

PROAKTIV

Høyt og fritt i 6. etasje

Nydelig 3-roms med solrik
balkong, 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
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

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

SLETTEBAKKEN

Høyt og fritt – nydelig gjennomgående 3-roms leilighet i 6. etasje med fantastisk utsikt. Overbygd, solrik balkong, heis og garasjeplass med elbil-lader. Sletten senter, barnehage, buss- og bybanestopp like ved. Kort vei til Haukeland.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 58C,
5081 Bergen

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 160, bnr. 1059, snr. 98 i
Sameiet Bjerknes Plass

Prisantydning: 5.700.000,-

Omkostninger: 156.750,-

Totalpris: 5.856.750,-

Kommunale avgifter: 18.691,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2014

Rom/soverom: 3/2

BRA: 75 m²

BRA-i: 70 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 9 m²

Etasje: 6

Garasje/Parkering: Det medfølger fast
parkeringsplass i lukket garasjeanlegg. Det
er montert elbillader på garasjeplassen.

Tomt: 5362 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.482,-

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

Energimerke: Energiklasse: Grønn B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	22	46
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
48	55	57	80
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklærings- skjema
89	93	102	
Energiattest	Vedtekter	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 behjelpelig 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, heiling, 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 brennhett 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 behjelpelig. 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 befarings 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

Andrea Birkeland har en bachelorgrad i eiendomsmegling fra Handelshøyskolen BI Bergen. Med et brennende engasjement og en enorm stå på-vilje sikrer hun et optimalt salg gjennom en trygg og effektiv prosess. Du merker planen og forskjellen allerede første gangen du møter henne. Tid er ikke en mangelvare. Hun forteller hva hun skal gjøre. Hun gjør det hun har sagt hun skal gjøre. Hun er proaktiv hele veien. En investering i våre tjenester er en verdiskapning for kunden, ikke en verdikapring for megleren. For henne er det å megle din bolig mer enn et håndverk eller en vanlig jobb. Det er en livsstil. Hun satser ikke på flaks og tilfeldigheter. Gjør du?

Høyt og fritt i 6. etasje - morderne 3-roms leilighet med utsikt, solrik balkong, heis og fast garasjeparkering.

På et høydedrag over Tveitevannet ligger denne 3-roms leiligheten i 6. etasje – høyt og fritt, med utsikt, grønne omgivelser og en stillhet du sjelden opplever i byen. Her er roen tett på, samtidig som alt du trenger i hverdagen er lett tilgjengelig. Bussforbindelser nås på få minutter, Bybanen på fire – og etter ett stopp er du ved Sletten Senter. En kort sykkel- eller busstur tar deg til Haukeland universitetssjukehus, og rett utenfor døren starter stiene som leder deg rundt Tveitevannet eller videre opp i byfjellene. Sameiets bygg er omgitt av velstelte uteområder og et grønt atrium. Barnehagen ligger praktisk til ved innkjørselen til garasjeanlegget, hvor leiligheten har en fast p-plass med elbillader. Herfra tar heisen deg tørrskodd hele veien hjem.

Leiligheten har en gjennomgående og velfungerende planløsning. I front, vendt mot den nydelige utsikten, ligger stuen med åpen kjøkken-løsning. Herfra er det utgang til en overbygget balkong på 8,8 m², med sol og flott utsikt nedover Bergens-dalen og Løvestakken. Begge soverom er plassert tilbaketrukket i leiligheten, like ved det helflisede badet. Et hjem med lys, luft og utsikt – i rolige omgivelser med nærhet til byens tilbud.

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: Bergen-Landås

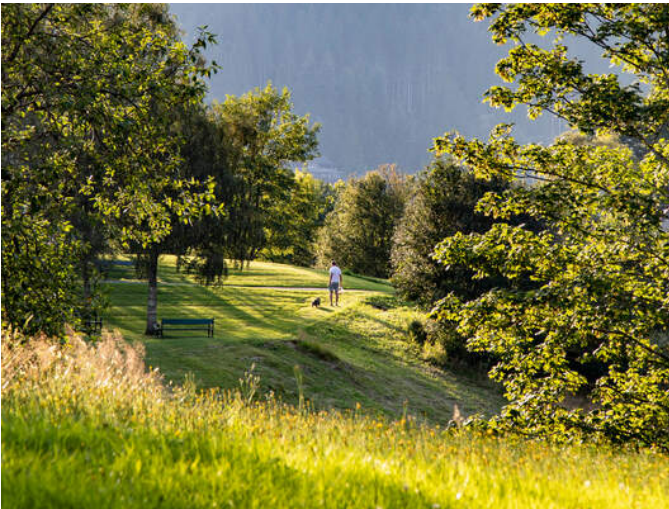
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

På et høydedrag over Tveitevannet ligger rolige, men samtidig sentrale Vilhelm Bjerknes' vei.

Her oppe råder en sjelden stillhet - omgitt av frodige omgivelser, borte fra byens støy, men med alt det nødvendige rett i nærheten. Det er denne balansen som gjør området så ettertraktet: nærheten til sentrum føles aldri påtrengende, bare behagelig.

Sameiets tre bygg danner et lunt tun med beplantning, gressplen og et trygt lekeområde for de minste. Her lærer barn å sykle, og naboer veksler noen ord i forbifarten. Fellesskapet er uformelt, men levende. For dem som sykler til jobb, er det sykkelparkering i eget, låsbart sykkelhus. Det er heis fra garasjeanlegget og rett opp til etasjene - praktisk for både småbarnsforeldre og storhandlere.



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	4 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 
---	---



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg.



Like ved garasjen ligger en barnehage, og flere andre ligger i gangavstand - det samme gjør barneskole. Området er rolig, oversiktlig og godt tilrettelagt for familieliv. Sameiet er veldrevet, med orden, vedlikehold og et bomiljø preget av ro og trivsel.

Kollektivtilbudet er eksepsjonelt godt. Buss nummer 5 har endeholdeplass like nedenfor - du stiger alltid på til ledig



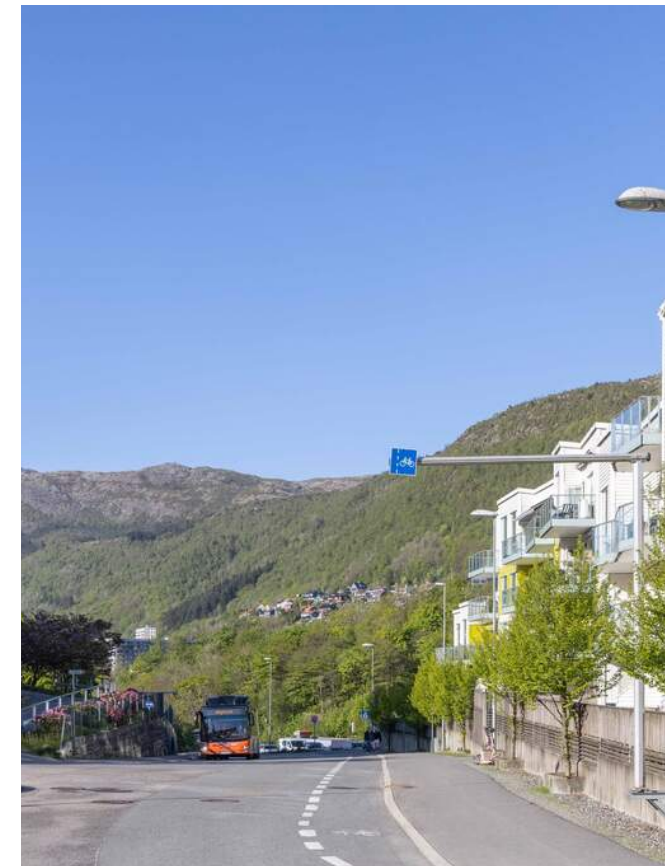
Vilhelm Bjerknes' vei 58C er for deg som søker det rolige uten å ofre det urbane.

Adkomst

■ 100% blokk

Slettebakken skole (1-7 kl.) 434 elever, 25 klasser	10 min 1 km
Björgvin Montessoriskole (1-10 kl.) 99 elever, 4 klasser	12 min 1.1 km
Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.) 208 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km
Nattland skole (1-10 kl.) 707 elever, 50 klasser	23 min 1.8 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 436 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	21 min 1.9 km
NTG Brann Stadion	6 min

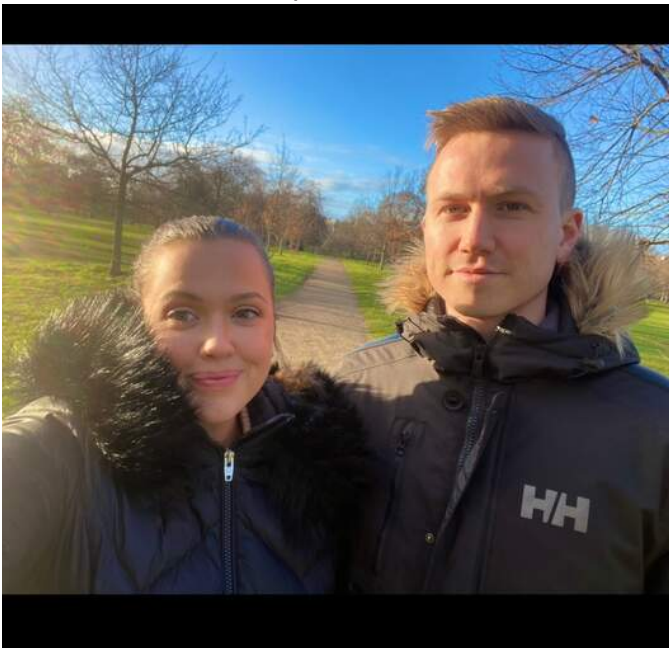
Bjerknesparken barnehage (0-5 år)	3 min
72 barn	0.2 km
Tveitevannet barnehage (0-5 år)	6 min
16 barn	0.5 km
Sammen Nerigard barnehage (1-5 år)	8 min
50 barn	0.6 km



Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt på visningsdagen

Livet i Vilhelm Bjerknes' vei 58C

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



”

"Vi kommer til å savne helheten av leiligheten. Den moderne standarden med den fine utsikten er nok det vi kommer til å savne aller mest."

Selger: Andrea og Kristian

Når kjøpte dere boligen?

Vi kjøpte boligen i juni 2023. I budrunden satt vi på en cafe i Firenze og felte noen tårer vi fikk kjøpt drømmeboligen.

Hva var avgjørende for at dere valgte å kjøpe her?

Vi var på utkikk etter en leilighet som lå i ett rolig og stille område, men likevel sentrumsnært med gode kollektivtilbud. Derfor var Slettebakken ett området som var svært attraktivt.

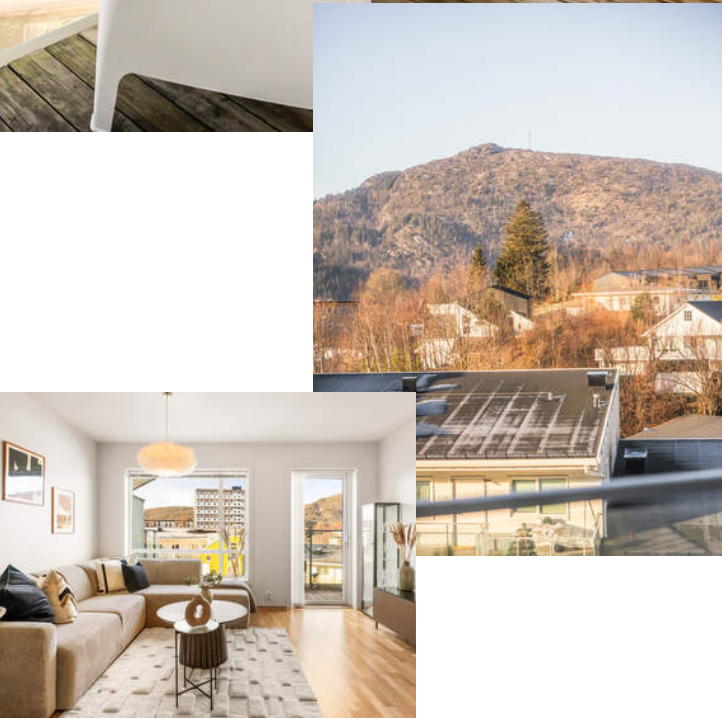
Hva har blitt gjort med boligen etter at dere kjøpte den?

Det første vi gjorde etter vi flyttet inn var å sette inn en dør til boden fra stuen. Dette gjorde Kristian som er faglært tømrer.

På kjøkkenet har vi bygget en frittstående kjøkkenøy som Terje lagt inn strøm til for å få lys i front mot stuen, men også for å få stikkontakter oppe på benken. Denne øyen gjør at det er helt fantastisk å stå på kjøkkenet å lage mat. Terje har også montert led-stripe under overskapene som er dimmbare med phillips-hue, som gjør at du kan få en perfekt balanse mellom arbeidslys og «koselys».

På badet har vi byttet servantskap fra skap som var der før til store og deilige skuffer. Vi har også skiftet baderomslampen som gav masse ekstra lys.

En stund etterpå bygget Kristian ett plassbygd garderobeskap i yttergangen med dype skohyller, stang til å henge jakker på og oppbevaringsmulighet på siden med hyller. Her har vi også montert spesialtilpassede skyvedører som ga en fantastisk romslig følelse i yttergangen.



Hvorfor skal dere selge?

Vi skal selge fordi vi skal flytte hjem til hjembygda i Nordfjord.

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

Vi har elsket denne boligen fra den dagen vi flyttet inn. Vi har elsket det funksjonelle kjøkkenet der du kan stå å lage mat, men samtidig være med i samtale til gjestene dine som sitter i sofaen. Vi har elsket å sitte ute på terrassen om sommeren med grillmat og is til langt på kveld.

Hva har dere likt best med området?

Området er rolig og stille, men likevel har vi nærhet til både sentrumskjernen, butikker og flyplassen. Det er også veldig fine spaserturer man kan ta rundt om i nabolaget eller ned til Tveitevannet.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Nei – vi har trivdes veldig godt og det er med tungt hjerte vi selger vårt første hjem.

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

Gjennomgående for alle årstidene er jo den fine utsikten og det gode innneklimaet. Vinteren er det varm og godt inne, uansett temperatur utendørs. Sameie har egne folk som måker – slik at det er banet vei til å komme seg ut med bil eller til fots. På våren og sommeren er det fantastisk å kunne være ute på terrassen å grille, ha døren åpen for å få inn frisk vårluft. Terrassen ligger stort sett i le for vinden – noe som kan gjøre at det blir godt og varmt å ligge der ute i lengre perioder med sol. I disse årstidene er også fellesarealene ekstra fine når det plantes blomster i plantekasser. På høsten så kjenner vi at det er veldig deilig å ha overbygg på terrassen. Vi er svært glad i grillmat – og griller gjerne så langt ut på året som overhode mulig. Hadde vi ikke hatt overbygd terrasse i Bergen by, så hadde vi nok spist vesentlig mye mindre grillmat.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord!

Moderne – Hjemmekoselig - Praktisk

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendommens 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.

VELKOMMEN TIL VILHELM BJERKNES' VEI 58C

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

BYGGEMÅTE

Utvendig

Vinduer: Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.
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 lydklasse dB43. Porttelefon (via app). Sidehengslet balkongdør med 3-lags isolerglass i malte trekarmer. Merk: Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik. Vedlikehold: Døren bør kontrolleres jevnlig for skader på overflate, karm, beslag og tetningslister. Hengsler, beslag og låsemekanismer bør smøres og justeres ved behov. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):-
Ytterdører i tre: ca. 20-40 år. TG 1.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Vestvendt, overbygget balkong på 8,8 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er oppført i betongkonstruksjoner med glassrekkverk. Utstyrt med utvendig jordet stikkontakt. Rekkverkshøyde ble målt til 1,22 meter. Til informasjon: Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.
Fra TEK 17 (paragraf 12-17):
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;
a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m

b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.
Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):-
- Rekkverk i tre/metall: ca. 20-40 år. TG 1.

Innvendig

Overflater: Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje. Noe svinnriss i overganger i innvendig bod og i overgang mellom foring på kjøkken og himling av kosmetisk betydning.
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 teppe og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar. Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten. TG 1.

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. Opp. skyvedør mellom soverom og innvendig bod er lukket igjen. Dør til bod er flyttet til stue. Disse arbeidene ble utført i 2023. 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 - 6 m²
Generell: Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Inneholder: Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, vegghengt toalett og dusjkabinett. 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. Merk: Overflater bak dusjkabinett er ikke kontrollert (TGIU). TG 1.

Overflater Gulv: Det ble målt 23 mm nivåforskjell fra topp flis ved dørteskel til kant av dusjsone. Videre kontroll var begrenset grunnet dusjkabinett i rommet. Merk: Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader. TG 1.

Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran. Begrenset tilkomst for full inspeksjon grunnet plassering av dusjkabinett. 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 Byggt teknisk 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. Se kommentarer under avvik. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Vegghengt toalett med innebygd systerne mangler dreksåpning/spalte nederst. TG 2.

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 25,6% ved en temperatur på 16,8 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 stålvask med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Skvettplater over platetopp/vask og belysning/stikk under overskap. Kjøkkenøy fra IKEA.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Induksjonstopp
-Oppvaskmaskin
Hvitevarer fra Siemens.
Plass til kjøleskap.
Integrert ventilator fra Flexit. Kjøkkenet er utstyr med komfyrvakt og Aquastop. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenøy og ny vannlås i 2024. Merk: Noe sår og mindre fuktsvelling på et par fronter. TG 1.

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

Tekniske installasjoner

Vannledninger: Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system) Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet. 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 befarings. 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 befarings. 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. Radiator mellom gang og stue/kjøkken. Varmesentral inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke nærmere vurdert.

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? Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Samsvarserklæringer er ikke fremvist.
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? Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
6. Har det vært brann, brantilløp 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, jernfør eget punkt under varmtvannstank. Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Inntak og sikringsskap:

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

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. Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget. På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

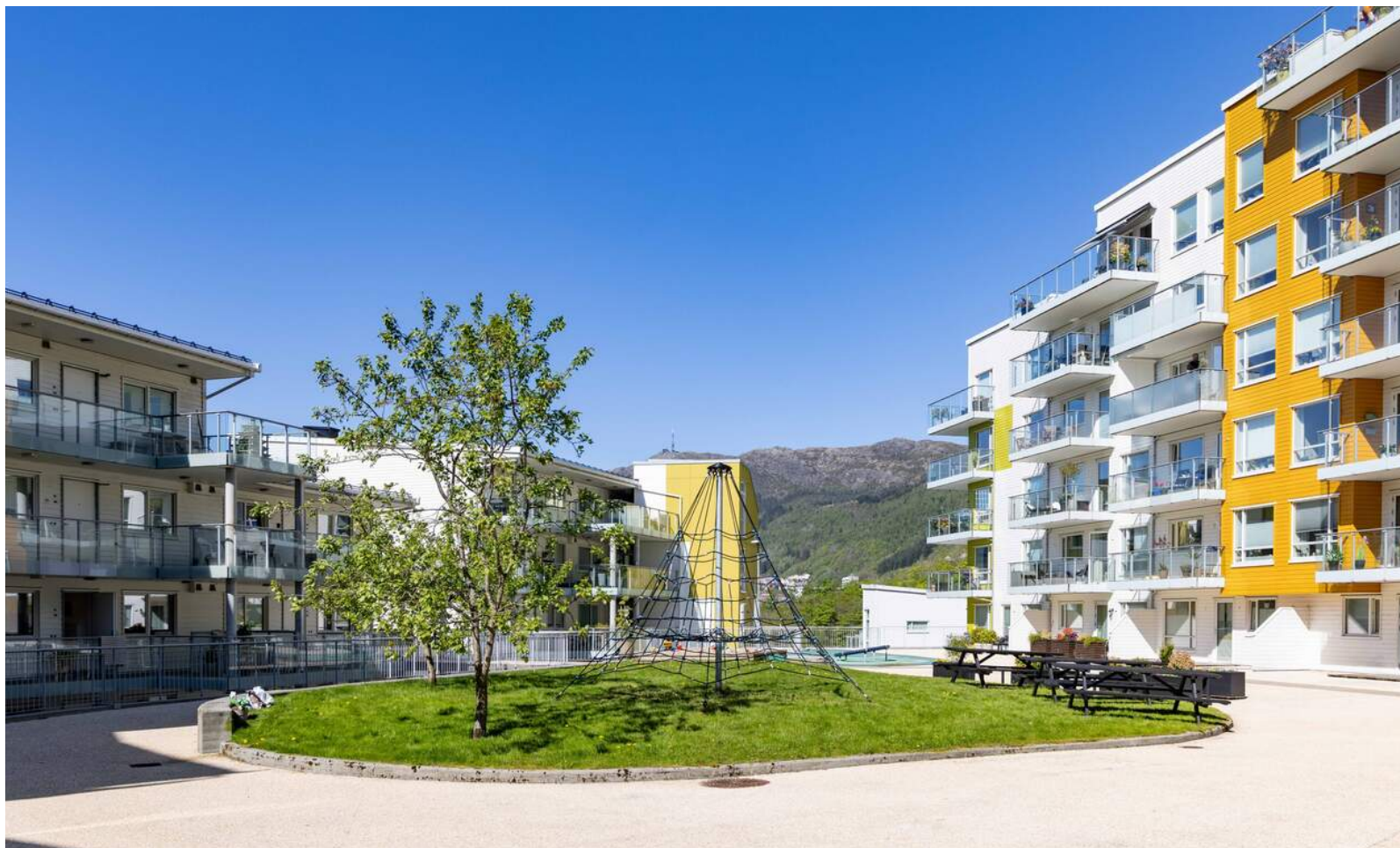
Generell kommentar:
Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en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

Den bygningssakkynndige 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.

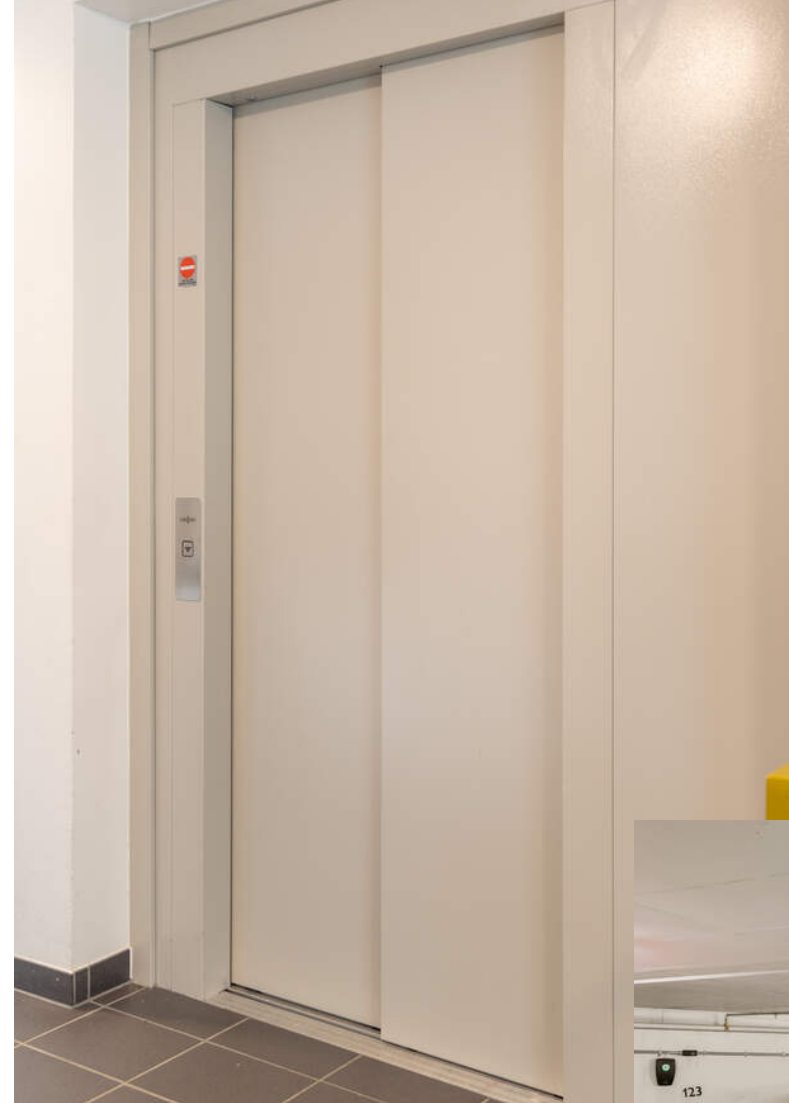
Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstillir gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med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

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt , hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

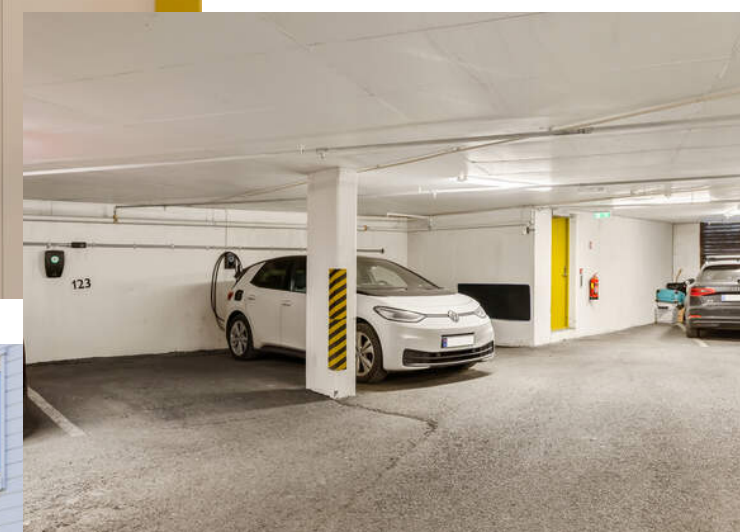


Fast garasjeplass
i lukket anlegg.



FAST P-PLASS I LUKKET GARASJEANLEGG

Leiligheten har fast parkeringsplass
med kort vei til heisen, og medfølgende
sportsbod på 5 kvm i felles bodrom.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Lys og moderne gjennomgående 3-roms leilighet i 6. etasje. Leiligheten har følgende planløsning: Entré, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom, bad og bod.

Det er utgang til en vestvendt balkong på 8,8 m² fra stuen.

Leiligheten har en bod i felles bodareal som måler 5 m².

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 70 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm
- Totalt BRA: 75 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 9 kvm

Det interne bruksarealet fordeler seg som følger per rom:
Entré måler 4,0 m²,
Gang måler 5,6 m²,
Stue/kjøkken måler 27,6 m²,
Soverom 1 måler 9,0 m²,
Soverom 2 måler 12,0 m²,
Bad måler 6,0 m²,
Innvendig bod måler 3,0 m².

Takhøyde: Ca. 2,46 meter målt i stue/kjøkken.

Det eksterne bruksarealet fordeler seg som følger per rom:
Ekstern bod måler 5 m².

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Leiligheten ligger i et bygg som stod ferdig i 2014 og fremstår som et gjennomtenkt og innbydende hjem med kvaliteter som dekker de fleste behov. Her får du garasje plass i lukket anlegg, heis, stor overbygget balkong, lysinnslipp fra to sider, to gode soverom, bad og en praktisk planløsning. Beliggenheten er høy og fri, med utsikt over Bergensdalen og svært gode solforhold. Boligen fremstår som oversiktlig, velholdt og holder gjennomgående god standard.

I rolige Vilhelm Bjerknes' vei ligger Sameiet Bjerknes Plass, bestående av tre bygg samlet rundt et grønt og trivelig atrium. Sameiet er oversiktlig og pent opparbeidet, med velstelte plener, frodig beplantning og praktiske fellesfasiliteter som eget sykkelrom og boss-sug like ved garasjeporten. Garasjeanlegget er plassert under bakkenivå og har enkel adkomst via både heis og trapp. Det er også gode gjesteparkeringsmuligheter i garasjen, like ved innkjørselen. Leiligheten disponerer fast parkeringsplass, praktisk plassert i kort avstand til heisen, samt en tilhørende sportsbod på 5 kvm i felles bodrom.

Fra garasjen tar heisen deg direkte opp til sjette etasje. Svalgangen er overbygget, slik at du kan gå tørrskodd hele veien fra bilen og inn - en klar fordel i Bergens klima.

Førsteintrykket er lyst og innbydende. Entréen har god veggplass og er utstyrt med en romslig skyvedørgarderobe med rikelig plass til yttertøy og sko. Overflatene er lyse og

moderne, og gulvet er belagt med parkett. Entréen leder videre inn i gangen, som gir naturlig adkomst til leilighetens rom. Herfra når du begge soverommene, badet og den innvendige boden, før boligens sosiale sone åpner seg videre inn i stue og kjøkken i åpen løsning.

Stue og kjøkken fremstår som et naturlig samlingspunkt i boligen. Fargevalg, materialbruk og løsninger vitner om gjennomtenkte valg og god kvalitet. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, og terrassedøren leder ut til en vestvendt, solrik og overbygget balkong på 8,8 m². Her kan du nyte flotte sol- og utsiktsforhold over Bergensdalen, med Løvsbakken i bakgrunnen.

Stuen har god størrelse og er enkel å møblere med både sittegruppe og spisebord. Radiator i gang er tilknyttet fjernvarme, og boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning som sikrer et behagelig innneklima året rundt. Vegger og gulv er holdt i lyse, moderne materialer, med parkett i oppholdsrommene.

Kjøkkenet ligger i naturlig forlengelse av stuen, i en åpen og sosial løsning som inviterer til både hverdag og selskap. Innredningen fra Norema er utformet i L-form med slette fronter og laminat benkeplate. Det er nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri, skvettplate over platetopp og vask, samt integrert ventilator fra Flexit. Hvitevarene består av integrert stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap med frysedel - alle fra Siemens. God og praktisk belysning fullfører uttrykket.

I 2024 ble det montert en kjøkkenøy fra Ikea, som tilfører rommet både funksjonalitet og en ekstra sosial dimensjon. Øyen gir rikelig med ekstra benkeplass og fungerer like godt til matlagning som til uformelle måltider og samtaler. Den er vendt mot de store vindusflatene, slik at du kan stå og arbeide med matlagningen mens du nyter utsikten og dagslyset. Kjøkkenøyen binder rommet fint sammen og gjør kjøkkenet til et naturlig midtpunkt - enten det er snakk om rolige hverdager, gjærbakst på søndag eller hyggelige middagsselskap.

Leiligheten har to soverom, begge tilbaketrukket og med adkomst fra gangen. Hovedsoverommet er på ca. 12 kvm og ligger i front av leiligheten, vendt mot balkongen. Her er det montert en stor garderobeløsning, og rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Det andre soverommet er på ca. 9 kvm og ligger i bakkant av leiligheten, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Begge rommene fremstår lyse og moderne, med parkett på gulv.

Badet er helfliset og måler ca. 6 kvm. Her finner du innredning med slette fronter, heldekkende servant med ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er gulvvarme tilknyttet fjernvarmen, og

opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Oppvarming

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

-Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Energimerking

Energimerke B og oppvarmingskarakter LYSEGRØNN.

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

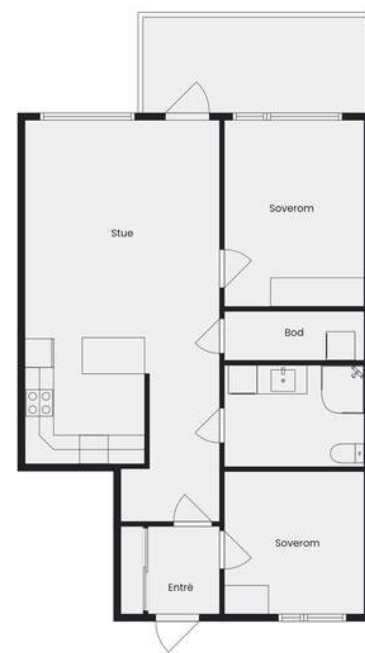
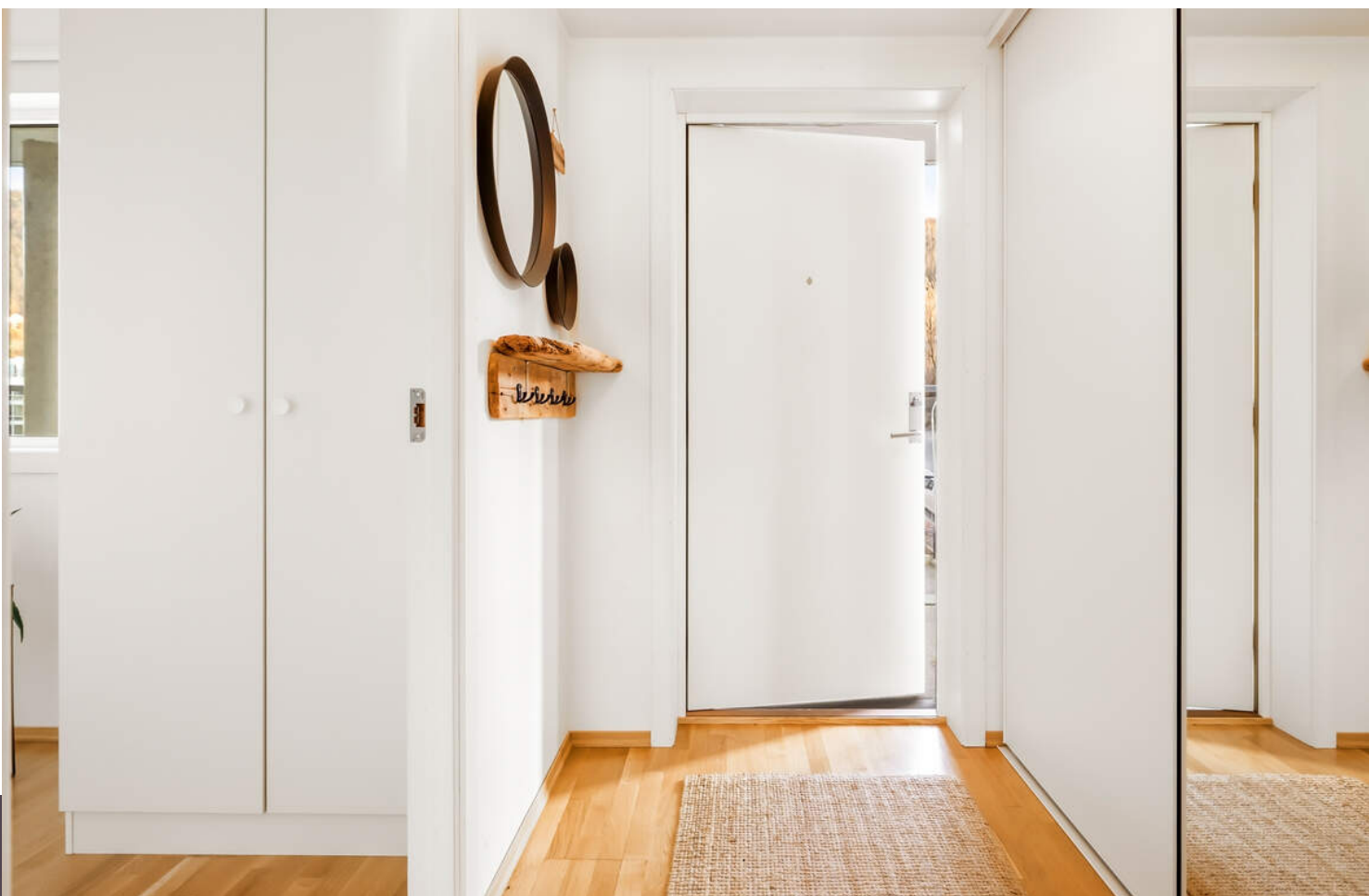
Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Parkering

Det medfølger fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg. Det er montert elbillader på garasjeplassen.

Sameiet har flere gjesteparkeringer i garasjeanlegget. Det er også montert elbillader på noen av gjesteparkeringene.



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.

70 NYDELIGE KVADRATMETER

Førsteintrykket er lyst og innbydende. Entréen har god veggplass og er utstyrt med en romslig skyvedørsgarderobe med rikelig plass til yttertøy og sko.



**BOLIGENS
SOSIALE ROM**







LYS & ÅPEN LØSNING

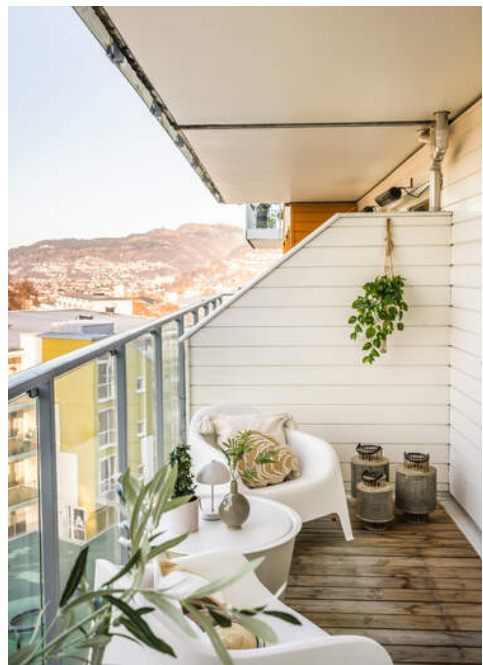
Stue og kjøkken fremstår som et naturlig samlingspunkt i boligen. Fargevalg, materialbruk og løsninger vitner om gjennomtenkte valg og god kvalitet.



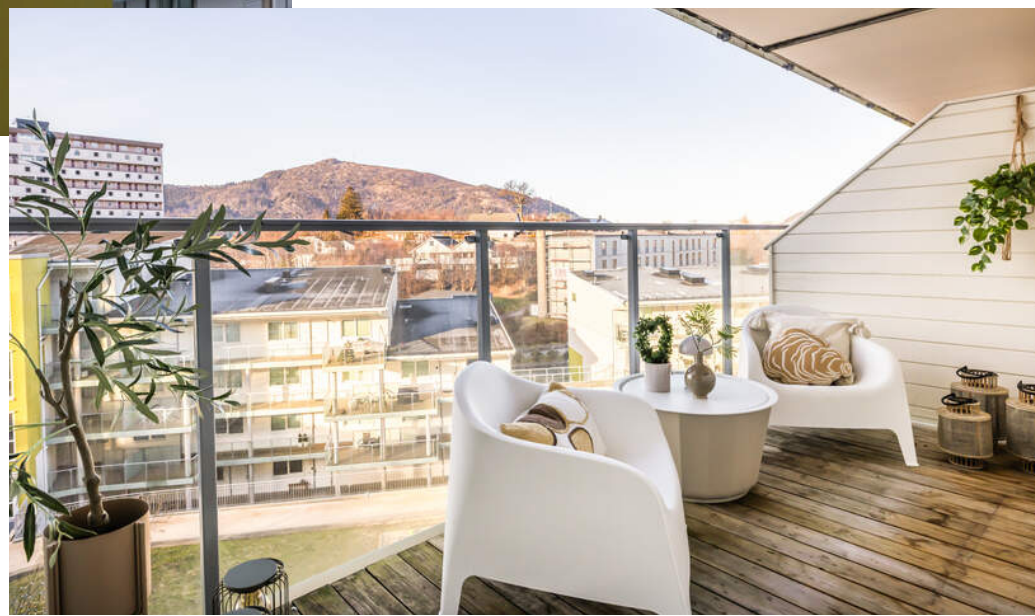


STOR, SOLRIK BALKONG

Terrassedøren leder ut til en vestvendt, solrik og overbygget balkong på 8,8 m². Her kan du nyte flotte sol- og utsiktsforhold over Bergensdalen, med Løvestakken i bakgrunnen.



TENKÅ NYTE VAKRE
SOMMERDAGER HER.





LYS & TIDLØST KJØKKEN

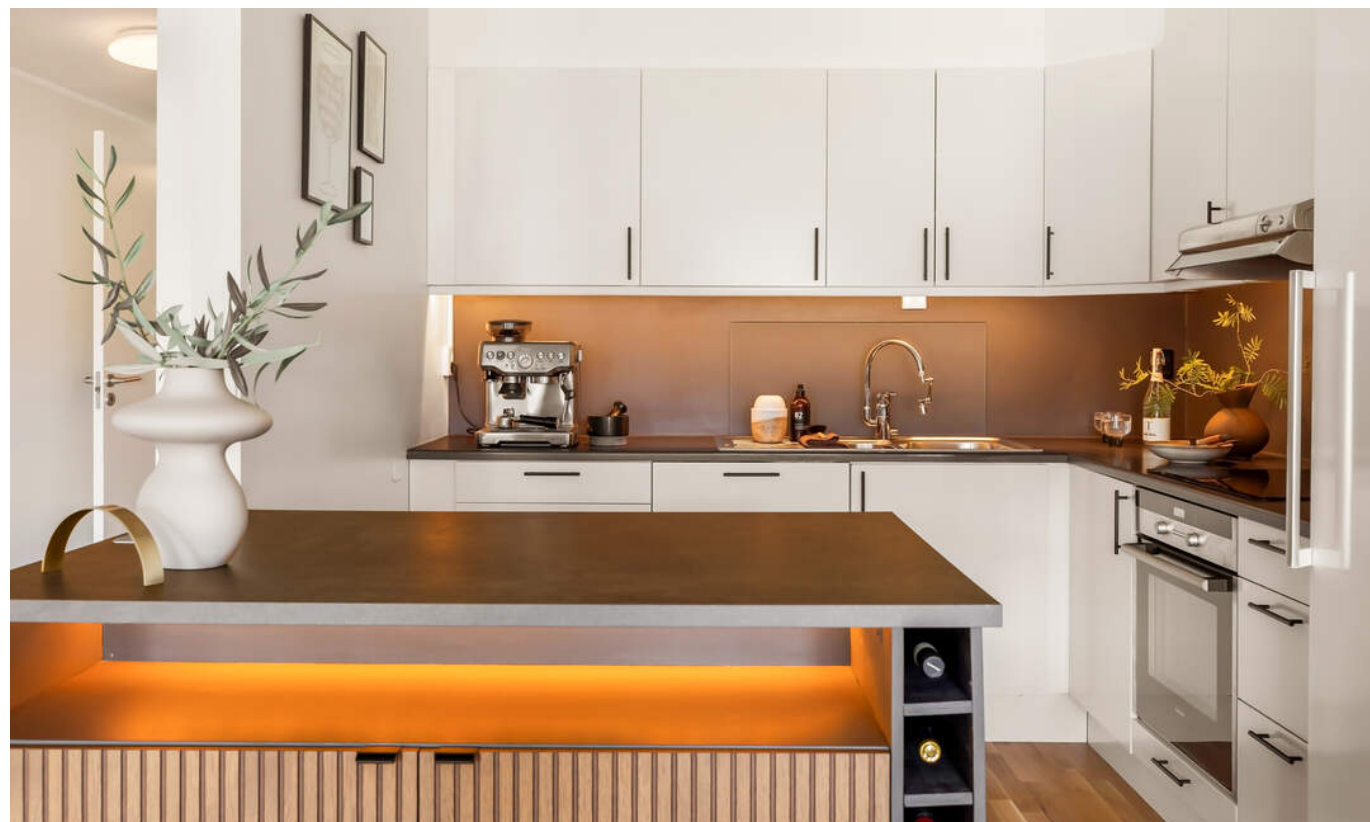
Kjøkkenet ligger i naturlig forlengelse av stuen, i en åpen og sosial løsning som inviterer til både hverdag og selskap.

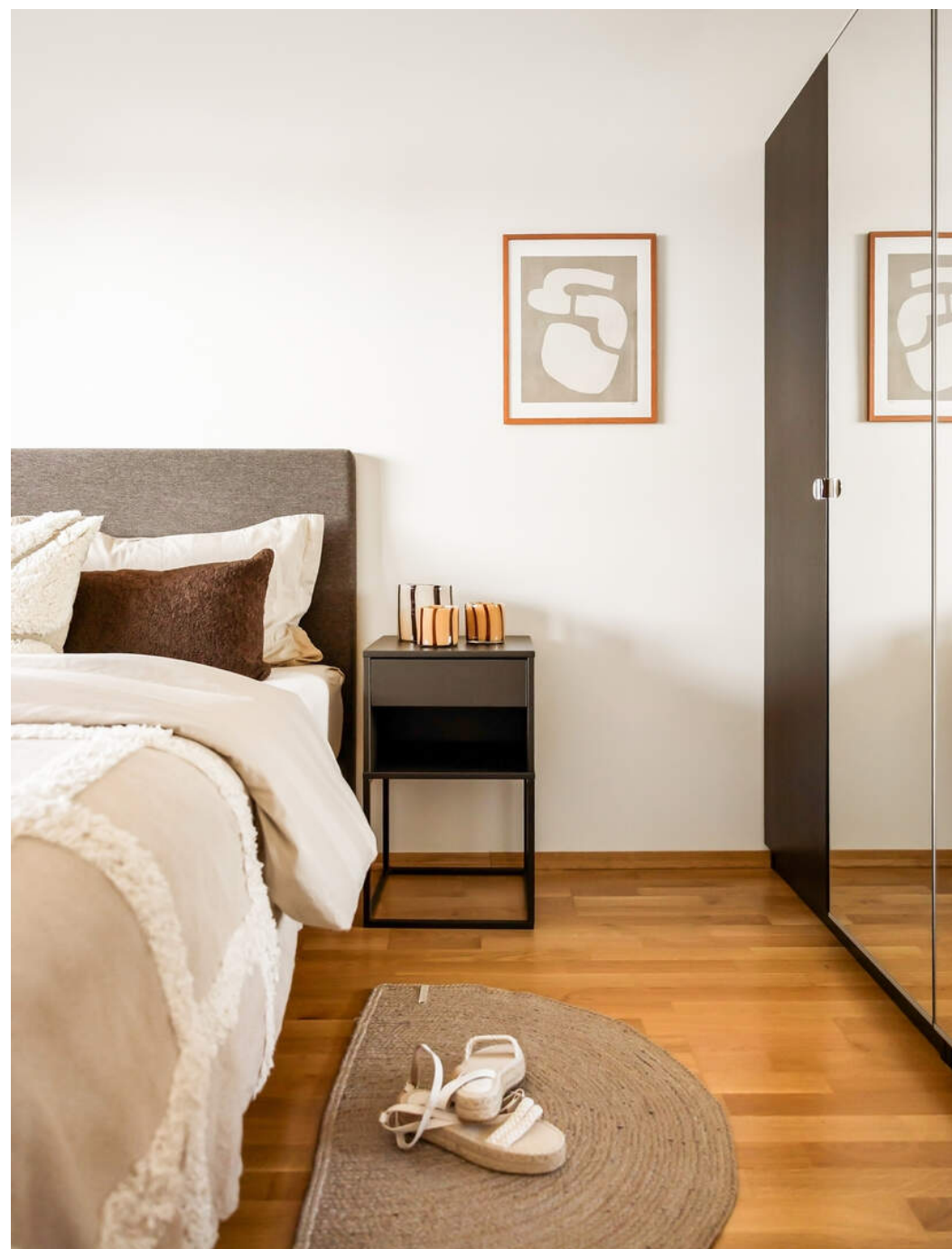




ET KJØKKEN HVOR DET Å LAGE MAT VIL VÆRE EN GLEDE

I 2024 ble det montert en kjøkkenøy fra Ikea, som tilfører rommet både funksjonalitet og en ekstra sosial dimensjon. Øyen gir rikelig med ekstra benkeplass og er et naturlig samlingspunkt.





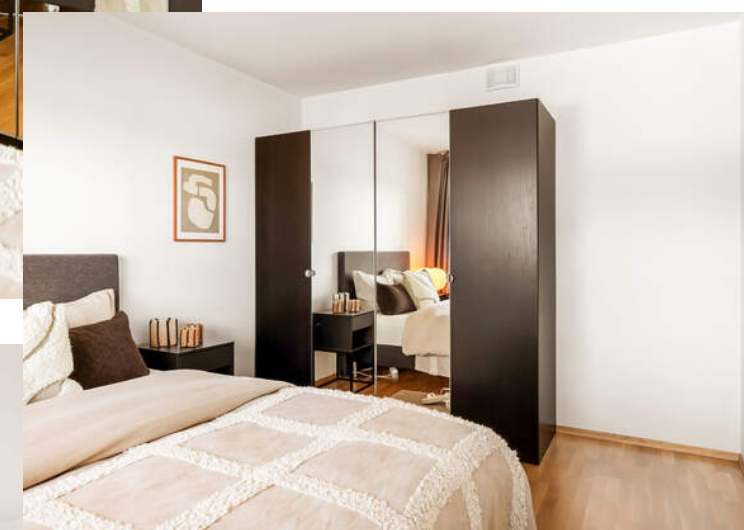
HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er på ca. 12 kvm og ligger i front av leiligheten, vendt mot balkongen. Her er det montert en stor garderobeløsning, og rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement.



ET GODT STED Å VÅKNE

Soverommet fremstår lyst og moderne, med parkett på gulv.



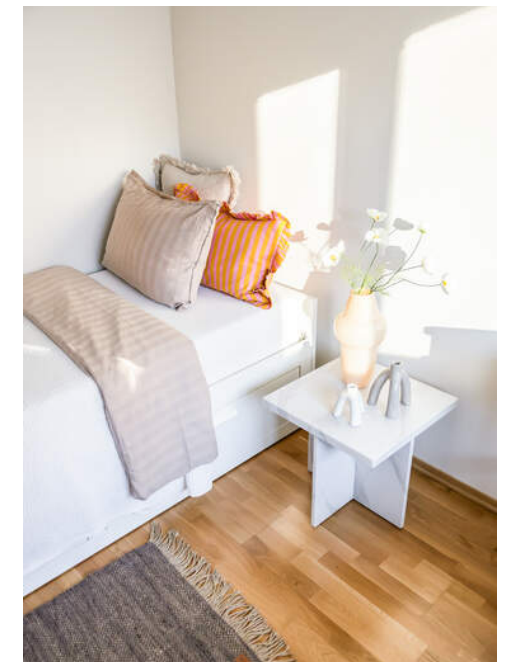
HVEM SITT ROM BLIR DETTE?

Det andre soverommet er på ca. 9 kvm og ligger i bakkant av leiligheten, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



LYST & BEHAGELIG

Soverommet fremstår lyst og moderne, med parkett på gulv.



GOD PLASS TIL KLÆR
I GARDEROBESKAPET



HELFLISET BAD

Badet er helfliset og måler ca. 6 kvm. Her finner du innredning med slette fronter, heldekkende servant med ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, vegghengt toalett og dusjkabinett.



ROMSLIG & PRAKTISK

Det er gulvvarme tilknyttet fjernvarmen, og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



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

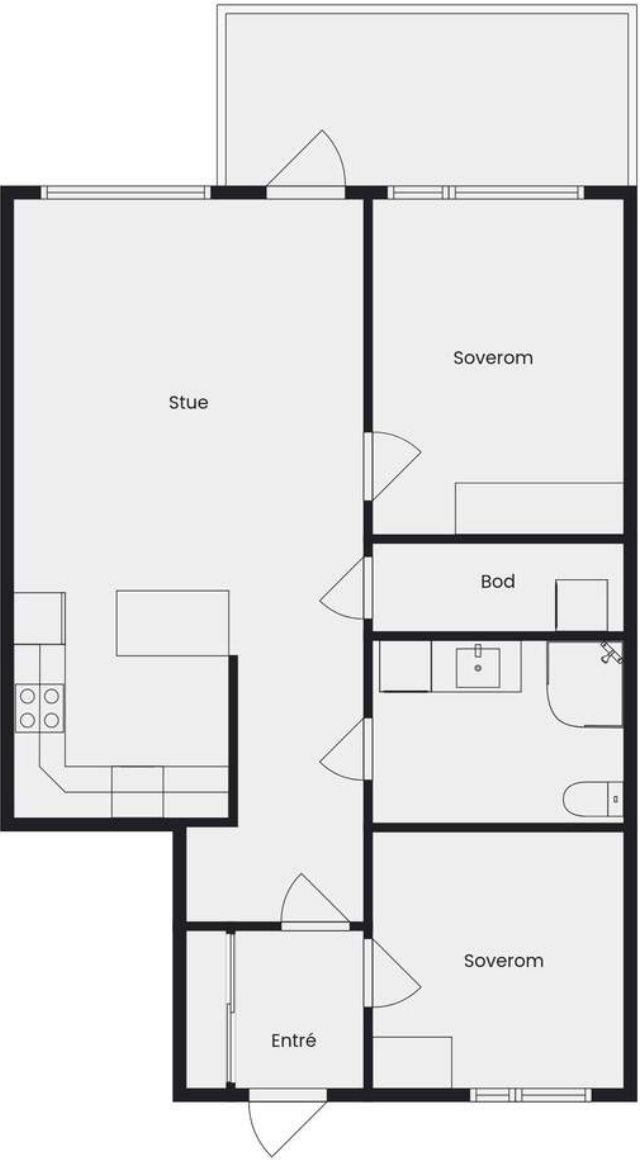
Lord Philip Chesterfield



PLANTEGNING

PLANTEGNING

Avvik vil forekomme.



BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 5 362 kvm, Eierform: Fellestomt

- Utstyr
- Fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg
 - Elbil-lader på garasjeparkeringen
 - Heis
 - Balkong på 8,8 m²
 - Induksjonstopp
 - Stekeovn
 - Ventilator (Flexit)
 - Oppvaskmaskin
 - Komfyrvakt
 - Lekkasjestopper på kjøkken
 - Opplegg til vaskemaskin
 - Plass til tørketrommel
 - Rør-i-rør system
 - Avløpsrør av plast
 - Mekanisk balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning fra Flexit
 - Fjernvarme
 - Radiator i stue tilknyttet fjernvarme
 - Gulvvarme bad tilknyttet fjernvarme
 - Røykvarslere
 - Sprinklet
 - Garderobeskap på hovedsoverom
 - Skyvedørsgarderober i gang
 - "Hjemme-/borte knapp"

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet
Sameie: Sameiet Bjerknes Plass, Orgnr: 913004426

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

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 budsjettet med et positivt årsresultat på kr 30 442,- i 2025

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger

foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører
Vestbo

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjenning i sameiet.

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.

Denne opplysningen fremgår av protokollen fra generalforsamlingen i 2025, hvor det ble vedtatt at dette skal innarbeides i de reviderte vedtektene. Megler har etterspurt de oppdaterte vedtektene fra forretningsfører, men per 06.09.2025 er de enda ikke klare.

Forsikring
lf Skadeforsikring NUF
Polisenummer: SP0000759067

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr 1 097 641 per 31.12.24
Formuesverdi som sekundærbolig kr 4 390 565 per 31.12.24
Formuesverdien er oppgitt av Skatt Vest.

Felleskostnader
Felleskostnader pr.mnd kr. 2 482,-
Felleskostnader inkluderer: Kabel tv, bredbånd, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

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

Andel fellesgjeld/fellesformue
Andel fellesgjeld per 27.01.2026 kr 0,-.
Andel fellesformue per 2024 kr 20 910,-.

Lånevilkår
Sameiets har ingen lån per 27.01.2026, ref. megleropplysninger mottatt av Vestbo.

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

Kjerneinformasjon

Offentlige/kommunale avgifter
Kr. 18 691 pr. år

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, samt renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader
Antatte løpende kostnader for denne bolig per år kr 61 675,-.

Kostnadene er fordelt som følger:
Strøm: kr 6 000,- per år.
Fjernvarme: kr 6 000,- per år.
Kommunale avgifter: kr 18 691,- per år.
Fellesutgifter: kr 29 784,- per år.
Innboforsikring: kr 1 200,- per år.

Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
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 i sin gjennomgang av godkjente tegninger avdekket et mindre avvik sett opp mot dagens planløsning. Leilighetens planløsning samsvarer i all hovedsak med godkjente tegninger. Avviket består i at adkomst til innvendig bod på tegningene er vist fra soverom, mens døren i dag er plassert i gang. Døren kan fortsatt benyttes fra soverommet ved fjerning av garderobeløsning dersom dette er ønskelig. Endringen anses ikke som søknadspliktig.

Utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. 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.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: Nei.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Grunndata
2013/953502-1/200 Seksjonering
05.11.2013
opprettet seksjoner:
snr: 98
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 9/1000

2014/580084-1/200 ** Reseksjonering
10.07.2014
Omfordeling av P-plasser og sportsboder i garasjeplan, Plan O i hus A+B og Plan 1 i hus C.

2016/1011952-1/200 ** Reseksjonering
02.11.2016
Overføring av 1 parkeringsplass fra snr. 13 til snr. 14
Overføring av 1 parkeringsplass fra snr. 13 til sameiet til gjesteparkering

2020/1013605-1/200 Omnummerering ved kommuneendring
01.01.2020 00:00

2022/1269169-1/200 Reseksjonering
08.11.2022 21:00
snr: 98
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 9/1000
Tilleggsarealet til snr. 15 overføres til snr. 1
Endring av fellesareal, snr. 15, 36, 39, 46, 62 og 96 får nytt tilleggsareal fra fellesareal

2025/527595-1/200 Reseksjonering
12.05.2025 21:00
snr: 98
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 9/1000
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av fellesareal
Seksjon opprettet fra fellesareal

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Heftelser
2011/682057-2/200 Best. om adkomstrett
29.08.2011
rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:160 Bnr:913
Overført fra: 4601-160/1059
Gjelder denne registerenheten med flere

2011/682057-3/200 Best. om adkomstrett
29.08.2011
rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:160 Bnr:915
Overført fra: 4601-160/1059
Gjelder denne registerenheten med flere

2014/915452-1/200 Erklæring/avtale
23.10.2014
rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:160 Bnr:913
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

2014/915452-2/200 Bestemmelse om veg
23.10.2014
rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:160 Bnr:913
Gjelder denne registerenheten med flere

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsplaner på grunnen
Eiendommen er omfattet av følgende endelig vedtatte reguleringsplaner:

PlanID 10520603 - Årstad, gnr. 160 bnr. 938, 976 m.fl., Slettebakken sør
Status: Endelig vedtatt
Ikrafttrådt: 18.02.2016
Saksnr.: 201502897
Dekningsgrad: ca. 99,7 %

PlanID 10520602 - Årstad, gnr. 160 bnr. 977 m.fl., Vilhelm Bjerknes' vei
Status: Endelig vedtatt
Ikrafttrådt: 19.11.2015
Saksnr.: 201315000
Dekningsgrad: ca. 0,3 %

PlanID 10520600 - Årstad, gnr. 160 bnr. 938 og 967 m.fl., Slettebakken sør
Status: Endelig vedtatt
Ikrafttrådt: 25.10.2010
Saksnr.: 200513425
Dekningsgrad: < 0,1 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)
Hovedformål:
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (PlanID 10520603)

Øvrige formål (mindre arealer):
Veg / gate med fortau / kjøreveg / gangvei

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)
Bestemmelsesområde - utforming (PlanID 10520603)
Bestemmelsesområde - vilkår/bruk (PlanID 10520602 og 10520603)

Reguleringsplaner under grunnen
Eiendommen er delvis berørt av:

PlanID 16990001 - Årstad, Bybane i Bergen, strekningen Wergeland-Hopsbroen
Status: Endelig vedtatt
Ikrafttrådt: 05.11.2007
Saksnr.: 200713704
Dekningsgrad: ca. 30,9 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)
Anlegg i grunnen
Sporvei / forstadsbane

Begrensninger (Reguleringsplaner under grunnen)
Restriksjonsområde - flyplass (PlanID 16990001)
Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom
Det er ikke registrert planendringer innenfor eller i umiddelbar nærhet til eiendommen.

Kommuneplan
Kommuneplanens arealdel 2018 (KPA 2018)
PlanID 65270000
Vedtatt 19.06.2019

Arealformål i kommuneplanen
Sentrumsformål - byfortettingssone (BY)
Dekningsgrad: 100 %

Hensynssoner angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen
H570_4 - Historiske veifar (mindre del av eiendommen)

Hensynssoner gjennomføringssone i kommuneplanen
H820_4 - Omforming Slettebakken
Dekningsgrad: 100 %

Hensynssoner gul støy i kommuneplanen
H220_3 - Vei, gul støysone
Dekningsgrad: ca. 24,9 %

Kommunedelplan(er)
Kommunedelplan Årstad/Fana/Bergenhus - KDP Landås
PlanID 9730000
Status: Endelig vedtatt
Ikrafttrådt 15.01.1996

Arealformål i kommunedelplan
Bygeområde
Dekningsgrad: 100 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan
Krav om reguleringsplan (100 %)

Godkjente tiltak
Det er ikke registrert godkjente tiltak (byggesaker) innenfor 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Planer i nærheten av eiendommen
PlanID 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Status: Planlegging igangsatt
Saksnr.: 202417461

PlanID 66340000 - Områdereguleringsplan Slettebakken
Status: Planforslag
Saksnr.: 202220540

PlanID 64660000 - Slettebakken hovedgård
Status: Endelig vedtatt
Saksnr.: 201416748

PlanID 16990000 - Bybane i Bergen, delstrekning 4
Wergeland-Hopsbroen
Status: Endelig vedtatt
Saksnr.: 200208976

Andre opplysninger
Eiendommen ligger innenfor Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Eiendommen antas helt eller delvis å være berørt av veitrafikkstøy over anbefalte grenseverdier, basert på overordnede støyberegninger.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 160 Bnr. 1059 Snr. 98 i Bergen kommune

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.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

5 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
142 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 700 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

156 750,- (Omkostninger totalt)

5 856 750,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt uteleieenhet. -BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten. -Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b -TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør

utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Andrea Blålid Vederhus
Kristian Steinagard
Terje Vederhus

Finansiering

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.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15 000,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visning kr. 2 900,- , overtagelse kr 2 500,- og markedsføringspakke kr. 28 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 8 720 ,- . Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Tinglysing av hjemmel

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.

Salgsoppgave

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

Kjerneinformasjon

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser 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.

Meglerselskapet er en av eierne i Bomega, annonseplassen hjem.no.

Informasjon om meglerforetaket

Proaktiv Eiendomsmegling AS

Org.nr. 987 281 790

Ansvarlig megler: Andrea Birkeland

Dato salgsoppgave
5.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Selveierleilighet (i blokk)
Vilhelm Bjerknes' vei 58 C, 5081 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 160, bnr. 1059, snr. 98

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 08.01.2026 Rapportdato: 04.02.2026 Oppdragsnr.: 20932-3078 Referansenummer: XH9812
Foretak: Bang Takst AS Takstingeniør: Patrick Bang



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

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

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
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20932-3078

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 4 av 22

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

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

3-roms selveierleilighet i byggets 6. etasje. Ssb-nr: H0503. Ekstern bod på 5,0 m². 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 Byggforskeriens 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, Fantoftshallen og diverse fotballbaner. Søndagsåpne butikker på Fantoft eller ved Landåstorget. Flere barnehager og skoler i nærområdet.

TOMT

Felles tomt på 5362 m². Tomten er opparbeidet med parkanlegg, lekestativ og interne veier.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Elbillader. Gjesteparkeringer.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

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

Yttervegger:

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

Vinduer:

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

Dører:

Slett entrédør med lydklasse dB43. Porttelefon via app. Sidehengslet balkongdør med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

Takkonstruksjon:

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

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av betong.

Balkong:

Vestvendt, overbygget balkong på 8,8 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er oppført i betongkonstruksjoner med glassrekkverk. Utstyrt med utvendig jordat stikkontakt.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Oppdragsnr.: 20932-3078

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 5 av 22

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

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Beskrivelse av eiendommen

Entré (4,0 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Det vil bli montert skyvedørsgarderobe ifb. med salg.

Gang (5,6 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Sikringsskap.
Radiator.

Soverom 1 (9,0 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

Stue/kjøkken (27,6 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.
Utgang til balkong.

Bad (6,0 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom 2 (12,0 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

Innvendig bod (3,0 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Ventilasjonsaggregat og fordelerskap til rør-i-rør.

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet (i blokk)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

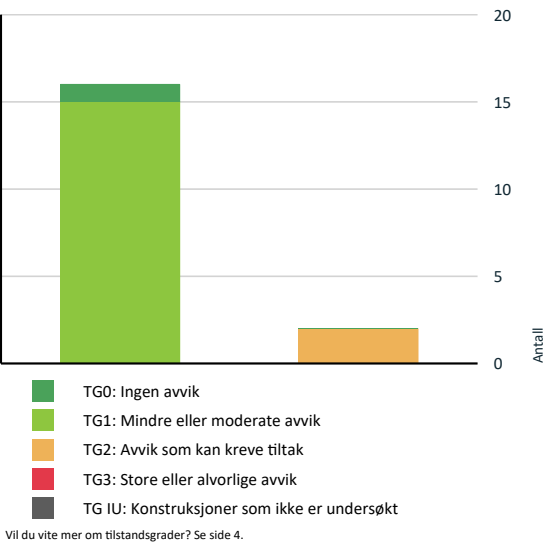
Vilhelm Bjerknes' vei 58 C, 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 1059
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i blokk)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 6. etasje > Bad (6,0 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 6. etasje > Bad (6,0 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
• Vegghengt toalett med innebygd sistene mangler dreksåpning/spalte nederst.

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

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



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

Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

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. Byggforskeren 700.320):
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Dører

Slett entrédør med lydklasse dB43.

Porttelefon (via app).

Sidehengslet balkongdør med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

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

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

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

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

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt, overbygget balkong på 8,8 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Balkongen er oppført i betongkonstruksjoner med glassrekkverk. Utstyrt med utvendig jordet stikkontakt.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,22 meter.

Til informasjon:
Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

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

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Rekkverk i tre/metall: ca. 20–40 år

INNENDIG

Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Noe svinriss i overganger i innvendig bod og i overgang mellom foring på kjøkken og himling av kosmetisk betydning.

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

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

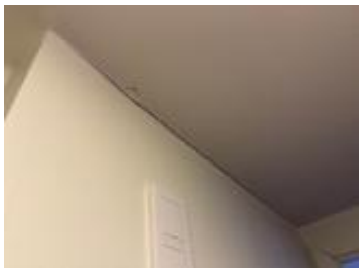
Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

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

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport



1 TG 1 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.

1 TG 1 Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører.

Opp. skyvedør mellom soverom og innvendig bod er lukket igjen. Dør til bod er flyttet til stue. Disse arbeidene ble utført i 2023.

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

6. ETASJE > BAD (6,0 M²)

Generell

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

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, vegghengt toalett og dusjkabinett. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Bad fra byggeår.

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

6. ETASJE > BAD (6,0 M²)

1 TG 1 Overflater vegger og himling

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

Merk:

Overflater bak dusjkabinett er ikke kontrollert (TGIU).

Oppdragsnr.: 20932-3078

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 10 av 22

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

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD (6,0 M²)

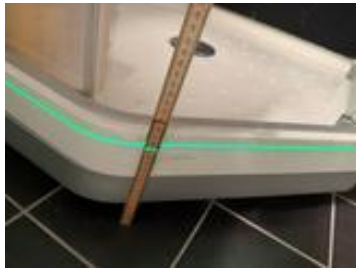
1 TG 1 Overflater Gulv

Det ble målt 23 mm nivåforskjell fra topp flis ved dørterskel til kant av dusjsone.

Videre kontroll var begrenset grunnet dusjkabinett i rommet.

Merk:

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



6. ETASJE > BAD (6,0 M²)

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Begrenset tilkomst for full inspeksjon grunnet plassering av dusjkabinett.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

6. ETASJE > BAD (6,0 M²)

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20932-3078

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 11 av 22

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

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

- Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere dreksåpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.



6. ETASJE > BAD (6,0 M²)

TO 1 Ventilasjon

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

6. ETASJE > BAD (6,0 M²)

TO 0 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 25,6% ved en temperatur på 16,8 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.



KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN (27,6 M²)

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Skvettplater over platetopp/vaske og belysning/stikk under overskap. Kjøkkenøy fra IKEA.

Oppdragsnr.: 20932-3078

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 12 av 22

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

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

- Integrerte hvitevarer
- Stekeovn
 - Induksjonstopp
 - Oppvaskmaskin

Hvitevarer fra Siemens.

Plass til kjøleskap.

Integrert ventilator fra Flexit.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og Aquastop.

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenøy og ny vannlås i 2024.

Merk:
Noe sår og mindre fuktsvelling på et par fronter.



6. ETASJE > STUE/KJØKKEN (27,6 M²)

TO 1 Avtrekk

Integrert ventilator.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)
Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet.

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

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

TO 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

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

Oppdragsnr.: 20932-3078

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 13 av 22

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

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

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

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.



Varmesentral

Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.

Radiator mellom gang og stue/kjøkken.

Varmesentral inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke nærmere vurdert.



Vannbåren varme

Vannbåren oppvarming med gulvvarme på bad og radiator i stue/kjøkken.

Det er ikke opplyst om problemer med anlegget.

Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 20932-3078

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 14 av 22

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

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

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 elektrivirksomhet, 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 elektrivirksomhet.

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i gang.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målerskap.
Elbillader.

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

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

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?
Ukjent

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

Samsvarserklæringer er ikke fremvist.

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?
Ukjent

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 sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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?
Ukjent

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.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om

Oppdragsnr.: 20932-3078

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 15 av 22

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

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget.

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

Generell kommentar

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

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

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid 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
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



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

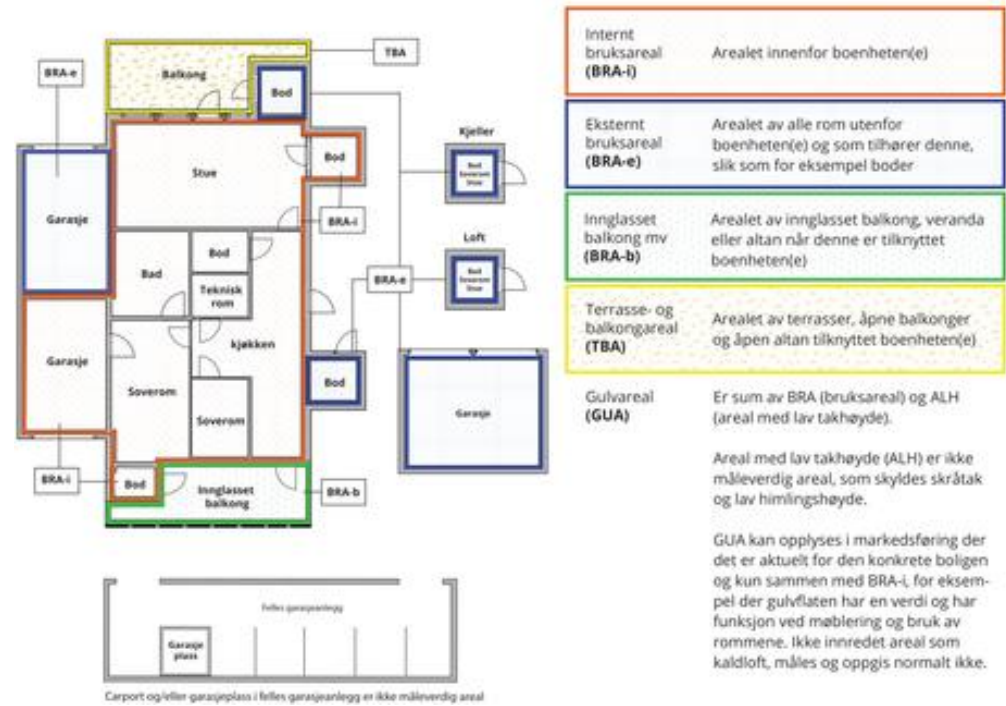
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Arealer

Selveierleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. etasje	70			70	9
Kjeller		5		5	
SUM	70	5			9
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Entré (4,0 m²), gang (5,6 m²), soverom 1 (9,0 m²), stue/kjøkken (27,6 m²), bad (6,0 m²), soverom 2 (12,0 m²), innvendig bod (3,0 m²)		
Kjeller		Ekstern bod (5,0 m²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 3,0 m² av bruksarealet.

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

TAKHØYDER

Ca. 2,46 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 aksjeleilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Oppdragsnr.: 20932-3078

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 18 av 22

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

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet (i blokk)	67	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Andrea Blålid Vederhus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	1059		98	5362 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Vilhelm Bjerknes' vei 58 C

Hjemmelshaver

Vederhus Andrea Blålid, Steinagard Kristian, Vederhus Terje

Oppdragsnr.: 20932-3078

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 19 av 22

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

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.01.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	08.01.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	07.01.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	08.01.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	07.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.01.2026	
2	26.01.2026	
3	02.02.2026	
4	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20932-3078

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 20 av 22

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

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 20932-3078

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 21 av 22

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

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som 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 betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20932-3078

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 22 av 22

Egenerklæringsskjema



Egenerklæring

Vilhelm Bjerknes' vei 58C, 5081 Bergen

28 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Vilhelm Bjerknes' vei 58C

Postadresse

Vilhelm Bjerknes' vei 58C

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2023

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.

Siden overtakelse August 2024

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0000759067

Informasjon om selger

Selger

Vederhus, Andrea Blålid

Selger

Steinagard, Kristian

Forbehold

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

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

Side 1

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2023

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☒ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet lampe over speil

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Terje Vederhus

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

2.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet servantskap

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja☒ Nei

Side 2



8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2023

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

- Lys på bod: Koblet om bryter for taklys. Fra bryter ved soverom til bryterpanel i stue. - Lys kjøkken: Koblet lys over benk og til kjøkkenøy via bryterpanel i stue. Montert ledlys stripe over kjøkkenbenk og i hylle på kjøkkenøy. - Via stikkontakt ved kjøkkenbenk er det trukket 2 kurser i samme veggboks. Kurs 8 og kurs 12. Dette er merket bak deksel på stikkontakt. - Installert stikkontakt under kjøkkenskap. Fra samme kurs som ventilator.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Terje Vederhus

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadet pakning på ett rør i vannskap.

13

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2026

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet pakning.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sørskog VVS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2025

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rens av ventilasjonsanlegg

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Andersen Ventilasjonsrens

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Slettebakken deponi gjøres om til park område / område for fritidsaktiviteter.

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 70056527

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Vederhus, Andrea Blålid	2026-01-28	Steinagard, Kristian	2026-01-28
Identification		Identification	
 Vederhus, Andrea Blålid		 Steinagard, Kristian	

Egenerklæringsskjema

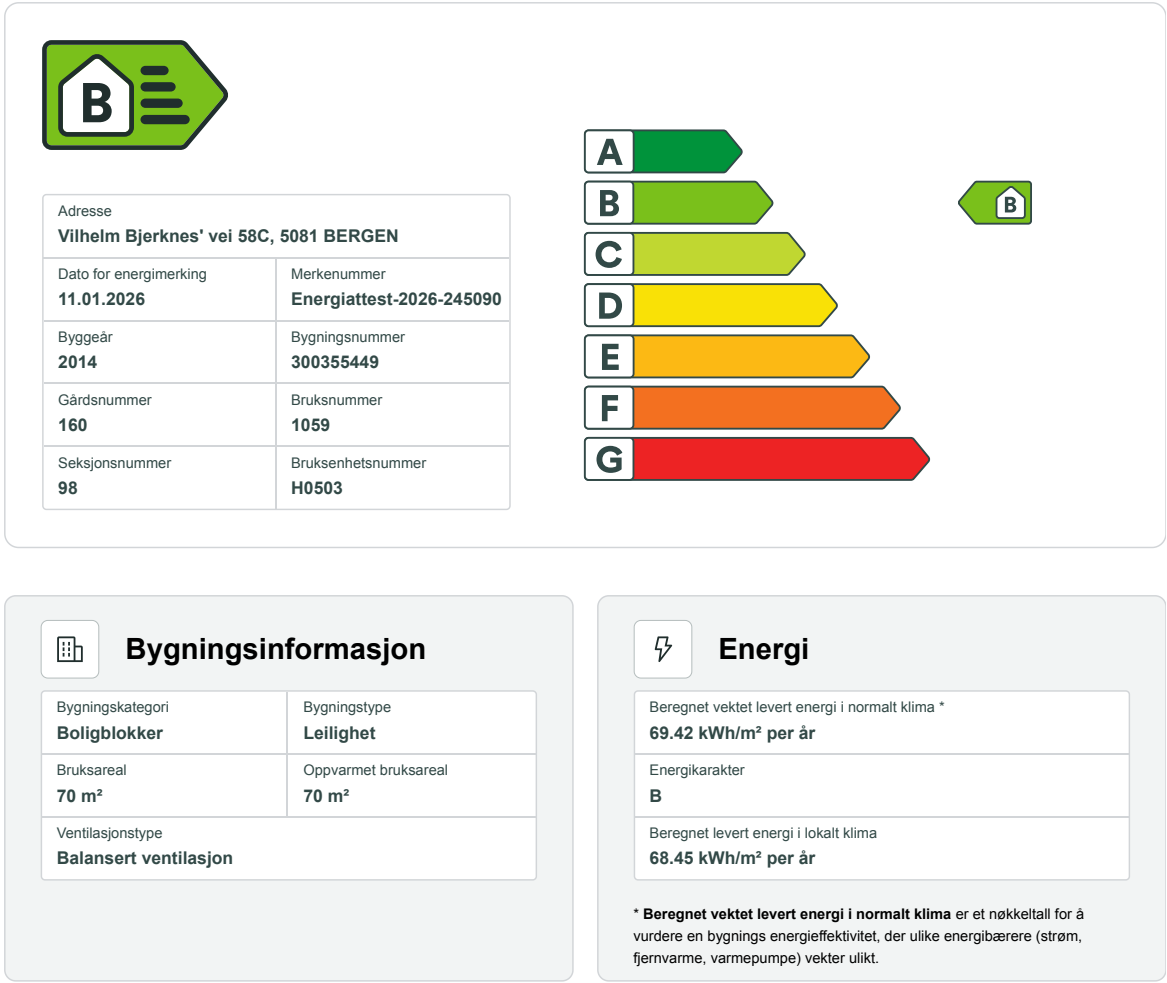
Signed by:		
Vederhus, Andrea Blålid	28/01-2026	BANKID
Steinagard, Kristian	21:22:03	BANKID
	28/01-2026	
	21:24:10	



Energiattest



Energiattest



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.



Vilhelm Bjerknes' vei 58C, 5081 BERGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: 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 måldata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Vedtekter

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 <u>tillatt</u> å ha følgende kjæledyr i sameiet: • katt • hund • hamster • marsvin • kanin • chinchilla • ilder • tamrotte • mus • degus Det er <u>ikke tillatt</u> å ha reptiler som kjæledyr i sameiet.

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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(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, pantesikkerhet 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 framtreddende 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 Bjerknes 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 garasjeplass/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.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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 henvisning. 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

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 Eiendomsmedling 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. 98 i Sameiet Bjerknes Plass, oppdragsnr.: 75260006
Megler: Andrea Birkeland, mobil: 91 65 60 21, e-post: ab@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Andrea Birkeland

Partner / Eiendomsmegler

MNEF

91 65 60 21

ab@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling

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