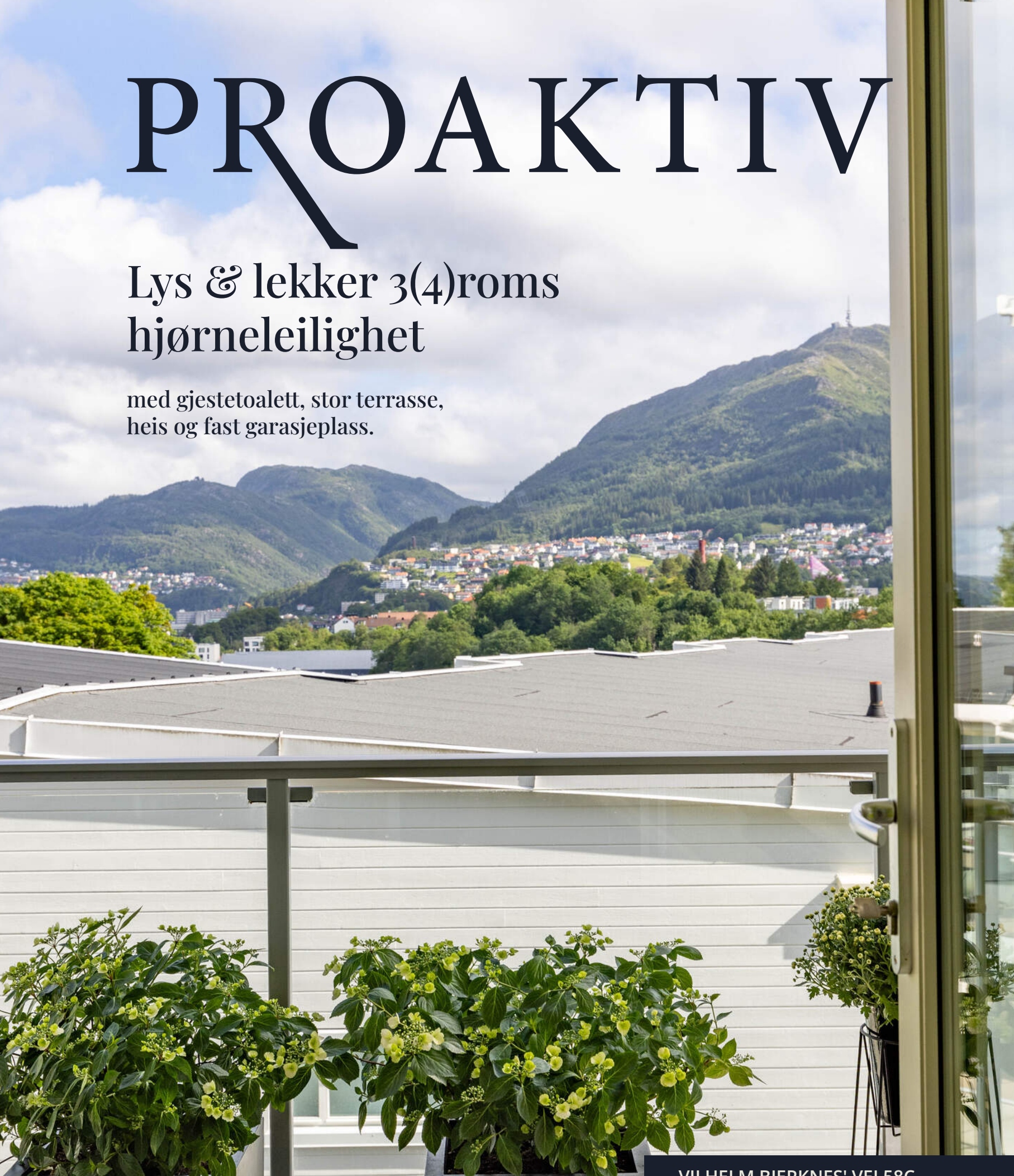


# PROAKTIV

## Lys & lekker 3(4)roms hjørneleilighet

med gjestetoalett, stor terrasse,  
heis og fast garasjeplass.



VILHELM BJERKNES' VEI 58C





## 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

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### 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

# SLETTEBAKKEN

Lys og lekker gjennomgående 3(4)-roms hjørneleilighet – med utsikt mot Fløyen og Ulriken. Moderne kvaliteter, overbygget terrasse på 21 m<sup>2</sup>, gjestetoalett, heis og garasje plass. Barnehage, buss og bybane like ved. Kort vei til Haukeland.



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Vilhelm Bjerknæs' vei 58C,  
5081 Bergen

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 160, bnr. 1059, snr. 71 i  
Sameiet Bjerknæs Plass

**Prisantydning:** 6.000.000,-

**Omkostninger:** 163.990,-

**Totalpris:** 6.163.990,-

**Kommunale avgifter:** 14.438,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2014

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 97 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 92 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Det medfølger fast  
parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.  
Det er mulig å få installert elbil-lader på  
parkeringsplassen.

**Tomt:** 5362 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 2.933,-

**Felleskostnader inkl.:** Kabel tv, bredbånd,  
felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Styreleder opplyser at felleskostnadene  
vil øke 5-10% fra 01.07.2026.

**Energimerke:** Grønn B.

# INNHold

2	5	8	14
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Intervju med selger
18	24	54	56
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
62	64	89	97
Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklærings- skjema	Energiattest
103	109	111	116
Vedtekter	Byggetegninger	Basiskart	Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Jeg fikk Andrea anbefalt av en venninne og er så glad jeg valgte henne som megler da jeg skulle selge leiligheten min.»

«Hele prosessen fra start til slutt gikk knirkefritt, og Andrea var svært hjelpelig med både stort og smått. Kunne ikke vært mer fornøyd!»

Cecilie Bjørnevik

«Andrea var utrolig serviceinnstilt og profesjonell gjennom hele salgsprosessen.»

«Hun avklarte spørsmål raskt og var alltid tilgjengelig på telefon hvis det var noe vi lurte på. Hun gav oss svært gode retningslinjer rundt hvilke grep vi burde gjøre for å oppnå høyere pris for vår bolig. Hun er utrolig flink i budprosessen. Takker Andrea for at vi hadde en smidig salgsprosess og fikk oppnådde en pris over våre forventninger!»

Kristine B Ingebrigtsen

«Jeg er meget godt fornøyd.»

«Jeg er spesielt imponert over hvordan megler håndterte/initierte budrunden.»

Håvard Holder

«Alt i alt ein veldig god opplevelse med ein dyktig megler som var til stor hjelp under heile salgsprosessen.»

«Det at vi oppnådde summen vi hadde satt oss som mål ved salg gjorde heilhetsopplevelsen upåklagelig.»

Ruben Solheim Inderøy

«Proaktiv ved megler Andrea Birkeland har vore veldig proff heile vegen.»

«Her har det vore tillit, heing, raske tilbakemeldinger, oversikt og medmenneskelige sider heile vegen.»

Margarita Stuland

«Andrea vær særdeles serviceinnstilt, og hennes dyktige megler-egenskaper kom virkelig frem i budrunden!»

«Veldig fornøyd med oppnådd pris og hvor raskt hun klarte å få boligen min ut på markedet og solgt!! I tillegg var hun til stor hjelp ved mitt eget boligkjøp - der jeg i ett brennhet Oslo-marked endte opp med kjøp hele 400 000 under prisantydning!»

Ingvild Dalehaug

«Vi var veldig fornøyde med Andrea som vår eiendomsmegler i forbindelse med salg.»

«Hun la ned en kjempeinnsats og var alltid blid, tilgjengelig og hjelpelig. Hun var også flink til å komme med god veiledning gjennom hele prosessen. Vi hadde ikke noe problem med å gi Andrea fritt spillerom til å gjøre det hun til enhver tid syntes var best, noe som viste seg å være en god beslutning da vi til slutt fikk solgt leiligheten til en pris vi var veldig fornøyd med.»

Anne C. Bockelie

«Fra først til sist har det vært en fornøyelse å samarbeide med ProAktiv v/Andrea Birkeland.»

«Alltid punktlig, vennlig og hele tiden veldig god oppfølging. Resultatet av salget var også svært positivt.»

Hilde Traavik

«Fra Andrea kom på første befarung var vi ikke i tvil om at hun og Pro Aktiv var det riktige meglervalget.»

Stine Sanvik Eilertsen

”

"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 / Eiendomsmegler MNEF:  
**Andrea Birkeland**



**Andrea Birkeland**  
Partner / Eiendomsmegler MNEF  
**Mobil:** 91 65 60 21  
**E-post:** ab@proaktiv.no

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

## EN NY HVERDAG

Nydelig 3(4)R hjørneleilighet med utsikt mot Fløyen og Ulriken. 21 m<sup>2</sup> terrasse, heis og garasje plass. Nær barnehage, buss og bybane. Kort vei til Haukeland.

Denne nydelige hjørneleiligheten, med vinduer på tre fasader, har en gjennomtenkt planløsning og store, gode rom. Plassert i 3. etasje, i enden av bygget, ligger den med vakker utsikt mot Fløyen, Rundemanen og Ulriken. Sameiet består av tre bygg rundt et grønt atrium, med garasjeanlegg under bakken som holder uteområdet bilfritt, ryddig og trygt. Heis og fast garasje plass følger med. Leiligheten har en overbygget, L-format terrasse med god plass til både sitte- og

spisegruppe, og sol fra morgen og videre ut på ettermiddag og kveld. Store vindusflater gir et jevnt og godt lysinnslipp og en luftig romfølelse. Åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom (opprinnelig tre), bad og gjestetoalett. Kort vei til barnehage, buss og bybane, med Haukeland i nærheten, og gode turmuligheter i område.

God lesning!

Partner / Eiendomsmegler MNEF  
**Andrea Birkeland**

«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!



# SLETTEBAKKEN

*Kommune: BERGEN / Område: Slettebakken*

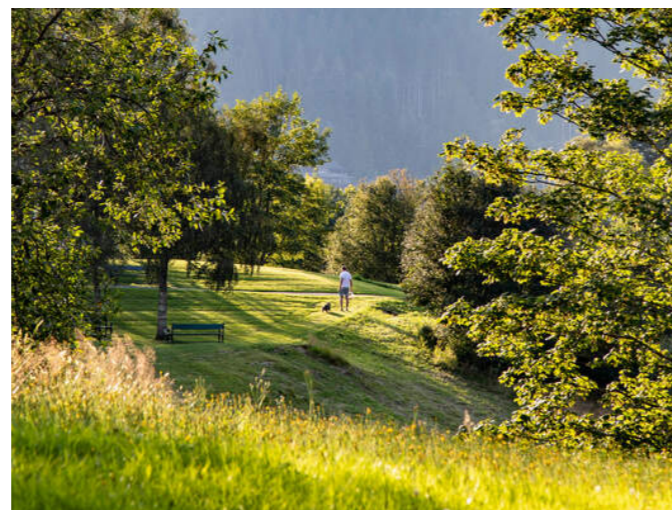
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

I Vilhelm Bjerknes' vei 58C, på et høydedrag over Tveitevannet, er det lett å lande i hverdagen.

Her oppe råder en sjelden stillhet – omgitt av grønne omgivelser, borte fra byens støy, men med alt du trenger rett i nærheten. Det er nettopp denne balansen som gjør området så ettertraktet: nærheten til sentrum kjennes aldri påtrengende, bare tilgjengelig.

Sameiets tre bygg rammer inn et grønt og skjermet atrium med plen, gangveier og et trygt uteområde. Her er det rom for både lek og rolige stunder, og et bomiljø der naboer kjenner hverandre – uten at det føles tett. Fra garasjeanlegget under bakken tar heisen deg tørrskodd opp til etasjene, og eget sykkelhus gir en enkel løsning for deg som sykler til jobb.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Sletten snuplass Linje 5, 84	1 min 0.1 km
🚶 Slettebakken Linje 1	5 min 0.4 km
🚆 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 6.2 km
🚆 Bergen Flesland	19 min

## DAGLIGVARE

🚶 Kiwi Birkelundstoppen PostNord	9 min 0.7 km
🚶 Meny Fantoft PostNord	12 min 1 km

## VARER/TJENESTER

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

## SPORT

🏃 Fysak Aktivitetshall	5 min 0.3 km
⚽ Slettebakken kunstgress Aktivitetshall, fotball	5 min 0.5 km
🎾 Bergen Tennis Arena Treningssenter	10 min
🏊 Sammen Fantoft	12 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Slettebakken Borettslag	6 min
---------------------------	-------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Barnehagen ligger like ved, og flere andre i området, i tillegg til barneskole i gangavstand. Området oppleves oversiktlig og trygt – et sted hvor hverdagen glir enkelt, enten man bor alene, som par eller med barn.

Kollektivtilbudet er svært godt. Buss nummer 5 har endeholdeplass like nedenfor, og gir deg sitteplass hele veien til Haukeland, sentrum og Fyllingsdalen. Bybanestoppet på Slettebakken ligger få minutters gange unna, med hyppige

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

avganger både mot sentrum og Flesland.

Ved bybanestoppet finner du et bredt aktivitetstilbud med blant annet kunstgressbane, sandvolleyballbaner og Fysak aktivitetspark. Bergen Tennisarena ligger også i nabolaget, med både innendørsbaner og treningsmuligheter.

Sletten Senter er lett tilgjengelig, med et variert servicetilbud som dekker det meste av hverdagsbehov – og litt til. I tillegg har du flere dagligvarebutikker i nærområdet, med gode valgmuligheter i alle retninger.

For mange er det likevel naturen som setter rammen rundt livet her. Fra boligområdet går det gangvei opp mot Birkelundstoppen, der stinettet åpner seg videre mot Nattlandsfjellet, Nubbevannet og Ulriken. Utsikten over Bergensdalen kommer tidlig. I lavere terreng ligger Tveitevannet og grønne områder som inviterer til rolige kveldsturer.

Vilhelm Bjerknes' vei 58C er for deg som ønsker det rolige – uten å gi slipp på det som gjør hverdagen enkel.



#### Adkomst

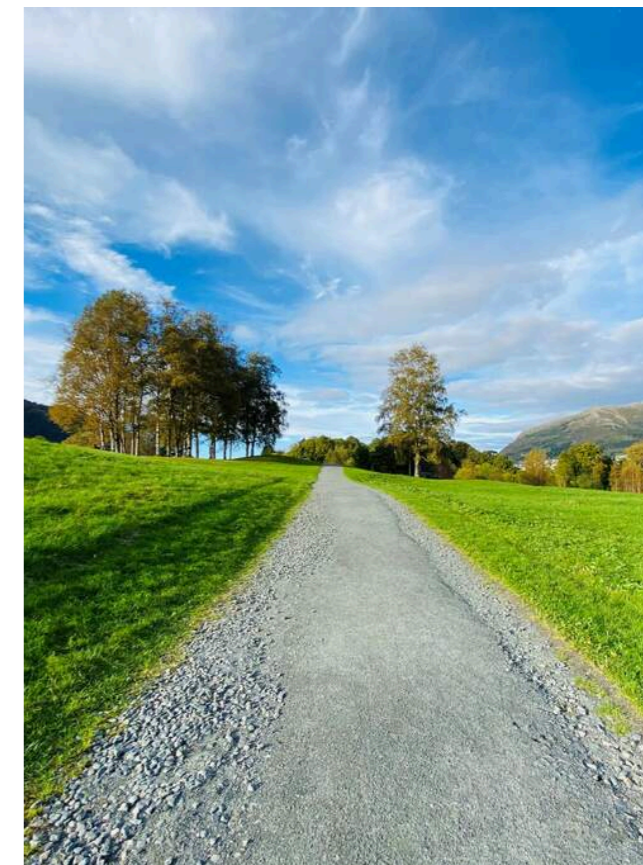
Fra Bergen sentrum følger du Fjøsangerveien forbi Danmarks plass. Hold deg i høyre fil til du kommer til rundkjøringen og ta til venstre inn på Minde Allé. Følg veien og fortsett rett frem i lyskrysset inn på Minde Allé. Følg veien videre til Storetveitvegen og ta første avkjørsel i rundkjøringen ved Wergeland. Ta deretter til venstre i rundkjøringen ved bensinstasjonen, og du vil så få Tveitevannet på høyre hånd. Følg veien, og ta til høyre når du ser Bunnpris, inn på Vilhelm Bjerknes' vei. Etter du har passert Sletten senter og Bergenshallen på din venstre side, vil du se Slettebakken kirke på din høyre side. Følg veien oppover, forbi bybanestoppet Slettebakken, og videre opp bakken. Sameiet Bjerknes Plass har første innkjørsel til venstre. Det er mulig å parkere på parkeringsplassen ved barnehagen etter kl. 17.00. Sameiet har flere gjesteparkeringer i garasjeanlegget. Kontakt megler dersom det er ønskelig å

#### SKOLER

Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	11 min 1 km
Bjergvin Montessoriskole (1-10 kl.) 101 elever, 4 klasser	13 min 1.1 km
Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.) 204 elever, 15 klasser	21 min 1.8 km
Nattland skole (1-10 kl.) 680 elever, 52 klasser	23 min 1.8 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	16 min 1.4 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	21 min 1.9 km
NTG Brann Stadion	6 min

#### BARNEHAGER

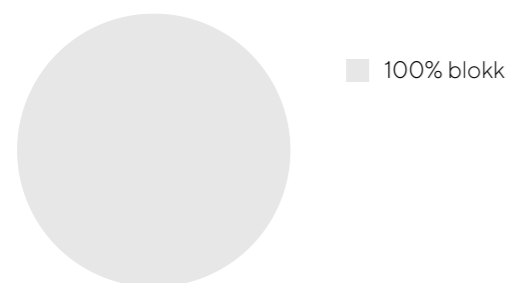
Bjerknesparken barnehage (0-5 år) 70 barn	3 min 0.2 km
Tveitevannet barnehage (1-5 år) 15 barn	6 min 0.5 km
Sammen Nerigard barnehage (0-5 år) 54 barn	8 min 0.6 km

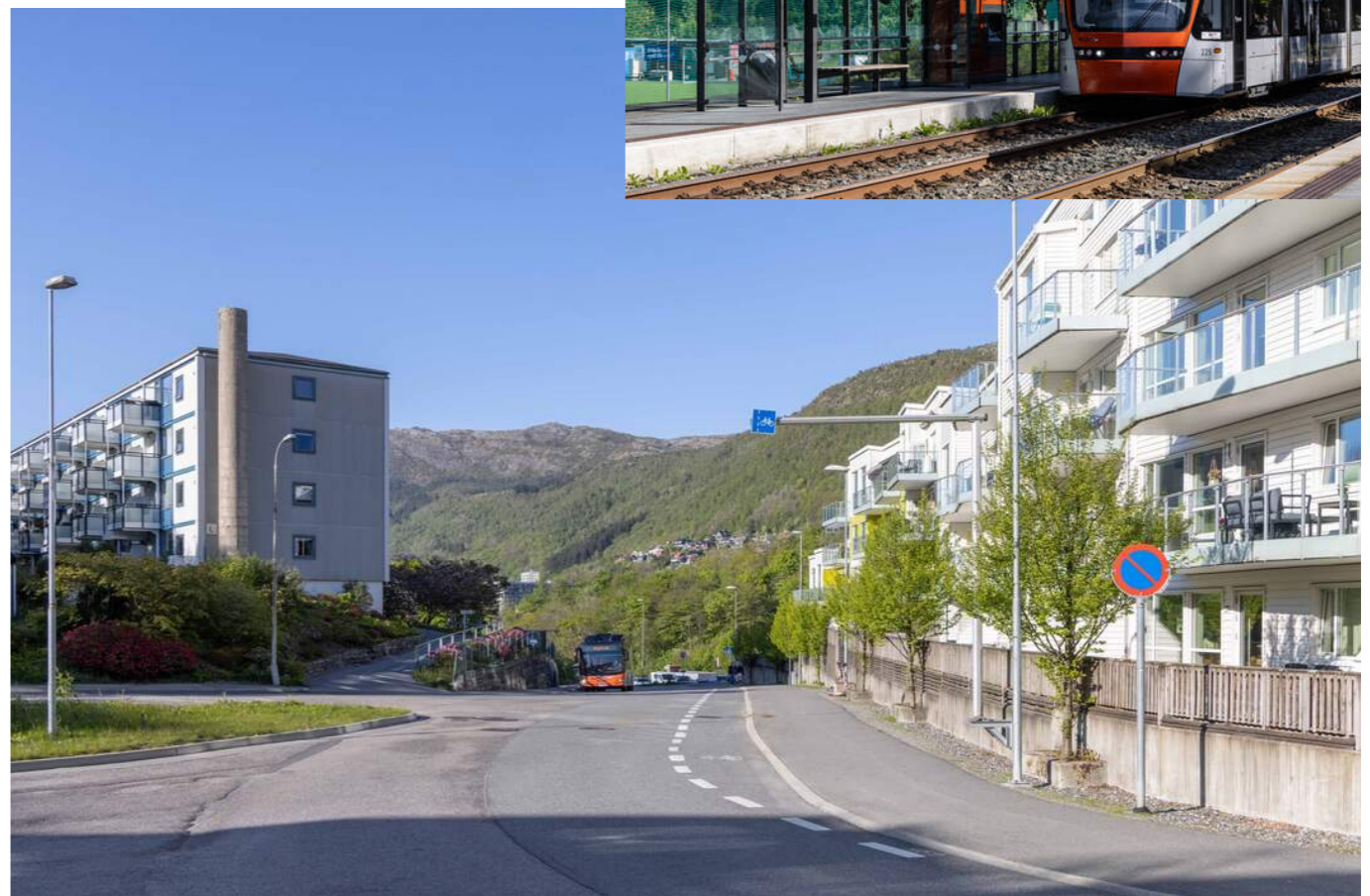


parkere i garasjen.

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt på visningsdagen.

#### BOLIGMASSE





# Livet på Slettebakken

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



”

"Det er vemodig å skulle selge hjemmet vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Marie og Øyvind

## Når kjøpte dere boligen?

Vi overtok boligen i april 2018.

## Hva var avgjørende for at dere valgte å kjøpe her?

Vi hadde et ønske om å bo nær byen, men likevel komme oss ut av sentrum. Lokasjonen her var helt perfekt for oss her da det virket som et rolig nabolag med kort avstand til både friluftsområder, butikk, treningsmuligheter, barnehage og lekeplasser. I tillegg var det svært gode kollektivmuligheter med to ulike busslinjer og bybane veldig nær. Det er også et sted uten en veldig trafikkert bilvei, og lite støy.

## Hvorfor skal dere selge?

Vi selger fordi vi skal flytte til Sunnfjord.

## Hva har blitt gjort med boligen etter at dere kjøpte den?

Det er blitt montert opp noen lamper, vi har laget garderobeløsning i inngangspartiet, vi har satt opp plater på bak vask og komfyr på kjøkkenet for å skåne vegg. Ellers har vi malt noen av veggene.

## Hva har dere likt best med området?

Det vi har likt best med området er at vi føler på et naboskap, til tross for at det bor mange her. Det er et fredelig område, men mange fasiliteter. For oss med barn har det vært fantastisk med barnehage like ved, flere lekeplasser, lite trafikk og flere mulige turområder i gangavstand - som skogen på Fantoft, Nubben og Tveitevannet for å nevne noen.



## Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Vi har vært svært fornøyd med veldig mye! Leiligheten har en god planløsning, med stue og kjøkken som har store åpne vinduer og terrasse der vi kan se både Ulriken og Fløyen. Soverommene er romslige, og vi har både inngang fra bakkeplan, men er hevet over bakken på forsiden som gjør at det blir mindre innsyn og føles mer privat. Det er god lydisolasjon, og vi har sjelden opplevd bråk fra naboer eller andre. I tillegg er det deilig å kunne gå tørrskodd til garasjen, også ved hjelp av heis. Det er også balansert ventilasjon og fjernvarme fra radiator som gjør inneklimatet svært stabilt gjennom året. Det vi kommer til å savne mest er vel hvor praktisk beliggenheten er med nærhet til alt, men at det på samme tid er et så fredelig område.

## Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Nei. Mengde nedbør kanskje, men det må man nesten regne med når man bor i Bergen!

## Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Når det er vinter er det så koselig å se ut av vinduene på alle julelysene som lyser opp nesten hver eneste terrasse i blokkene rundt, samt Ulrikens lysshow. Når snøen legger seg yrer det av liv ute med barn som leker, og med to bad er det greit å bruke det ene til tørking av klær når det blir mye av dette. Også veldig deilig å kunne gå rett i bilen og kjøre uten å måtte tenke på skraping av bil eller måking av snø.

På våren blomstrer skråningene i området med nydelige engkarser og krokuser, fuglene kommer innom på altanen, varmen kommer snikende og man kan få øyeblikk på terrassen med solen i ansiktet. Time etter time har vært tilbrakt på de fine uteområdene i sameiet, med en plen, blomsterkasser, benker, sandkasse og klatrestativ, mange andre barn og fine naboer.

Intervjuet fortsetter på neste side -->

*Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private*

*eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller - ikke til stede i det hele tatt.*

*Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene*

*ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene - hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.*



Sommeren byr på mye av det samme som våren, bare at solforholdene på altanen blir enda bedre, og en kan velge om en vil sitte i le eller ha en frisk bris som kjøler oss ned. Soverommene er ikke på solsiden på ettermiddagen, som gjør disse svale og fine når temperaturene ute er høye.

På høsten kommer ofte høststormene tett på, og det kan være fint å gå ut på den overbygde terrassen bare for å observere været. Høstfargene som pryder fjellsidene er et eget kunstverk fra spisebordet. I tillegg leverer plommetrærne på uteområdene utrolig gode plommer år etter år.

**Til slutt – beskriv boligen med tre ord!**

Praktisk, innbydende og romslig



# VELKOMMEN TIL VILHELM BJERKNES' VEI 58C

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

## Parkering

Det medfølger fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg. Det er mulig å få installert elbil-lader på parkeringsplassen. Sameiet har flere gjesteparkeringer i garasjeanlegget. Det er også montert elbillader på noen av gjesteparkeringene.

## Tomtestørrelse

5 362 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Utvendig

Vinduer: Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass i malte trekarmner. Utvendig beslått med alu. profiler. 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. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320): - Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år. TG 1.

Dører: Slett entrédør med brannklasse B30. Porttelefon (via app). Sidehengslet balkongdør med 3-lags isolerglass i malte trekarmner. Utvendig beslått med alu. profiler. Merk: Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320): - Ytterdører i tre: ca. 20-40 år. TG 1.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Overbygget altan på 20,5 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken. Altanen er oppført i prefabrikerte betongkonstruksjoner. Glassrekkverk med metallprofiler. Trykkimpregnerte terrassebord. Utstyrt med jordet stikkontakt. Rekkverkshøyde ble målt til 1,00 meter. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320): - Prefabrikerte betongelementer (bærekonstruksjoner): ca. 50–100 år. - Rekkverk i metall/glass: ca. 20–40 år. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Delaminering mellom glass på rekkverk. Dvs. limet mellom glass har begynt å løsne. TG 2.

Innvendig

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 befarings. 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: Noen fuktmerker på parkett gulv i stue. TG 2.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong. Skjevhetmålinger ble utført i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue/kjøkken og på hovedsoverom. Ingen vesentlige skjevheter ble registrert. Det ble ikke flyttet på tunge møbler under målingene. Undersøkelsen er basert på stikkprøver, og lokale avvik kan forekomme. TG 1.

Innvendige dører: Hvite, formpressede innerdører. Merk: Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320): Formpressede innerdører: ca. 20-30 år. TG 1.

Våtrom

Bad: 5,4 m<sup>2</sup>:

Generell: Generell Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Inneholder: Baderoms møbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, veggskap, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, vegghengt toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling. Bad fra byggeår. Vurdert etter TEK10 (teknisk forskrift). Dokumentasjon er ikke fremvist.

Overflater vegger og himling: Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje. TG 1.

Overflater gulv: Det ble målt 25 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet noe fra underlaget/limet. TG 2.

Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk med vannlås. 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 Byggtknisk forskrift av 1997 (TEK97). Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. TG 2.

Sanitærutstyr og innredning: Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje. TG 1.

Ventilasjon: Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling. TG 1.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold. Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 35,7% ved en temperatur på 18,5 grader. Definisjon av målte verdier: Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk: Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen. TG 0.

Kjøkken

Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Belysning/stikk under overskap. Integrerte hvitevarer - Stekeovn fra Whirlpool - Induksjonstopp fra Point - Oppvaskmaskin fra Siemens - Kjøleskap med frysedel fra Siemens Integrert ventilator fra Flexit. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og Aquastop. TG 1.

Avtrekk: Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk. TG 1.

Spesialrom - WC 2,3 m<sup>2</sup>:

Overflater og konstruksjon: Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Inneholder: Innredning med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe og vegghengt toalett. El. varmekabler og avtrekksventil i himling. TG 1.

Tekniske installasjoner

Vannledninger: Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system). Fordelerskap/stoppekran er plassert i innvendig bod. 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. TG 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. Byggforskserien 700.320): - Avløp (plast): 25-100 år. TG 1.

Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Aggregat er plassert i innvendig bod. Ventilasjonssystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger. TG 1.

Varmesentral: Felles oppvarming av varmtvann/tappevann. Varmesentral inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke nærmere vurdert.

Vannbåren varme: Vannbåren oppvarming med gulvvarme på bad og radiator i gang. Eier opplyser at aktuator i fordelerskap samt pakninger på radiator er skiftet. TG 1.

#### 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 forenklete 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: Sikringskap er plassert i gang. Automatsikringer (jordfeilautomater). Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målerskap. Sikringskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A og 10 kurser på 15A.

Belysning: Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

El. oppvarming: Elektrisk oppvarming. El. varmekabler på WC. Se innledning for øvrig oppvarming.

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

#### Spørsmål til eier:

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Anlegg fra byggeår.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet - Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei

Generelt om anlegget:

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under

varmtvannstank. Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei

Inntak og sikringskap:

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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja

11. 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. Det anbefales derfor å foreta en utvidet kontroll av anlegget ved eierskifte.

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.

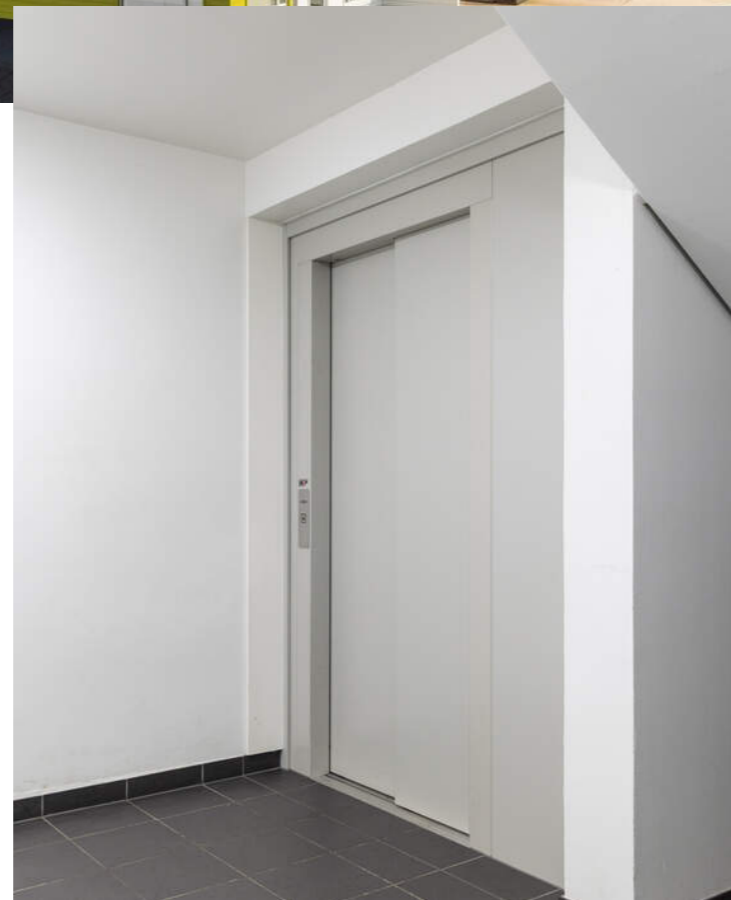
Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstillende gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med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





┌  
SAMEIET BJERKNES  
PLASS, BESTÅR AV TRE  
BYGG ORGANISERT  
RUNDT ET GRØNT  
ATRIUM.  
└



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Leiligheten har et internt bruksareal på 92 m<sup>2</sup>.  
Av innhold følger vindfang, gang, stue med åpen  
kjøkkenløsning, to soverom (mulighet for tre), bad,  
gjestetoalett og innvendig bod.

Det er utgang fra stuen til en overbygget balkong på 21 m<sup>2</sup>.

Leiligheten har en sportsbod på 5 m<sup>2</sup> i felles bodrom.  
Leiligheten har en fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.

## Areal

Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-e: 5 kvm  
Total BRA: 5 kvm

3. etasje  
BRA-i: 92 kvm  
Total BRA: 92 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
3. etasje: 21 kvm

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

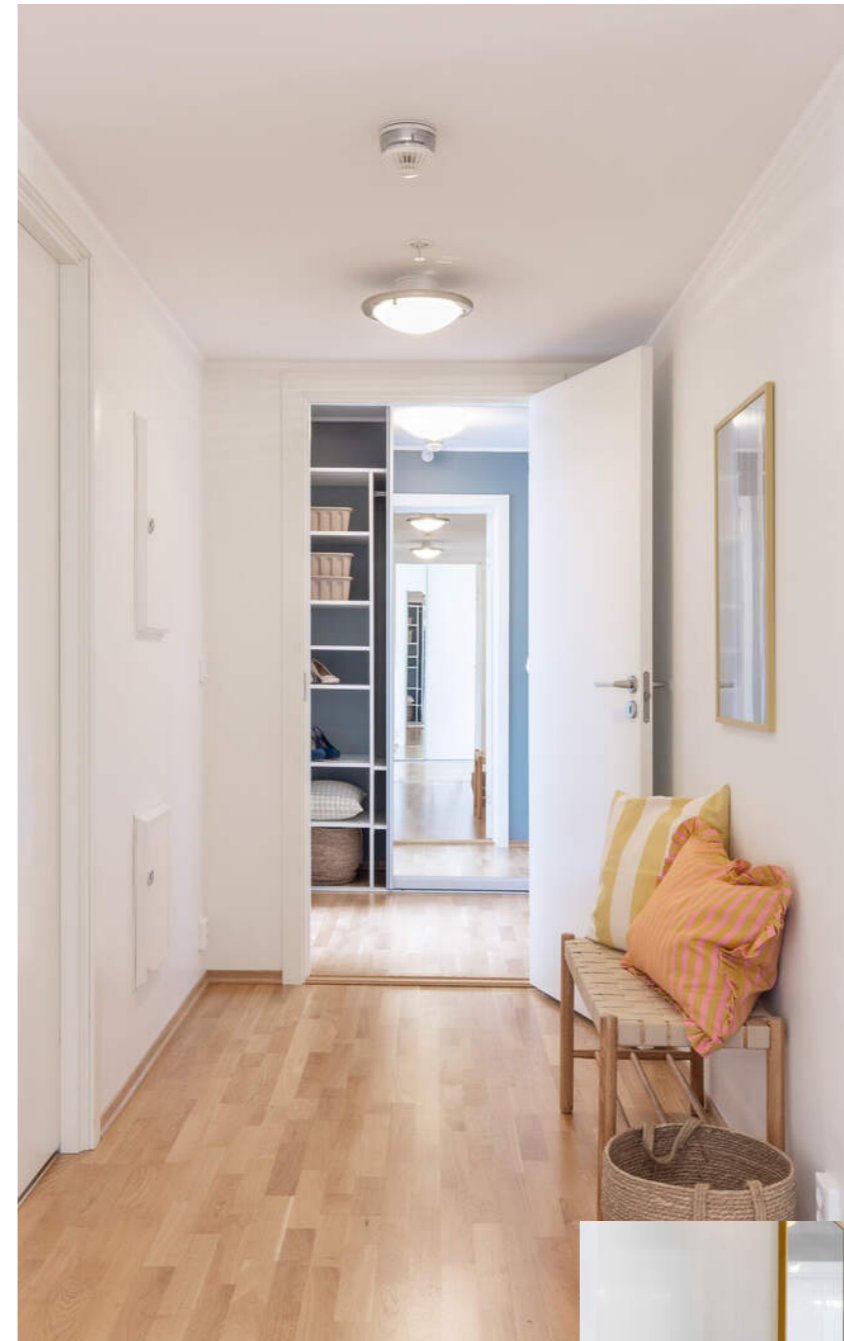
## Standard

Denne nydelige endeleiligheten ligger høyt og fritt i et bygg  
fra 2014, med lys fra flere sider og en gjennomgående  
planløsning som gir en umiddelbar følelse av rom og ro. Her  
bor du med utsikt nedover Bergensdalen, og med en  
planløsning på 92 m<sup>2</sup> som gir deg både fleksibilitet og god  
plass – med mulighet for tre soverom og både bad og separat  
gjestetoalett. Den L-formede balkongen strekker seg rundt  
leiligheten og gir gode soner ute, med orientering mot nordøst  
og vest.

I den rolige Vilhelm Bjerknes' vei ligger Sameiet Bjerknes Plass,  
bestående av tre bygg organisert rundt et grønt atrium. Her er  
det opparbeidede uteområder med plen og beplantning, samt  
praktiske fasiliteter som sykkelrom og boss-sug ved  
garasjeporten. Garasjeanlegget ligger under bakkenivå, med  
heis og trapp direkte opp til byggene. Leiligheten disponerer  
fast parkeringsplass i anlegget, samt tilhørende sportsbod  
plassert i samme etasje som garasjen.

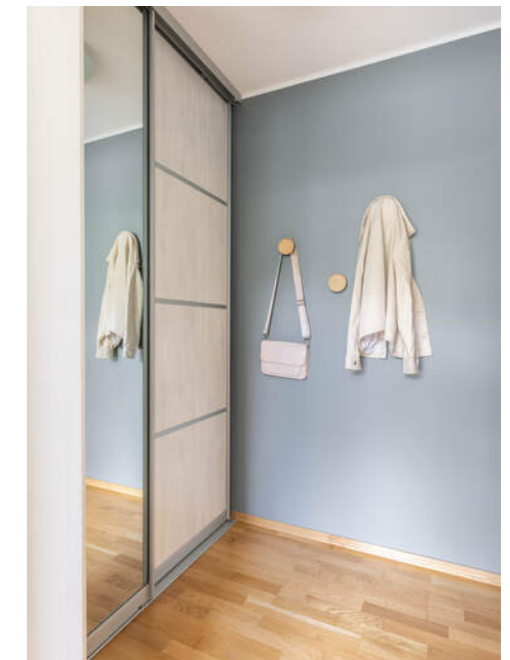
Fra garasjen tar heisen deg opp til etasjen, og videre til en  
overbygget svalgang som gir tørr adkomst frem til  
inngangsdøren. Leiligheten ligger på enden av svalgangen,  
vendt ut mot det fri, noe som gir en mer privat og  
tilbaketrukket plassering – nesten som en liten eneboligfølelse.  
Fra enden av svalgangen har du også en praktisk trapp som  
enkelt tar deg ned mot barnehage og busstopp, en liten  
snarvei i hverdagen.

Entréen er romslig og gir et godt førsteinntrykk, med plass til  
oppheng av yttertøy. Herfra ledes du videre inn i en gang som  
binder boligen sammen og gir tilkomst til soverom, bad og wc.



## DITT NYE HJEM

Entréen er romslig og gir et godt førsteinntrykk, med plass til oppheng av yttertøy. Herfra ledes du videre inn i en gang som binder boligen sammen og gir tilkomst til soverom, bad og wc.



92 NYDELIGE,  
GJENNOMGÅENDE  
KVADRATMETER



Stue- og kjøkkenløsningen utgjør boligens sosiale sone, og i denne endeiligheten merkes det ekstra godt. Store vindusflater fra flere sider gir et jevnt og behagelig lys gjennom rommet, og understreker den åpne og luftige følelsen. Planløsningen er L-format, med kjøkkenet plassert i et eget innhukk som gir en naturlig avgrensning, samtidig som rommet oppleves helhetlig. Vinduer også over kjøkkenbenken gir godt med dagslys og utsikt mot grønne omgivelser.

Stuen er romslig og gir god fleksibilitet i møbleringen, med plass til både sittegruppe og spisebord av full størrelse. Her kan du enkelt etablere flere soner – enten du ønsker en ekstra sittekrok eller en tydelig adskilt spiseplass.

Fra stuen er det utgang til den L-formede balkongen som strekker seg langs leiligheten. Her får du flere naturlige soner og gode solforhold gjennom dagen. Start dagen med kaffe i morgensolen, la ettermiddagen gå over i grilling, og avslutt kvelden med noe godt i glasset mens lyset slipper taket over Bergensdalen.

Leiligheten er vendt med utsikt nedover Bergensdalen, videre mot Fløyen, Rundemanen, Ulriken og bortover Landåsfjellet, over hustakene i front.

Kjøkkenet har innredning fra Norema med glatte fronter og benkeplate i laminat. Nedfelt stålvaske med skyllekum og avrenningsbrett, samt ett-greps blandebatteri. Belysning og stikk under overskap gir gode arbeidsforhold. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder stekeovn fra Whirlpool, induksjonstopp fra Point, oppvaskmaskin fra Siemens og kjøleskap med frysedel fra Siemens. Integreert ventilator fra Flexit. Videre er det installert komfyrvakt og Aquastop.

Leiligheten er opprinnelig godkjent med tre soverom, men er i dag disponert med to romslige soverom. Det største soverommet måler ca. 14,4 m<sup>2</sup> og har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Herfra er det direkte adkomst til en innvendig bod på ca. 3,0 m<sup>2</sup>, som enkelt kan innredes som en praktisk walk-in garderobe. Det andre soverommet måler ca. 13,3 m<sup>2</sup> og er i dag innredet som barnerom. Rommets størrelse og utforming gjør det godt egnet for oppdeling, slik at man ved behov kan etablere et tredje soverom.

Badet er helfliset og har en funksjonell utforming med dusj, servantinnredning, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. I tillegg har boligen et separat gjestetoalett – en sjelden og etterspurt kvalitet som løfter funksjonaliteten i hverdagen, særlig i en bolig med flere soverom.

Boligen er godt utstyrt med moderne tekniske løsninger som bidrar til komfort og trygghet i hverdagen. Radiator i gangen er tilknyttet fjernvarme, og badet har vannbåren gulvvarme. På gjestetoalettet er det elektriske varmekabler. Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra Flexit, som gir

et godt inneklima året rundt. Videre er det seriekoblede brannvarslere og sprinkleranlegg. En praktisk hjemme-/borteknapp gjør det enkelt å slå av strømmen i boligen (med unntak av kjøleskap), noe som gir ekstra trygghet når du forlater hjemmet.

Boligen har en gjennomtenkt utforming med god flyt mellom rommene, og oppleves som et hjem som fungerer godt i hverdagen – med plass til både rolige morgener og lange kvelder.

#### **Oppvarming**

-Vannbåren oppvarming via radiator i gang og gulvvarme på bad.

-Elektriske varmekabler på bad.

-Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

#### **Info strømforbruk**

Dagens eier har brukt 10 000 kWh i 2025.

#### **Info energiklasse**

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest.

Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://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.



ALT DET  
HERLIGE LYSET





## STUE MED STORE VINDUSFLATER

Stue- og kjøkkenløsningen utgjør boligens sosiale sone, og i denne endeleiligheten merkes det ekstra godt. Store vindusflater fra flere sider gir et jevnt og behagelig lys gjennom rommet.





## 20,5 M<sup>2</sup> OVERBYGGET TERRASSE

Fra stuen er det utgang til den L-formede balkongen som strekker seg langs leiligheten. Her får du flere naturlige soner og gode solforhold gjennom dagen.

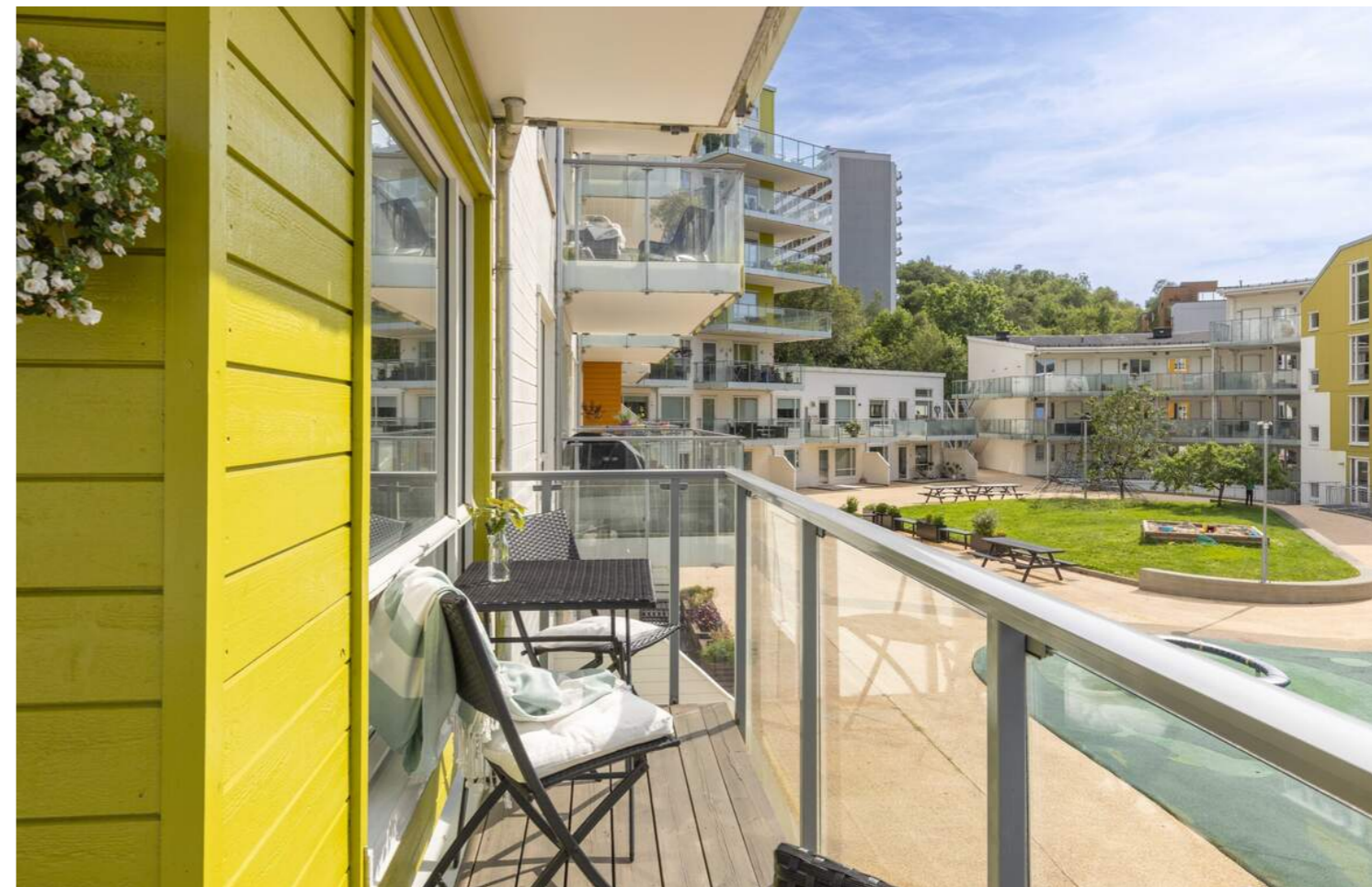






## ET GODT STED Å VÆRE

Start dagen med kaffe i morgensolen, la ettermiddagen gå over i grilling, og avslutt kvelden med noe godt i glasset mens lyset slipper taket over Bergensdalen.





# NOREMA KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning fra Norema med glatte fronter og benkeplate i laminat. Nedfelt stålvaske med skyllekum og avrenningsbrett, samt ett-greps blandebatteri.



## LYST & TIDLØST

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder stekeovn fra Whirlpool, induksjonstopp, oppvaskmaskin fra Siemens og kjøleskap med frysedel fra Siemens. Integrert ventilator fra Flexit.





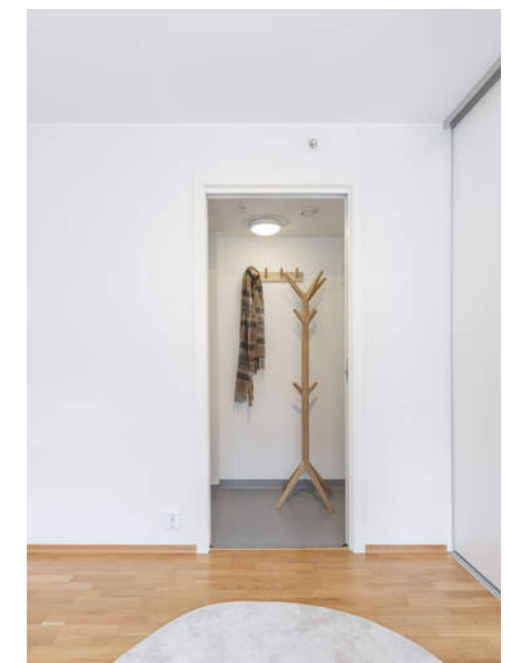
# HOVEDSOVEROM

Leiligheten er opprinnelig godkjent med tre soverom, men er i dag disponert med to romslige soverom. Det største soverommet måler ca. 14,4 m<sup>2</sup> og har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.



## LYST OG BEHAGELIG

Herfra er det direkte adkomst til en innvendig bod på ca. 3,0 m<sup>2</sup>, som enkelt kan innredes som en praktisk walk-in garderobe.



ET GODT  
STED Å VÅKNE



# HVEM SITT ROM BLIR DETTE?

Det andre soverommet måler ca. 13,3 m<sup>2</sup> og er i dag innredet som barnerom. Rommets størrelse og utforming gjør det godt egnet for oppdeling, slik at man ved behov kan etablere et tredje soverom.



## DUSE, BEHAGELIGE FARGETONER

Ønsker du et stort andre soverom, eller går du med tanker om det tredje?



# HELFLISET BAD

Badet er helfliset og har en funksjonell utforming med dusj, servantinnredning og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.



BADET MÅLER 5,4  
KVADRATMETER





## GJESTETOALETT

I tillegg har boligen et separat gjestetoalett  
- en sjelden og etterspurt kvalitet.



Leiligheten har en fast  
parkeringsplass i lukket  
garasjeanlegg.



# PLANTEGNING

## PLANTEGNING

Avvik vil forekomme.



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

# KJERNEINFORMASJON

## **SAMEIET / ØKONOMI**

### **Forretningsfører**

Vestbo Bbl

### **Om sameiet**

Sameiet Bjerknes Plass består av totalt 108 boligseksjoner, fordelt på tre bygg (A, B og C). Mellom byggene ligger et grønt og skjermet atrium som gir et rolig og hyggelig uteområde for beboerne.

Hvert bygg har eget inngangsparti med tilhørende postkasser. I underetasjen er det etablert et stort garasjeanlegg med adkomst fra bakkenivå, samt bodarealer med sportsboder. Sameiet har også eget sykkelhus for trygg og praktisk parkering av sykler.

Like utenfor garasjeanlegget er det bossuganlegg, som bidrar til en enkel og ryddig avfallshåndtering i hverdagen.

Styreleder opplyser at fjerning av grønne er under planlegging og vil bli gjennomført utover våren.

### **Felleskostnader pr. mnd**

2.933,-

### **Felleskostnader inkluderer**

Kabel tv, bredbånd, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Styreleder opplyser at felleskostnadene vil øke 5-10% fra 01.07.2026.

## **Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger**

Sameiets økonomi:

Sameiets inntekter utgjorde kr 2 885 482,- i 2024.

Sameiets kostnader utgjorde kr 2 509 973,- i 2024.

Sameiets driftsresultat utgjorde kr 375 509,- i 2024.

Sameiets nettofinansposter utgjorde kr 38 622,- i 2024.

Sameiets årsresultat utgjorde kr 414 131,- i 2024.

Det positive resultatet ble overført til annen egenkapital.

Sameiet har budsjettert med et positivt årsresultat på kr 30 442,- i 2025.

### **Forkjøpsrett**

Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper.

### **Dyrehold**

Det er tillatt å ha følgende kjæledyr i sameiet: katt, hund, hamster, marsvin, kanin, chinchilla, ilder, tamrotte, mus og degus. Det er ikke tillatt å ha reptiler som kjæledyr i sameiet.

### **Forsikring**

Forsikringselskap If Skadeforsikring NUF

Polisenummer SP0000759067

### **Formuesverdi primær**

1.335.451,- for 2024

## **Formuesverdi sekundær**

5.341.802,- for 2024

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

## **Info kommunale avgifter**

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

Kommunale avgifter inklusive eiendomsskatt utgjør denne seksjonen kr 22 210,- (2026).

## **Kommunale avgifter**

14.438,- for 2026

## **Eiendomsskatt**

7.772,- for 2026

## **Info eiendomsskatt**

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

## **Andre utgifter**

Antatte løpende kostnader for denne boligen per år kr 82 254,-

Strøm: kr 12 000,- per år.

Felleskostnader: kr 35 196,- per år.

Fjernvarme: kr 11 000,- per år.

Kommunale avgifter: 22 210,- per år.

Innboforsikring: kr 1 848,- per år.

Beløpet er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler.

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

## **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at gardinskinnen i stuen er festet med borrelåstape, da selger ikke ønsket å lage merke i himlingen.

Det gjøres oppmerksom på at pendellamper i stuen ikke medfølger i handelen.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 10.11.2015 som omhandler nybygg blokk/bygård/terrassehus.

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.

Avvik fra godkjente tegninger:

Megler har ved gjennomgang av godkjente byggetegninger avdekket avvik mellom disse og dagens planløsning. I henhold til godkjente tegninger er det vist dør fra gang til innvendig bod. I dagens løsning er det etablert skyvedør til boden fra hovedsoverommet.

Videre fremgår det av godkjente tegninger at soverom 2 (ca. 12,9 m<sup>2</sup>) er illustrert med stiplede linje midt i rommet, mellom de to vinduene. Dette indikerer at det opprinnelig kan ha vært lagt til rette for en alternativ planløsning med enten to eller tre soverom. Dette understøttes av at leiligheten i tegningene er benevnt som "3/4-roms".

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

Tirsdag, 10. november 2015.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4601/160/1059/71:

29.08.2011 - Dokumentnr: 682057 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:913

Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:1059

Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2011 - Dokumentnr: 682057 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:915

Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:1059

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2014 - Dokumentnr: 915452 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:913

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2014 - Dokumentnr: 915452 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:913

Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2013 - Dokumentnr: 953502 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 71

## Kjerneinformasjon

Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 11/1000  
-----

Reseksjonering  
Omfordeling av P-plasser og sportsboder i garasjeplan, Plan O i hus A+B og Plan 1 i hus C.  
-----

Reseksjonering  
Overføring av 1 parkeringsplass fra snr. 13 til snr. 14  
Overføring av 1 parkeringsplass fra snr. 13 til sameiet til gjesteparkering

01.01.2020 - Dokumentnr: 1013605 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:160 Bnr:1059 Snr:71

08.11.2022 - Dokumentnr: 1269169 - Reseksjonering  
Snr: 71

Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 11/1000  
Tilleggsarealet til snr. 15 overføres til snr. 14  
Endring av fellesareal, snr. 15, 36, 39, 46, 62 og 96 får nytt tilleggsareal fra fellesareal

12.05.2025 - Dokumentnr: 527595 - Reseksjonering  
Snr: 71

Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 11/1000  
Endring av tilleggsdel  
Endring av tegninger  
Endring av fellesareal  
Seksjon opprettet fra fellesareal

### Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:  
PlanID 10520603 - ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938, 976 MFL., SLETTEBAKKEN SØR  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttrådt: 18.02.2016  
Saksnr: 201502897  
Dekningsgrad: 99,7 %

PlanID 10520602 - ÅRSTAD. GNR 160 BNR 977 MFL., VILHELM BJERKNES' VEI  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttrådt: 19.11.2015  
Saksnr: 201315000  
Dekningsgrad: 0,3 %

PlanID 10520600 - ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938 OG 967 MFL., SLETTEBAKKEN SØR  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttrådt: 25.10.2010  
Saksnr: 200513425

Dekningsgrad:

### Vei/Vann/Avløp

Privat vei til offentlig vei.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Det er vannmåler i leiligheten.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Onsdag, 11. mars 2026

## Kjerneinformasjon

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 eiendomsmeidler 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 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

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### Omk. kjøper beskrivelse

6 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
150 000,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
151 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
163 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
6 151 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))

6 163 990,00 (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.

### 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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeulingsforetak 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

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.

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. Rekvirering 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

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. 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 egenerklærings skjema 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/boligkjooper/>.

### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til

salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Eier

Marie Søreide Yndestad  
Øyvind Julnes Gram

### 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.

### Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: 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>

### 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**  
1.4.2026

# VEDLEGG





«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



# Tilstandsrapport

-  Selveierleilighet (i blokk)
-  Vilhelm Bjerknæs' vei 58 C, 5081 BERGEN
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 160, bnr. 1059, snr. 71



Sum areal alle bygg: BRA: 97 m<sup>2</sup> BRA-i: 92 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.02.2026    Rapportdato: 24.03.2026    Oppdragsnr.: 20932-3181    Eiendomsverdi ref nr: XI5779

Autorisert foretak: Bang Takst AS    Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



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



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## 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

Vilhelm Bjerknes' vei 58 C, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 1059  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN  
Norsk takst

## 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 fuktøk.

### 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.

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtmurer • 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 lovighet (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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20932-3181

Befaringsdato: 20.02.2026

Side: 3 av 24

Vilhelm Bjerknes' vei 58 C, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 1059  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN  
Norsk takst

## 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.

TG 0

#### 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.

TG 1

#### 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.

TG 2

#### 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.

TG 3

#### 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.

TG IU

#### 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.: 20932-3181

Befaringsdato: 20.02.2026

Side: 4 av 24

Vilhelm Bjerknæs' vei 58 C, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 1059  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Beskrivelse av eiendommen

### TAKSTOBJEKTET

3-roms selveierleilighet i byggets 3. etasje. Ssb-nr: H0209.  
Overbygget altan på 20,5 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken.  
Ekstern bod på 5,1 m<sup>2</sup>.  
Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

### STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

### REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med kravene i Byggteknisk forskrift (TEK10) med tilhørende bestemmelser som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

### EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggeforskeriens Byggforvaltning 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må påregnes normalt vedlikehold.

### BEGRENSNINGER

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

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

### BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral beliggenhet i et etablert boområde på Landås/Slettebakken og har gode utsiktsforhold. Kort vei til skole, barnehage, handlesenter, bussforbindelse og stopp for Bybanen. Få minutters gange til Sletten Shoppingsenter med diverse butikker, legesenter, tannlege, bibliotek og Vinmonopol m.m. Kort vei til bybanestopp på Fantoft eller Slettebakken. Kort sykkelavstand til Haukeland universitetssykehus, "nye" Høyskolen og sentrum. Ca. 10 min kjøring til sentrum. Flotte turområder i området, bla. vakre Tveitevannet, Storetvedtmarken og Fantoftparken i nærheten. Pent opparbeidet uteareal i borettslaget hvor store og små treffes til lek og en sosial prat. Man har svært populære og gode idretts- og treningsmuligheter i umiddelbar nærhet. Gangavstand til Bergenshallen, Bergen Tennis Arena, Fysak-senteret, Fantofthallen og diverse fotballbaner. Søndagsåpne butikker på Fantoft eller ved Landåstorget. Flere barnehager og skoler i

nærområdet.

### TOMT

Felles tomt på 5362 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med parkanlegg, lekestativ og interne veier.

### ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

### VANN- OG AVLØP

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

### PARKERING

Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.  
Gjesteparkeringer.

### BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

#### Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengestein/grov pukk på fjell. Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

#### Yttervegger:

Bærekonstruksjoner i stål og betong. Fasadevegger i isolert trekonstruksjon med vindspærre. Utvendig kledd liggende trekledning. Fasader ble vasket og malt i regi av sameiet i 2022.

#### Vinduer:

Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass i malte trekarmner. Utvendig beslått med alu. profiler.

#### Dører:

Slett entrédør med brannklasse B30.  
Sidehengslet balkongdør med 3-lags isolerglass i malte trekarmner. Utvendig beslått med alu. profiler.

#### Takkonstruksjon:

Flat takkonstruksjon.  
Utvendig tekket med folie el.I membrantekking.

#### Etasjeskillere:

Etasjeskillere av betong.

#### Balkong:

Overbygget balkong på 20,5 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken.  
Balkongen er oppført i prefabrikerte betongkonstruksjoner.  
Glassrekkverk med metallprofiler. Utstyrt med jordet stikkontakt

### BESKRIVELSE - INNVENDIG

#### Entré (3,4 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Skyvedørgarderobe med speilfronter.

Oppdragsnr.: 20932-3181

Befaringsdato: 20.02.2026

Side: 5 av 24

Vilhelm Bjerknæs' vei 58 C, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 1059  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Beskrivelse av eiendommen

### Gang (11,8 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Sikringsskap.  
Radiator.

### Soverom 1 (13,3 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

### Soverom 2 (14,4 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Skyvedørgarderobe.

### Innvendig bod (3,0 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Fordelerskap til rør-i-rør og ventilasjonsaggregat.

### WC (2,3 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

### Bad (5,4 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

### Stue/kjøkken (35,8 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Kjøkkeninnredning.  
Utgang til balkong.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsrør av plast.  
Rør-i-rør.  
Sentralanlegg for varmtvann og fjernvarme.  
Balansert ventilasjon.  
Sikringskap med automatsikringer.  
Porttelefon (via app).  
Sprinkleranlegg.  
Heis.

### OPPVARMING

Vannbåren oppvarming via radiator i gang og gulvvarme på bad.  
El. varmekabler på bad.  
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3181

Befaringsdato: 20.02.2026

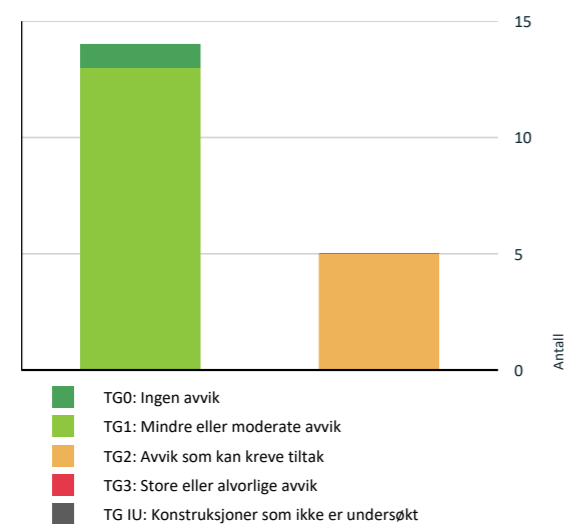
Side: 6 av 24

Vilhelm Bjerknes' vei 58 C, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 1059  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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](http://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.

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.

### Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet (i blokk)

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:  
• Vinduet til venstre på soverom 2 lar seg ikke åpne som følge av en defekt vridemekanisme

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:  
• Delaminering mellom glass på rekkverk. Dvs. limet mellom glass har begynt å løsne.

**Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:  
• Noen fuktmerker på parkett gulv i stue.

**Våtrom > 3. etasje > Bad (5,4 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 20932-3181

Befaringsdato: 20.02.2026

Side: 7 av 24

Vilhelm Bjerknes' vei 58 C, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 1059  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

• Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet noe fra underlaget/limet.

**Våtrom > 3. etasje > Bad (5,4 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Oppdragsnr.: 20932-3181

Befaringsdato: 20.02.2026

Side: 8 av 24

Vilhelm Bjerknes' vei 58 C, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 1059  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



**Byggeår**  
2014

**Kommentar**

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

**Standard**

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

**Vedlikehold**

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

### UTVENDIG

#### TO 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass i malte trekarmmer. Utvendig beslått med alu. profiler.

**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.

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:
- Vinduet til venstre på soverom 2 lar seg ikke åpne som følge av en defekt vridemekanisme

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres lokal utbedring.

#### TO 1 Dører

**Beskrivelse**

Slett entrédør med brannklasse B30.

Porttelefon (via app).

Sidehengslet balkongdør med 3-lags isolerglass i malte trekarmmer. Utvendig beslått med alu. profiler.

**Merk:**

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år

Oppdragsnr.: 20932-3181

Befaringsdato: 20.02.2026

Side: 9 av 24

Vilhelm Bjerknes' vei 58 C, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 1059  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport



#### TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Overbygget altan på 20,5 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken.

Altanen er oppført i prefabrikerte betongkonstruksjoner. Glassrekkverk med metallprofiler. Trykkimpregnerte terrassebord. Utstyrt med jordet stikkontakt.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,00 meter.

**Merk:**

Noe råte på div. kledningsbord på fasade ved altan. Forholdet er meldt inn til styret i sameiet. Fasaden inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):

- Prefabrikerte betongelementer (bærekonstruksjoner): ca. 50–100 år
- Rekkverk i metall/glass: ca. 20–40 år

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:
- Delaminering mellom glass på rekkverk. Dvs. limet mellom glass har begynt å løsne.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- Avvik er av visuell betydning. Glass med delaminering må skiftes hvis en skal lukke avvik.



### INNENDIG

#### TO 2 Overflater

**Beskrivelse**

Overflater ble visuelt kontrollert.

Forventet levetid:

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

**Merk:**

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønsmessig befarings. 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.

Oppdragsnr.: 20932-3181

Befaringsdato: 20.02.2026

Side: 10 av 24

Vilhelm Bjerknes' vei 58 C, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 1059  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Noen fuktmerker på parkett gulv i stue.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avvik er av visuell betydning. Overflater skiftes/fornyes etter ønske/behov.



### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Skjevhetmålinger ble utført i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue/kjøkken og på hovedsoverom. Ingen vesentlige skjevheter ble registrert.

Det ble ikke flyttet på tunge møbler under målingene. Undersøkelsen er basert på stikkprøver, og lokale avvik kan forekomme.

### TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører.

#### 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

### 3. ETASJE > BAD (5,4 M<sup>2</sup>)

#### Generell

#### Beskrivelse

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

#### Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, veggskap, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, vegghengt toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med håndduj. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Bad fra byggeår.

Oppdragsnr.: 20932-3181

Befaringsdato: 20.02.2026

Side: 11 av 24

Vilhelm Bjerknes' vei 58 C, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 1059  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

Vurdert etter TEK10 (teknisk forskrift).  
Dokumentasjon er ikke fremvist.

### 3. ETASJE > BAD (5,4 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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

### 3. ETASJE > BAD (5,4 M<sup>2</sup>)

#### TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det ble målt 25 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet noe fra underlaget/limet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak vurderes som ikke nødvendig i dag, men man må være oppmerksom på at fliser med bom kan løsne og på sikt medføre mekanisk skade eller lekkasje i bakenforliggende membran.



### 3. ETASJE > BAD (5,4 M<sup>2</sup>)

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. 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.

Oppdragsnr.: 20932-3181

Befaringsdato: 20.02.2026

Side: 12 av 24

Vilhelm Bjerknes' vei 58 C, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 1059  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

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.
- Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



### 3. ETASJE > BAD (5,4 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

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

### 3. ETASJE > BAD (5,4 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

### 3. ETASJE > BAD (5,4 M<sup>2</sup>)

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 35,7% ved en temperatur på 18,5 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

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

Oppdragsnr.: 20932-3181

Befaringsdato: 20.02.2026

Side: 13 av 24

Vilhelm Bjerknes' vei 58 C, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 1059  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (35,8 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn fra Whirlpool
- Induksjonstopp fra Point
- Oppvaskmaskin fra Siemens
- Kjøleskap med frysedel fra Siemens

Integrert ventilator fra Flexit.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og Aquastop.

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (35,8 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Integrert ventilator.

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

### SPESIALROM

### 3. ETASJE > WC (2,3 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

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

Inneholder:

Innredning med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, veggglampe og vegghengt toalett. El. varmekabler og avtrekksventil i himling.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

Oppdragsnr.: 20932-3181

Befaringsdato: 20.02.2026

Side: 14 av 24

Vilhelm Bjerknes' vei 58 C, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 1059  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)  
Fordelerskap/stoppekran er plassert i innvendig bod.

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. Byggforskerien 700.320):  
- Pex-rør: 25-75 år



### TO 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

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. Byggforskerien 700.320):  
- Avløp (plast): 25-100 år

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Aggregat er plassert i innvendig bod.

Ventilasjonssystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger.



Oppdragsnr.: 20932-3181

Befaringsdato: 20.02.2026

Side: 15 av 24

Vilhelm Bjerknes' vei 58 C, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 1059  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### Varmesentral

#### Beskrivelse

Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.

Varmesentral inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke nærmere vurdert.

### TO 1 Vannbåren varme

#### Beskrivelse

Vannbåren oppvarming med gulvvarme på bad og radiator i gang.

Eier opplyser at aktuator i fordelerskap samt pakninger på radiator er skiftet.



### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

##### ELEKTRISK ANLEGG

Sikringskap er plassert i gang.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målerskap.

Sikringskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A og 10 kurser på 15A.

##### BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

##### EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på WC.

Se innledning for øvrig oppvarming.

#### Merk:

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

#### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Anlegg fra byggeår.**

Oppdragsnr.: 20932-3181

Befaringsdato: 20.02.2026

Side: 16 av 24

Vilhelm Bjerknes' vei 58 C, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 1059  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

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

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. 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. Det anbefales derfor å foreta en utvidet kontroll av anlegget ved eierskifte.**

### 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 tilfredsstiller 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.

Vilhelm Bjerknes' vei 58 C, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 1059  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport



Vilhelm Bjerknes' vei 58 C, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 1059  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

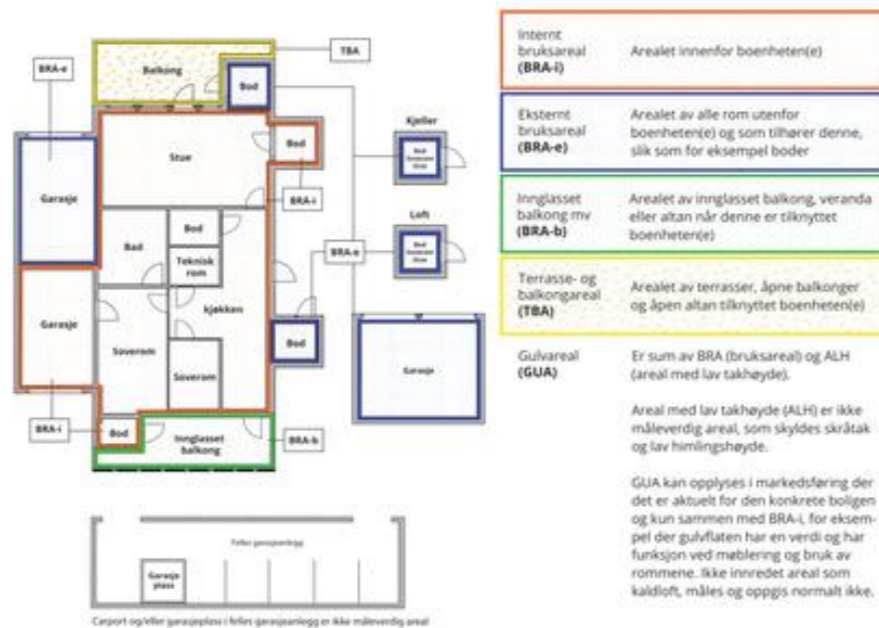
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsfaglige avdekning av eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige avdekning ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekning 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 bygningsfaglige avdekning kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

Oppdragsnr.: 20932-3181

Befaringsdato: 20.02.2026

Side: 19 av 24

Vilhelm Bjerknes' vei 58 C, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 1059  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



### Selveierleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	92			92	21
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>92</b>	<b>5</b>			<b>21</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>97</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré (3,4 m <sup>2</sup> ), gang (11,8 m <sup>2</sup> ), soverom 1 (13,3 m <sup>2</sup> ), soverom 2 (14,4 m <sup>2</sup> ), innvendig bod (3,0 m <sup>2</sup> ), wc (2,3 m <sup>2</sup> ), bad (5,4 m <sup>2</sup> ), stue/kjøkken (35,8 m <sup>2</sup> )		
Kjeller		Ekstern bod (5,1 m <sup>2</sup> )	

### Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

### Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,2 m<sup>2</sup> av bruksarealet.

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

### TAKHØYDER

Ca. 2,43 meter målt i stue/kjøkken.

### 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).

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 aksjeeilighet 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.

### Lovlighet

### Byggetegninger

Oppdragsnr.: 20932-3181

Befaringsdato: 20.02.2026

Side: 20 av 24

Vilhelm Bjerknes' vei 58 C, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 1059  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



#### 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 evt. 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)
Selveierleilighet (i blokk)	89	3

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Øyvind Julnes Gram	Kunde

#### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	1059		71	5362 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

#### Adresse

Vilhelm Bjerknes' vei 58 C

#### Hjemmelshaver

Yndestad Marie Søreide, Gram Øyvind Julnes

Vilhelm Bjerknes' vei 58 C, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 1059  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Kilder og vedlegg

#### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.02.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	19.02.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	20.02.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	20.02.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	19.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.02.2026	
2	21.02.2026	
3	24.03.2026	
4	02.04.2026	
5	02.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vilhelm Bjerknes' vei 58 C, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 1059  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppdragsnr.: 20932-3181

Befaringsdato: 20.02.2026

Side: 23 av 24

Vilhelm Bjerknes' vei 58 C, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 1059  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 20932-3181

Befaringsdato: 20.02.2026

Side: 24 av 24

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.

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XI5779>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Proaktiv Eiendomsmegling  
AS



## Egenerklæring

Vilhelm Bjerknæs' vei 58C, 5081 BERGEN

02 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vilhelm Bjerknæs' vei 58C	Vilhelm Bjerknæs' vei 58C	

### 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?

2018

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.

2018-2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0000759067

### Informasjon om selger

Selger

Gram, Øyvind Julnes

Selger

Yndestad, Marie Søreide

### Forbehold

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

Egenerklæringskjema

Side 1



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.

### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte av kledning enkelte steder på bygget. Styret administrerte dette og antas å ha relevant dokumentasjon.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Kjeller

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

Side 2



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Rør

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

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

Side 3



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har observert et sølvkre eller skjeggkre ved et par anledninger de siste 3-4 årene.

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?

Observert mus i garasjen i 2020

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

Beskriv omfanget

Har vært gjennomført bytte av kledning enkelte steder på grunn av råte de siste årene.

#### Planer og godkjenninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Side 4



Måling utført november 2022-januar 2023. Rapport viser lite eller ingen forekomst av radon

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

Skriv opplysningene her:

Det er avdekket råte i kledningen utvendig ved det ene stuevinduet. Forholdet er meldt til styret. Per 02.04.2026 har det ikke vært gjennomført befaring av fagkyndig.

Vinduet til venstre på soverom 2 lar seg ikke åpne som følge av en defekt vridemekanisme.

#### 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 44549627

Side 5

### Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Marie Søreide Yndestad	2026-04-02	Øyvind Julnes Gram	2026-04-02
Identification		Identification	
 Marie Søreide Yndestad		 Øyvind Julnes Gram	

### Egenerklærings skjema

Signed by:

Marie Søreide Yndestad	02/04-2026	BankID OIDC
Øyvind Julnes Gram	12:58:11	High
	02/04-2026	BankID OIDC
	12:52:50	High



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

## Energiattest



## Energiattest

Adresse <b>Vilhelm Bjerknes' vei 58C, 5081 BERGEN</b>		
Dato for energimerking <b>01.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-277406</b>	
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>300355449</b>	
Gårdsnummer <b>160</b>	Bruksnummer <b>1059</b>	
Seksjonsnummer <b>71</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0209</b>	

**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 <b>2014</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>92,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>92,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	

**Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**83,91 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>83,03 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>8 362 kWh</b>
--	--



## Vilhelm Bjerknes' vei 58C, 5081 BERGEN

Detaljer	
Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Vilhelm Bjerknes' vei 58C, 5081 BERGEN

### Tiltak

#### Tiltak på varmeanlegg

##### Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

**Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

**Tiltak 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tiltak 11: 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 utendørs****Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 14: 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 15: 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.

**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>

1

**VEDTEKTER****for**

Sameiet Bjerknes Plass

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret 21.05.2025

**1. Navn****1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet Bjerknes Plass. Sameiet består av 108 boligseksjoner av eiendommen gnr. 160, bnr. 1059 i Bergen kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 05.11.2013.

**2. Rettslig råderett****2-1 Rettslig råderett**

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

**3. Bruken av boligen og fellesarealene****3-1 Rett til bruk**

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

**3-2 Ordensregler**

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Kjæledyr skal oppholde seg inne i sameiers leilighet.

Kjæledyr skal ha oppsyn når kjæledyret er utenfor leiligheten.

Det er tillatt å ha følgende kjæledyr i sameiet:

- katt
- hund
- hamster
- marsvin
- kanin
- chinchilla
- ilder
- tamrotte
- mus
- degus

Det er ikke tillatt å ha reptiler som kjæledyr i sameiet.

Vedtekter

#### 4. Vedlikehold

##### 4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

##### 4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

#### 5. Felleskostnader, pant sikkerhet og heftelsesform

##### 5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

##### 5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

##### 5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

#### 6. Pålegg om salg og fravikelse

##### 6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

##### 6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

##### 6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

#### 7. Styret og dets vedtak

##### 7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer. Det kan i tillegg velges 2 varamedlemmer ved behov.

(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 sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

##### 7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

##### 7-3 Styrets vedtak

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

**7-4 Representasjon og fullmakt**

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

**8. Sameiermøtet****8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

**8-2 Tidspunkt for sameiermøtet**

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

**8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte**

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte 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 forretningsføreren/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

**8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**

Sameiermøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

**8-5 Møteledelse og protokoll**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

**8-6 Stemmerett og fullmakt**

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**8-7 Vedtak på sameiermøtet**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

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

**9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern****9-1 Ugildhet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrede personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

**9-2 Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

**10. Forholdet til eierseksjonsloven**

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

**11. Andre forhold****11-1 Rettigheter for fremtidige bygg D på naboeiendommen**

Sameiet skal gi rett for det fremtidige bygg D på naboeiendommen (gnr 160 bnr 913) til å fritt knytte seg til bossugeanlegg, fjernvarmesentral og vei (også til 160/915), samt rett til å anlegge, ha liggende og vedlikeholde ledningsnett på Sameiet Bjerknæs Plass sin eiendom. Bygg D skal gis avtalefestet bruksrett til felles utearealer og adkomst arealer mot prorata bidrag til felleskostnader for felles utearealer. Fremtidig bygg D skal kunne benytte parkering og gjesteparkering i Sameiets parkeringsanlegg.

**11-2 Tildeling av handikaptilpasset garasje/parkeringsplass (HC-plass)**

Styret i sameiet har myndighet til å omfordele HC-plasser i laget som ikke benyttes av handikappet beboer dersom dette er nødvendig for å møte annen andelseier eller dennes husstands behov for slik HC-plass. Den som får omfordelt/mister sin HC-plass skal i stedet tildeles en normal garasje/parkeringsplass. Om behovet for HC-plass foreligger avgjøres ut fra medisinskfaglige kriterier ved legeerklæring.



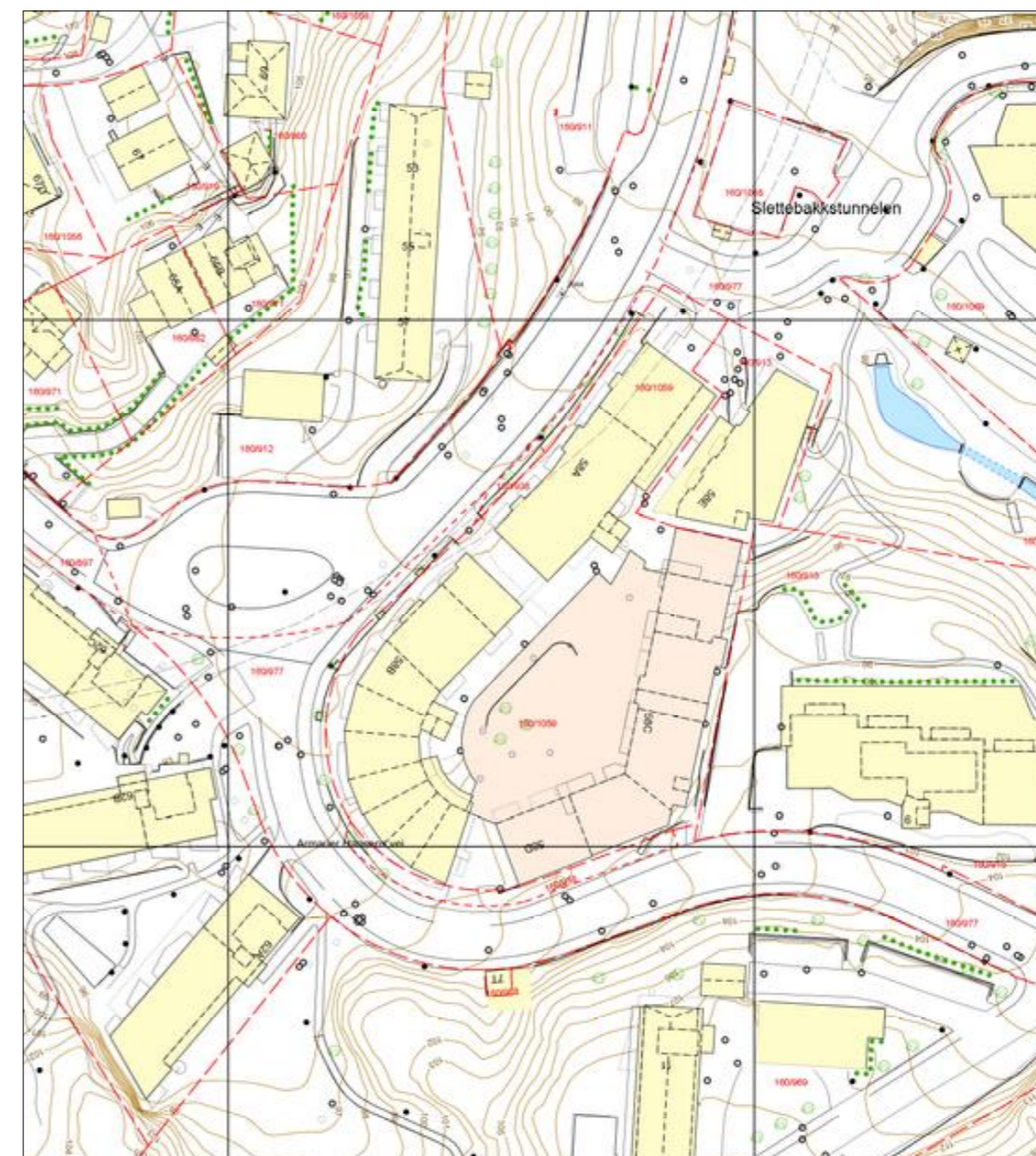


BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:1000  
Dato: 24.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/1059/0/71  
Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 58C, 5081 BERGEN



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

Basiskart

# 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 boligjakt 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

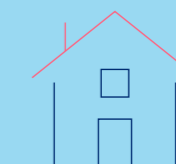
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, 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 nettannonse, 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:

Vilhelm Bjerknes' vei 58C, 5081 BERGEN. Gnr. 160, bnr. 1059, snr. 71 i Sameiet Bjerknes Plass, oppdragsnr.: 1120260050  
Megler: Andrea Birkeland, mobil: 91656021, e-post: ab@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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 viderefremidlet 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: \_\_\_\_\_

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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



**Andrea Birkeland**

Partner / Eiendomsmegler

MNEF

916 56 021

ab@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling AS**

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