

Vedlikehold: 14%

Kommunale avgifter/eiendomsskatt: 26%

Driftskostnader: 34%

Renter lån: 16%

Avdrag lån: 10%

Andel fellesgjeld

223.976,- per onsdag, 11. februar 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 16369646188

Lånebeskrivelse: DNB - Nytt lån jan. 2025

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,30%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 223 975,56

Total saldo lån: 8 063 120,04

Innfrielsesdato: 30.12.2044

Andel fellesformue

4.750,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for borettslaget er 31. desember 2024 gjort opp med et negativt resultat på kr. 1.135.437. mot et budsjettert positivt resultat på kr. 542.413. Driftskostnadene avviker med kr. 1.651.776. over budsjett. I 2023 gikk de med kr. 40.588,- i overskudd, og det ble budsjettert med et overskudd på kr. 201.418,- for 2025. Regnskapstallene er ikke klart for 2025 p.t. Hovedårsaken til det store avviket er pålegget fra Bergen Kommune om utbedring av vannlekkasjen. Her er det ført kr. 987.960 på vedlikehold rør og sanitær, samt kr. 720.393,75 på vedlikehold utvendig anlegg som gjelder graving og diverse. Det ble utbetalt kr. 120.000 i styrehonorar i 2024. Dette tilsvarer en økning på kr. 20.000 fra året før, og det er derfor gjort en avsetning på sistnevnte beløp til avsetning styrehonorar. Renteinntekter fra banken utgjorde kr. 31.444. Det ble betalt kr. 410.579 i renter på lån. Det var kr. 61.553 mer enn budsjettert og skyldes økt rente. Det ble betalt kr. 487.983. i avdrag. Felleskostnadene, husleien, ble økt med 200 kr. per



01.01.24. Laget har pr. 31. desember 2024 en underfinansiering (negative disponible midler) på kr. 1.061.644. Med hensyn til negative disponible midler per 31.12.24 har laget gjort et låneopptak januar 2025 for å dekke dette. Det er også gjort en økning av felleskostnader fra januar 2025 på 7%.

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett for beboere internt i borettslaget, deretter Storby Ansiennitet og til slutt andre medlemmer i boligbyggelaget - og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører belaster et gebyr til den som benytter forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets 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 andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

I husordensreglene er det skrevet at husdyrhold krever godkjenning fra styret, etter forutgående skriftlig søknad. Godkjenning gis normalt dersom søker har innhentet skriftlig samtykke fra øvrige beboere i huset.

Kjerneinformasjon

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring

Polisenummer7774466

Sikringsordning

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Formuesverdi primær

901.196,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.604.784,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt er inkludert i fellesutgiftene.

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Info eiendomsskatt

Kommunale avgifter og eiendomsskatt er inkludert i de månedlige felleskostnadene til borettslaget.

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: Strømforbruk, innboforsikring m.m.

Diverse

Utstyr:

- Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.

- Avløpsrør av plast.

- To varmtvannsberedere.

- Sikringssskap med automatsikringer.

- Porttelefon.

- Vedovn.

- Downlightsbelysning.

Følgende møbler kan kjøpes direkte av eier:

- Sjenk fra naver AK2660 i oljet valnøtt
- Skrivebord fra naver AK1330 i oljet valnøtt (mulig)
- Arbeidsstol i vegetalsk skinn konjakk farge (ingen merke)
- Muuto sofa outline 3 seter i skinn, konjakk farge
- Grill kamado på altanen
- Lenestol fra dansk designer Bruun Munch "Boah" x illums bolighus collab. Grå farge
- Sofa Ikea i gjesterommet
- 2 senger fra Ikea med høyest kvalitet på madrasser (kjøpt 2019 / 2021)
- Trancherbord kjøkken

Borettslaget skiftet en del vannrør etter lekkasje og brudd i 2024, og de har fornyet noen avløpsrør etter tilstandsgrad. På grunn av de store kostnadene ved fornyelsen av vannrør valgte styret å redusere fornyelse av de andre avløpsrørene. Det var opprinnelig planlagt fornyelse av tre hus i 2025, men nå blir det to. De andre blir gjennomført senere.

Kommentar fellesgjeld

Total fellesgjeld for Vognstølbakken Borettslag pr. 11.02.2026: kr. 8.063.120,-.

Ut fra budsjettet for 2026 er det opplyst at 16% av felleskostnadene går til renter på lån, og 10% går til avdrag på lån.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på bygget som en 2 etasjes murbygning datert 16.01.1956. Det er også ferdigattest fra 18.12.2007 angående tilbygg bolig. Det foreligger rammetillatelse fra 15.06.2018 for omgjøring av tilleggsdel på loft til hoveddel med bruksendring til loftstue, bod, bad og soverom, samt innsetting av vinduer. Det ble gitt igangsettingstillatelse 02.11.2018. Det ble gitt tillatelse til endring i rammetillatelsen 03.10.2025 med mindre justeringer i planløsningen hvor to soverom ble slått sammen til ett stort flytende rom mot stuedel, og kjøkken er tatt bort for litt større bad og separat wc-rom. Arkitekten har nå sendt søknad om ferdigattest til kommunen som er til behandling, og svar er ikke mottatt enda. Ansvarlig søker for prosjektet har siden ombyggingen gått konkurs, så de forsøker nå med takstmanns beskrivelse av arbeidet ovenfor kommunen.

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 16. januar 1956

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

- Dagboknummer 1953/5237-2/106 31.07.1953 BESTEMMELSE OM GJERDE. Diverse rettigheter og plikter iflg. festekontrakt.
- Dagboknummer 1953/5237-3/106 31.07.1953 FSTEKONTRAKT - VILKÅR. Festetid: 0 år. ÅRLIG AVGIFT NOK 1,689. BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT. HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT. MED FLERE BESTEMMELSER. PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT.
- Dagboknummer 1958/10107-1/106 21.11.1958 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

Heftelser i festerett:

- Dagboknummer 1953/5237-3/106 31.07.1953 FSTEKONTRAKT - VILKÅR. GJELDER FESTE. Festetid: 0 år. ÅRLIG AVGIFT NOK 1,689. BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT. HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT. MED FLERE BESTEMMELSER. PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT.
- Dagboknummer 1976/18631-1/106 27.08.1976 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. GJELDER FESTE. Beløp: NOK 279 000. Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET - LØPENR: 7214926.
- Dagboknummer 1992/2329-1/106 27.01.1992 ** PRIORITETSBESTEMMELSE - VEKET FOR: OBLIGASJON 1992/2389-1.
- Dagboknummer 2003/25817-1/106 14.08.2003 ** PRIORITETSBESTEMMELSE - VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2003/25813-1.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes i sin helhet av Kommuneplanens arealdel 2018–2030, planID 65270000, vedtatt 19.06.2019. Dekningsgraden for eiendommen er 100 %. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg – ytre forettingssone (område Y) med 100 % dekning. Innenfor samme plan omfattes eiendommen også av hensynssoner med 100 % dekning, herunder faresone H390_1 – luftkvalitet rød sone, samt faresone H310_1 – aktsomhetsområde for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred. Eiendommen ligger også innenfor kommunedelplan Årstad/Fana/Bergenhus – KDP Landås, planID 9730000, vedtatt 15.01.1996. Dekningsgraden er 100 %. I kommunedelplanen er arealformålet satt til boligområder (nåværende arealbruk).

Det er registrert planendringer relatert til eiendommen gjennom reguleringsendring Årstad – Lægdene, strekning Sollien – Lægdene, planID 10500100, plantype 31 – mindre reguleringsendring, ikrafttrådt 19.09.1967. I nærområdet til eiendommen foreligger flere planer som kan ha betydning for området. Dette gjelder blant annet reguleringsplan Årstad – Bergensdalens østlige del, planID 40000, plantype 30 – eldre reguleringsplan, med status opphevet/utgått (status 4). Videre finnes reguleringsplan Årstad – Sollien 33–35 og del av 24X, planID 11760000, plantype 30 – eldre reguleringsplan, med status endelig

vedtatt arealplan (status 3). Også reguleringsplan Årstad – Landåsveien 12X og tiliggende eiendommer, planID 10500000, plantype 30 – eldre reguleringsplan, har status endelig vedtatt arealplan (status 3).

Det foreligger også planarbeid i nærheten av eiendommen gjennom revisjon av kommuneplanen: Kommuneplanens arealdel KPA 2027, planID 71740000, plantype 20 – kommuneplanens arealdel, med planstatus planlegging igangsatt (status 1), saksnr. 202417461.

Innenfor en radius på ca. 100 meter fra eiendommens yttergrenser er det registrert flere godkjente tiltak på andre eiendommer. På eiendommen gnr. 161 bnr. 118 er det gitt rammetillatelse (17.10.2025, saksnr. 202514421) til påbygg på vertikaldelt tomannsbolig, samt oppføring av garasje/uthus/anneks til bolig. På eiendommen gnr. 161 bnr. 117 er det gitt rammetillatelse (17.12.2025, saksnr. 202515697) til ombygging av småhus med tre eller flere boliger, samt tillatelse til garasje/uthus/anneks (saksnr. 920470556).

Videre er det gitt igangsettingstillatelse til tilbygg til enebolig med hybel/sokkelleilighet på gnr. 161 bnr. 200 (30.10.2018, saksnr. 201735435), og tilbygg til vertikaldelt tomannsbolig på gnr. 161 bnr. 164 (10.02.2017, saksnr. 201638008). På gnr. 161 bnr. 204 er det gitt rammetillatelse (03.09.2025, saksnr. 202514086) til ombygging av horisontaldelt tomannsbolig, mens det på gnr. 161 bnr. 202 er gitt igangsettingstillatelse (21.11.2025, saksnr. 202511303) til tilbygg til vertikaldelt tomannsbolig.

Eldre tiltak i nærområdet omfatter tilbygg til enebolig på gnr. 161 bnr. 168 registrert som meldingssak (14.12.2009, saksnr. 200917946) samt garasje/uthus/anneks på gnr. 161 bnr. 205 registrert som meldingssak (22.05.2012). På gnr. 161 bnr. 166 er det gitt rammetillatelse (24.01.2024, saksnr. 202316538) til veksthus og garasje/uthus, samt registrert godkjent riving/brenning av eksisterende garasje/uthus samme dato. Eiendommen ligger også innenfor Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg, noe som kan innebære tilknytningsplikt eller andre energirelaterte føringer ved ny bebyggelse eller større tiltak.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei til privat grunn. 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 er ikke kjent at det er gjennomført radonmåling i boligen. 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 info.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5–6.

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 500 000,00 (Prisantydning)

223 976,00 (Andel av fellesgjeld)

5 723 976,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 725 066,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

5 733 966,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

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. 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 budskjemaet 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

Borettslagsbolig

Kjøper du en borettslagsbolig blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

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.

Servitutter

Servitutter er positive eller negative. Innehaver av positive servitutter har rett til en eller annen bestemt aktiv rådighet over den beheftede eiendom, f.eks. veirett, drive jakt, hente vann. De negative servitutter gir ingen rett til aktiv rådighet over den beheftede eiendom. Som eksempler kan nevnes utsiktsklausul, forbud mot at det på en eiendom drives en spesiell virksomhet og forbud mot å bygge annet enn enebolig. Servitutter kan tinglyses.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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. Rekvisjon 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.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Ledig snarlig. Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse 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 nettannonсен 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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 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 tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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

En del inventar og møbler kan kjøpes av eier. Se liste under diverse. 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

Romain G B C M Guitton

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglervederlag

(Flett frase "meglervederlag" her)

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 samarbeidspartere er: Søderberg & 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>

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligen status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.

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
11.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN

09 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Vognstølbakken 26

Vognstølbakken 26

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?

Februar 2019

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.

Fra februar 2019 til mars 2025.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Guittou, Romain Guillaume

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2020

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Total bygging av baderommet på loftet.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Teka as og bolig og ind trygghet AS

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



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

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2020

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fullstendig installering av elektrisk anlegg på loftet.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Teka as

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2020

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Alt relatert til bygging av baderommet og toalett på loftet

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Teka as og bolig og ind trygghet as

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

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

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2020

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmekabler i baderommet og toalett på loftet.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Teka as og bygg og ind trygghet as

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

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

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det ble funnet i en annen leilighet skjeggkre etter renovering av leiligheten under. Fjerning ble gjort noen år tilbake i hele bygningen og skjeggkre ble ikke funnet etter dette i bygningen.

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Ferdigattest som er i prosess nå ved kommuna. Kime arkitekten as er på saken.

24

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

☒ Ja

☐ Nei

25.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2

Årstall

2020

25.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

25.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppussing av tidligere fellesarealer (bod) som ble kjøpt før 2019. Total renovering av området med bygging av baderommet, toalett, isolasjon og soverom.

25.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Teka as

25.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

25.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

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?

☐ 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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 48456948

Tilstandsrapport



 Borettslagsleilighet (i blokk)

 Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 161, bnr. 111

 Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 14.02.2026

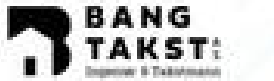
Oppdragsnr.: 20932-3156

Referansenummer: AB7514

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang







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

92

VOGNSTØLBAKKEN 26

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.

Rapportansvarlig

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

Oppdragsnr.: 20932-3156

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 2 av 27

PROAKTIV.NO

93

Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 111
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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20932-3156

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 3 av 27

Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 111
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20932-3156

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 4 av 27

Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 111
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Borettslagsleilighet i byggets to øverste etasjer.
Sør-vestvendt balkong på 10,2 m².
Ekstern bod på 5,0 m² i underetasjen.

STANDARD
Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med de tekniske kravene i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924, med tilhørende Byggeforskrifter av 1949, som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra krav og byggeskikk som var gjeldende på tidspunktet for arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens 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
Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på Lægdene, i fjellsiden under Ulriken. Her bor man i en gate uten gjennomgangstrafikk, noe som sikrer skjermede og fredelige boforhold. Fra leiligheten er det kort vei til byens største arbeidsplasser og utdanningsinstitusjoner, som Haukeland universitetssjukehus, Haraldsplass og Høgskulen på

Vestlandet. Området er svært godt knyttet til kollektivnettet med hyppige bussavganger og kort avstand til Bybanens linjer ved både Haukeland og Brann Stadion. Daglige ærend gjøres enkelt på Landåstorget eller Sletten Senter, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, apotek og serveringssteder. For trening og aktivitet er det umiddelbar nærhet til turløypene på Ulriken og Landåsfjellet. I nærområdet finner man også Landåshallen og flere moderne treningssentre, som SATS og døgnåpne alternativer. Dette er en tidsriktig og sentral plassering som kombinerer urbane kvaliteter med gode solforhold og utsikt.

TOMT
Tomten til laget er festet. Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med grøntområder, trapper, murer og diverse beplantning.

ADKOMST
Adkomst via offentlig 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 der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Byggegrunn/fundamentering:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult. Grunnmur i plassenstøpt betong. Ukjent drenering.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger:
Yttervegger av dobbelmurt teglstein med luftesjikt. Utvendig kledd med fasadeplater i aluminium og steniplater.

Vinduer:
Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Vinduer fra 2018.

Dører:
Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB. Porttelefon. Sidehengslet balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trekarmer. Brannndør i stål med brannklasse A-60S på loft til fellesgang. Balkongdør fra 2018. Ukjent alder på øvrige dører.

Tak:
Saltak av taksperrer. Taksperrer er tekket med sutak, lekter og takstein.

Oppdragsnr.: 20932-3156

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 5 av 27

Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 111
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

Renner og nedløp i plast.
Beslag/takhetter i metall/aluminium.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (6,5 m²)
Parkett på gulv, malte flater/spiler på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter. Porttelefon.

Kjøkken (7,0 m²)
Laminatfliser på gulv, malte flater på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Soverom (10,9 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Skyvedørsgarderobe.

Soverom (6,6 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Skyvedørsgarderobe.

Stue (28,1 m²)
Parkett på gulv, MDF-panel/malte flater på vegger og takplater i himling. Vedovn. Utgang til balkong.

Bad (3,4 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Loftsetasje:

Loftstue (21,5 m²)
Heltregulv, malte flater på vegger og i himling. Tilgang til kott med fordelerskap til rør-i-rør og varmtvannsbereder. Eget sikringskap. Opplegg for evt. montering av kjøkken.

Bad (4,6 m²)
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/spiler på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

WC (1,7 m²)
Keramiske fliser på gulv, malte flater/spiler på vegger og malte flater i himling. Innfelt spot. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør. Avløpsrør av plast. To varmtvannsberedere.

Sikringskap med automatsikringer. Porttelefon.

OPPVARMING
Vedovn i stue. El. varmekabler på begge bad og WC. Elektrisk oppvarming forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3156

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 6 av 27

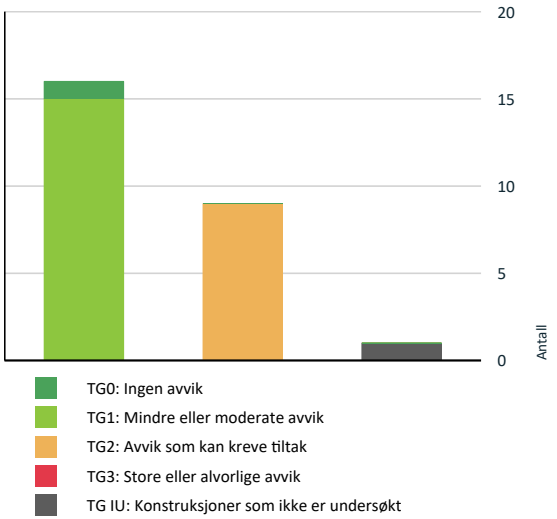
Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 111
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet (i blokk)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad (3,4 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
• Fuktsvelling i skjøt på laminatgulv på kjøkkenet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
• Manglende spalteventiler i vinduer.

Våtrom > 2. etasje > Bad (3,4 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
• Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Våtrom > 2. etasje > Bad (3,4 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er fall til sluk, men fallet vurderes å være under referansenivået ved byggetidspunktet.

Våtrom > 2. etasje > Bad (3,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 2. etasje > Bad (3,4 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
• Vegghengt toalett med innebygd sistene mangler dreksåpning/spalte nederst.

Våtrom > 2. etasje > Bad (3,4 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Loft > Bad (4,6 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Gulvet utenfor dusjsonen har begrenset eller manglende fall (mindre enn 1:100), og dusjsonen er nedsenket mindre enn 10 mm i forhold til omkringliggende gulv.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Oppdragsnr.: 20932-3156

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 7 av 27

Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 111
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Sammendrag av boligens tilstand

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
• Manglende sikkerhetsglass på vindu ved trapp.

Oppdragsnr.: 20932-3156

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 8 av 27

Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 111
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

BORETTLAGSLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
1951

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Bygget/leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer fra 2018.

Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Vær oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon da dette påvirkes av blant annet lysforhold, temperatur og rengjøring.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

TO 1 Dører

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB.
Porttelefon.

Sidehengslet balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.
Balkongdør fra 2018.

Brannndør i stål med brannklasse A-60S på loft til fellesgang.
Ukjent alder.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Vedlikehold:

Dørene bør kontrolleres jevnlig for skader på overflate, karm, beslag og tetningslister. Hengsler, beslag og låsemekanismer bør smøres og justeres ved behov.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

Oppdragsnr.: 20932-3156

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 9 av 27

Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 111
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør-vestvendt balkong på 10,2 m² med utgang fra stue.

Balkongen er oppført i stålkonstruksjoner. Rekkverk i metall med liggende bord.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,00 meter.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Balkonger i tre/metall: ca. 20–40 år

Andre utvendige forhold

Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsanalyse eller vedlikeholdsplan for fellesdeler. Det er ikke innhentet dokumentasjon i forbindelse med befaringen. Det anbefales at borettslaget utarbeider vedlikeholdsplan dersom dette ikke foreligger.

INNENDIG

TO 2 Overflater

Overflater ble visuelt kontrollert.

Forventet levetid:

- 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 20932-3156

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 10 av 27

Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 111
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

- Fuktsvelling i skjøt på laminatgulv på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Gulv med fuktsvelling bør skiftes.



TG 2

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje:

2. etasje:

- Stue: 0-15 mm
- Soverom 1: 0-10 mm

Loft:

- Loftsstue: 0-20 mm

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.





Pipe og ildsted

Oppdragsnr.: 20932-3156

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 11 av 27

Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 111
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Pipe:
Teglsteinspipe.

Ildsted:
Vedovn i stue. Rentbrennende type.
Nyere type.

Merk:
Pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Konf. feier for nærmere opplysninger om tilstand (evt. tilsynsrapporter fra feier er ikke kontrollert).

TG 1

Innvendige trapper

Lukket tretrapp med glassrekkverk og håndløper.

TG 1

Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører.

Skyvedør med glass til bad i loftsetasjen.

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

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år

VÅTROM

2. ETASJE > BAD (3,4 M²)

Generell

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

Inneholder:
Innredning med servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belyning, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rør-i-rør og dusj med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Badet ble pusset opp i 2009 av fagfolk i følge tidl. salgsoppgaver.

Det er ukjent om det foreligger dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD (3,4 M²)

TG 2

Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

• Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20932-3156

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 12 av 27

Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 111
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannsøl.

2. ETASJE > BAD (3,4 M²)

🕒 TG 2 Overflater Gulv

Det ble målt 15 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er fall til sluk, men fallet vurderes å være under referansenivået ved byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



2. ETASJE > BAD (3,4 M²)

🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås. Dels synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppdragsnr.: 20932-3156

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 13 av 27

Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 111
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD (3,4 M²)

🕒 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vegghengt toalett med innebygd sisterner mangler dreksåpning/spalte nederst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det var ikke krav om lekkasjesikring av innebygget sisterner ved byggetidspunktet. Installasjonen bør jevnlig overvåkes.

2. ETASJE > BAD (3,4 M²)

🕒 TG 2 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD (3,4 M²)

🕒 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusjsone grenser mot yttervegg/plankevegg (heltre). Hulltaking er ikke utført da aktuelle områder ikke var tilgjengelige på grunn av bygningsmessige hindringer.

LOFT > BAD (4,6 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/spiler på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med integrert belysning, badekar og dusj med dusjgarnityr samt takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastluker/rennesluk og elektrisk vifte på vegg.

Badet ble pusset opp i 2021.

LOFT > BAD (4,6 M²)

Oppdragsnr.: 20932-3156

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 14 av 27

Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 111
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

TO 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

LOFT > BAD (4,6 M²)

TO 2 Overflater Gulv

Det ble målt 15 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Gulvet utenfor dusjonen har begrenset eller manglende fall (mindre enn 1:100), og dusjonen er nedsenket mindre enn 10 mm i forhold til omkringliggende gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



LOFT > BAD (4,6 M²)

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås. Dels synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Oppdragsnr.: 20932-3156

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 15 av 27

Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 111
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



LOFT > BAD (4,6 M²)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

LOFT > BAD (4,6 M²)

TO 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg.

LOFT > BAD (4,6 M²)

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger fra tilliggende rom mot bad. Ingen utslag ved kontroll.

Definisjon av målte verdier:

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.

Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.

Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.

Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.

Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN (7,0 M²)

TO 1 Overflater og innredning

Oppdragsnr.: 20932-3156

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 16 av 27

Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 111
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra HTH med profilerte fronter, benkeplate i heltre og nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap. Varmtvannsbereder i skap.

- Integrerte hvitevarer
- Stekeovn fra Whirlpool
 - Mikrobølgeovn fra Whirlpool
 - Induksjonstopp fra Whirlpool
 - Oppvaskmaskin fra Miele
 - Kjøleskap med frysedel fra Gorenje

Integrert ventilator fra Elica

Kjøkkenet er utstyrt med lekkasjesensor.

Kjøkkeninnredning av nyere alder. Sannsynligvis fra rundt 2013, basert på datomerking på varmtvannsbereder.

2. ETASJE > KJØKKEN (7,0 M²)

1 TO 1 Avtrekk

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

SPECIALROM

LOFT > WC (1,7 M²)

1 TO 1 Overflater og konstruksjon

Keramiske fliser på gulv, malte flater/spiler på vegger og malte flater i himling. Innfelt spot.

Inneholder:
Innredning med slett front, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil og vegghengt toalett. El. varmekabler og elektrisk vifte på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system).
Fordelerskap i begge etasjer.

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 avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Pex-rør: 25-75 år

Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 111
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



1 TO 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

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.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Avløp (plast): 25-100 år

1 TO 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Vedlikehold:
Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Manglende spalteventiler i vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Løsningen fungerer såfremt det luftes jevnlig ved åpning av vinduer. Hvis mulig bør det etableres veggventiler, men evt. tiltak må avklares med borettslaget dersom dette er mulig.

1 TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 110 liter fra Oso Hotwater, plassert i knevegg på loftet. Bereder ble produsert i 2019.

Varmtvannsbereder på 115 liter fra CTC, plassert i skap på kjøkkenet.
Bereder ble produsert i 2009.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.

Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 111
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.

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringssskap er plassert i fellesgang.
Eget sikringssskap på loft.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Sikringssskapet inneholder hovedsikring på 40A, 1 kurs på 20A og 5 kurser på 16A.

Eget sikringssskap på loft med hovedbryter på 40A og 2 kurser på 15A.

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på begge bad og WC.

Se innledning for øvrig oppvarming.

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

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter, uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og det er ikke vurdert eller angitt tilstandsgrad (TG) i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Det er ikke fremvist dokumentasjon/samsvarserklæring på utførte arbeider. Ved eierskifte anbefales det at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringssskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Oppdragsnr.: 20932-3156

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 19 av 27

Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 111
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Nei

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for hele anlegget. Deler av arbeider er utført i regi av tidligere eier(e). Ukjent historikk/dokumentasjon.

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstilljer gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Oppdragsnr.: 20932-3156

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 20 av 27

Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 111
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Manglende sikkerhetsglass på vindu ved trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Det bør monteres sikkerhetsglass eller annen form for sikring ved trapp.

Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 111
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

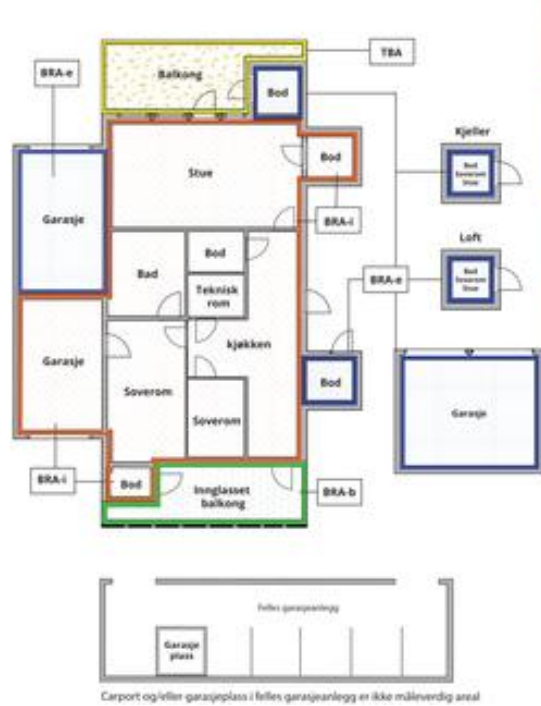
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 111
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer

Borettslagsleilighet (i blokk)

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	65			65	10
Loft	28			28	
Underetasje		5		5	
SUM	93	5			10
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré (6,5 m ²), kjøkken (7,0 m ²), soverom (10,9 m ²), soverom (6,6 m ²), stue (28,1 m ²), bad (3,4 m ²)		
Loft	Loftstue (21,5 m ²), bad (4,6 m ²), wc (1,7 m ²)		
Underetasje		Ekstern bod (5,0 m ²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 2,6 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER
Ca. 2,51 meter målt i stue i 2. etasje. Opptil ca. 2,67 meter i loftstue.

GENERELT
Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt). Pga. leilighetens utforming med skråtak/noen skjevheter, kan det forekomme noe avvik.

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten (ikke kontrollert). Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksjeleilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Slik dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Ingen av de nevnte punktene er fremlagt takstmannen og er derfor ikke kontrollert. Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med digital avstandslaser på befaringsdagen.

Oppdragsnr.: 20932-3156

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 23 av 27

Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 111
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Borettslagsleilighet (i blokk)	93	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Romain Guillaume Bernard Charles Marie Guittton	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	111		0	6780.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Vognstølbakken 26

Hjemmelshaver

Bergen Kommune, Vognstølbakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VOGNSTØLBAKKEN BORETTSLAG	954574903			Guittton Romain Guillaume Bernard Charles Marie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

34

Oppdragsnr.: 20932-3156

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 24 av 27

Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 111
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.02.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	09.02.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	09.02.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	09.02.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	09.02.2026	Kontroll av grunnboken.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.02.2026	
2	14.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20932-3156

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 25 av 27

Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 111
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 20932-3156

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 26 av 27

Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 111
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](#).

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20932-3156

Befaringsdato: 09.02.2026

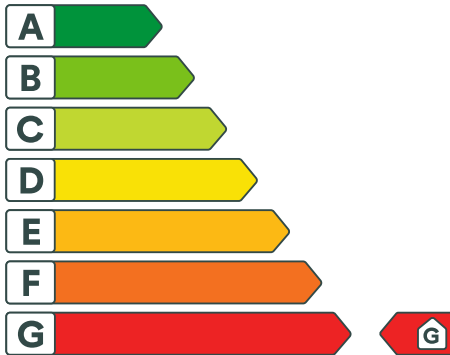
Side: 27 av 27



Energiattest



Adresse Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN	
Dato for energimerking 09.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-267930
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 139749979
Gårdsnummer 161	Bruksnummer 111
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1951	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 93,0 m²	Oppvarmet bruksareal 93,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 322,42 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 310,10 kWh/m²	Totalt levert pr. år 30 544 kWh
--	---



Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN

Detaljeringsikon	
Bygningsform	Vegger
Nei	Nei
Vindu	Gulv
Nei	Nei
Takkonstruksjon	Ytterdører
Nei	Nei
Energibruk	Lekkasjetall
Nei	Nei
Solceller	
Nei	



Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN

Tiltaksikon	Tiltak
Bygningsmessige tiltak	
Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg	
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.	
Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer	
Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.	
Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving	
Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.	
Tiltak 4: Montering tetningslister	
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.	
Brukertiltak	
Tiltak 5: Tiltak utendørs	
Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvare glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.	
Tiltak 6: Luft kort og effektivt	
Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.	
Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet	
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.	

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

HUSORDENSREGLER FOR VOGNSTØLBAKKEN BORETTSLAG

- 1. Vi som bor i borettslaget bidrar til ro og orden, og følger husordensreglene våre.
- 2. Vaskekjellerne bruker vi mellom kl 0800 og 2200, med mindre annet er avtalt mellom beboerne i hvert enkelt hus. Bruk av tørkeloft og tørkestativ avtales internt for hvert enkelt hus.
- 3. Arbeid som medfører støy, f.eks. boring og banking, foretar vi som hovedregel mellom kl 0800 og 2200. Andre tidspunkter avtales internt for hvert enkelt hus.
- 4. Av brannvern hensyn holder vi felles ganger og trapper ryddet.
- 5. Husdyrhold krever godkjenning fra styret, etter forutgående skriftlig søknad. Godkjenning gis normalt dersom søker har innhentet skriftlig samtykke fra øvrige beboere i huset.
- 6. Vi holder gatedøren låst, og oppfordrer til å slukke lyset i gangen og på loft/kjeller etter kl 23.
- 7. Vi har alle et felles ansvar for snømåking og salting. Til dette disponerer hvert enkelt hus en saltkasse, salt og øsekar.
- 8. Vi har alle et felles ansvar for å holde utvendige kjellertrapper og sluker fri for løv.
- 9. Vi holder utearealet vårt ryddig.

Vedtekter for Vognstølbakken borettslag



0013 /DOKSTY/VE
Nye vedtekter

Vedtekter

for Vognstølbakken borettslag org nr 954574903

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 5. mai 1961, endret på generalforsamling 28. april 1988 og den 23.05.2005 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Vognstølbakken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i borettslaget.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Vedtekter av 23.05.2005

Vedtekter for Vognstølbakken borettslag

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Mermere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Vedtekter for Vognstølbakken borettslag

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Borettslaget har egne ordensregler.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

Vedtekter for Vognstølbakken borettslag

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier. Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

Vedtekter for Vognstølbakken borettslag

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

Vedtekter for Vognstølbakken borettslag

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Bergen og Omegn Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jfr borettslagslovens § 8-2 (1).

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Vedtekter for Vognstølbakken borettslag

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

Vedtekter for Vognstølbakken borettslag

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b. Vedlikehold av de samme anlegg.
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

Vedtekter av 23.05.2005

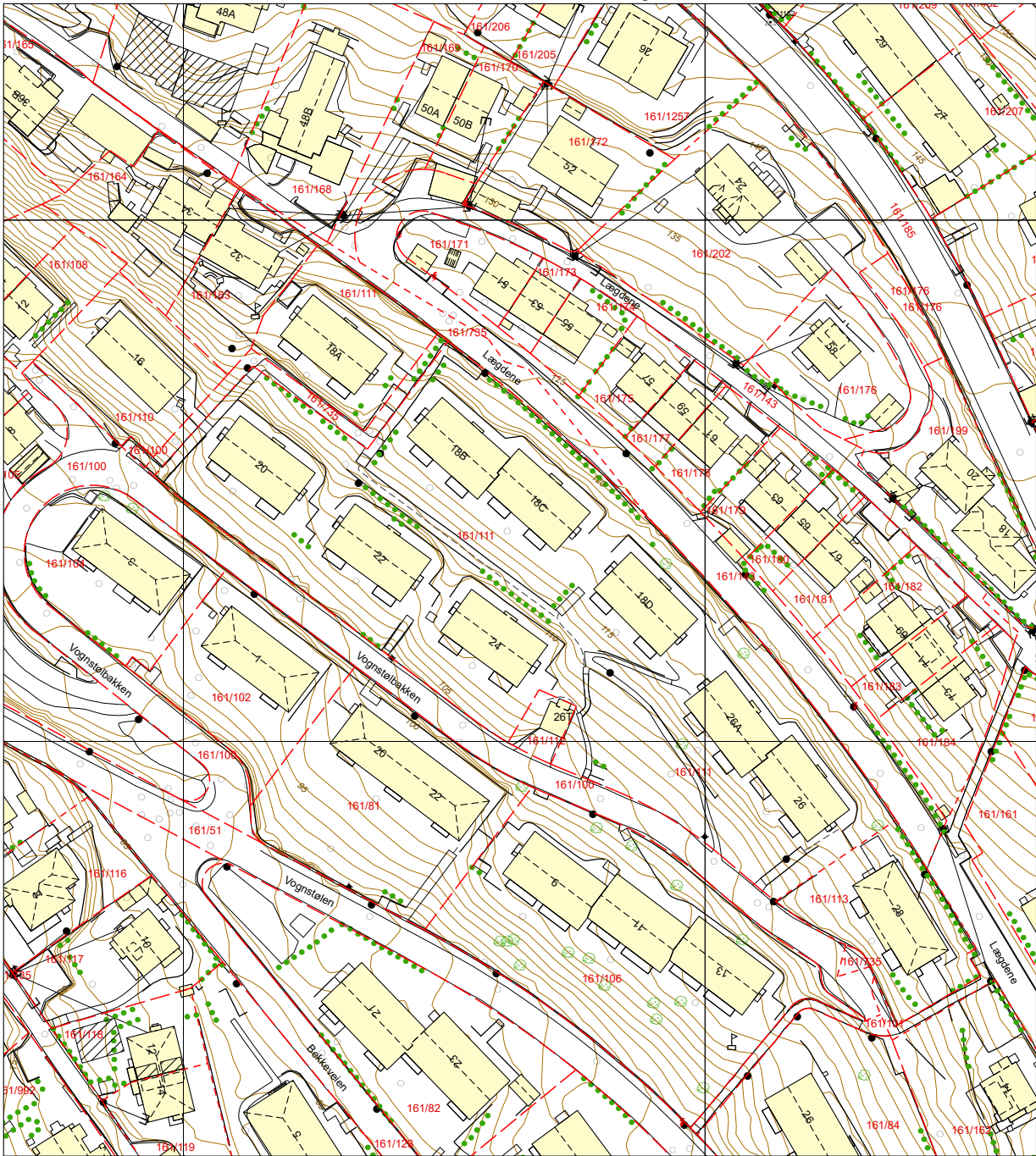


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 11.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/111/0/0
Adresse: Vognstølbakken 26 m.fl.



Bygning	Eiendomsgrense	Hekk	Innmålt tre	Kum
Byggemeldt bygning	Eiendomsgrense - usikker	Gangveg og sti	Flaggstang	Sluk
Fredet Bygg	Gjerde	Traktorveg	Mast	Toppunkt
Byggemeldt anlegg			Hydrant	Fastmerker

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

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

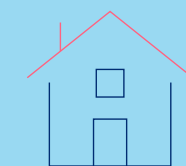
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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:

Vognstølbakken 26, 5096 BERGEN. Gnr. 161, bnr. 111, i BERGEN kommune, oppdragsnr.: 1120260033
Megler: Marius Giskeødegård, mobil: 95110340, e-post: mgi@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



Marius Giskeødegård

Eiendomsmegler / Partner
951 10 340
mgi@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling AS

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