

# PROAKTIV

Nydelig gjennomgående 3-roms med solrik, overbygget balkong utsikt til Løvestakken

Kort vei til buss og bybane, Haukeland og sentrum.



JOHAN HJORTS VEI 22





## Våre kontorer

### TRØNDELAG

- **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

- **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

- **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

### Jæren

- **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

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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

# SLETTEBAKKEN

Nydelig gjennomgående 3-roms med solrik, overbygget balkong og utsikt mot Løvsstakken og Ulriken. Moderne standard, gode materialvalg og gjennomførte kvaliteter. Kort vei til buss og bybane.



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Johan Hjorts vei 22, 5081 BERGEN

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 160, bnr. 911, andelsnr. 298, org.nummer 950147024 i SLETTEBAKKEN BORETTSLAG

**Prisantydning:** 4.250.000,-

**Omkostninger:** 18.396,-

**Andel fellesgjeld:** 212.520,-

**Totalpris:** 4.480.916,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1960

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 75 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 72 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Parkeringsplass eller garasje kan leies gjennom borettslaget etter ansiennitet. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

**Tomt:** 38166.7 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 7.508,-

**Felleskostnader inkl.:** Kabel-tv og bredbånd, renter og avdrag andel fellesgjeld, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles byggforsikring, brensel radiator, dugnad, drift og vedlikehold.

**Energimerke:** Energiklasse: Grønn F.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	20	42
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
44	52	53	75
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklærings-skjema
82	89	104	
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 hjelpelig med både stort og smått. Kunne ikke vært mer fornøyd!»

Cecilie Bjørnevik

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

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

Kristine B Ingebrigtsen

«Jeg er meget godt fornøyd.»

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

Håvard Holder

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

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

Ruben Solheim Inderøy

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

«Her har det vore tillit, heining, 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 brennnett Oslo-marked endte opp med kjøp hele 400 000 under prisantydning!»

Ingvild Dalehaug

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

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

Anne C. Bockelie

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

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

Hilde Traavik

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

Stine Sanvik Eilertsen

”

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

Partner / Eiendomsmegler MNEF:  
**Andrea Birkeland**



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

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

## EN NY HVERDAG

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?

Nydelig gjennomgående 3-roms med solrik, overbygget balkong og utsikt mot Løvestakken og Ulriken. Moderne standard, gode materialvalg og gjennomførte kvaliteter.

Mellom Løvestakken og Ulriken, i grønne omgivelser på Slettebakken, ligger Johan Hjorts vei. Et rolig og etablert boligområde med kort vei til både Haukeland og sentrum. Buss og bybane stopper like utenfor eiendommen, og tar deg enkelt videre gjennom byen. Lavblokkene er omgitt av velholdte grøntområder og gangveier, mens turmulighetene begynner idet man går ut døren, enten rundt Tveitevannet eller videre opp mot byfjellene. Dette er en nydelig gjennomgående 3-roms leilighet med en standard som umiddelbart skiller seg ut. Alt fremstår helhetlig og svært godt avstemt, med materialvalg, farger og detaljer som gir boligen en lys og moderne karakter. Planløsningen er optimal med lyse og luftige rom som

glir naturlig over i hverandre. Stuen ligger fint i front av leiligheten, med store vindusflater, utsikt mot Løvestakken og utgang til en lun, vestvendt og overbygget balkong med ettermiddags- og kveldssol. Kjøkkenet er moderne utført, med utsikt mot Nattlandsfjellet og videre mot Ulriken. Soverommene er store og måler 12,1 og 12,3 m<sup>2</sup>, og hovedsoverommet har eget garderobesrom. Badet er helfliset, delikat og gjennomført. Dette er en perfekt leilighet å kalle hjem.

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](mailto:proaktiv.bergen@proaktiv.no)

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

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

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

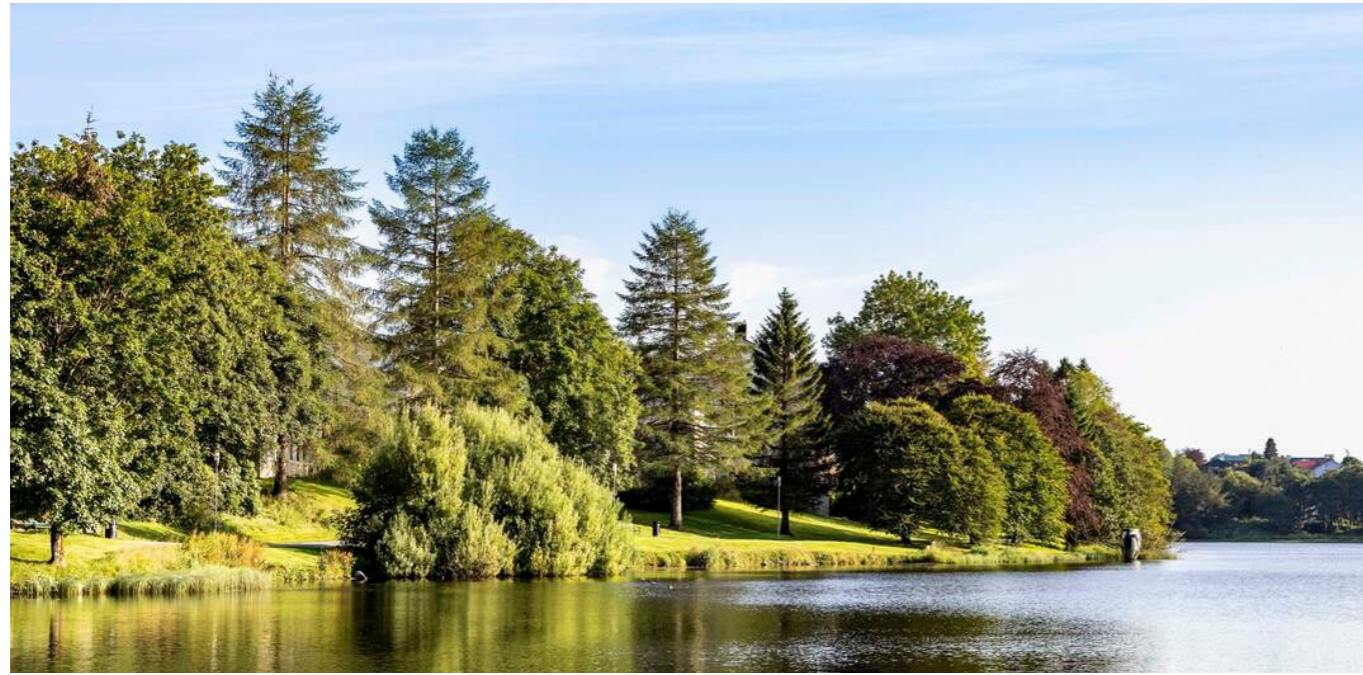
I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen, sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

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

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

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

Velkommen til oss!



# SLETTEBAKKEN

*Kommune: Bergen / Område: Slettebakken*

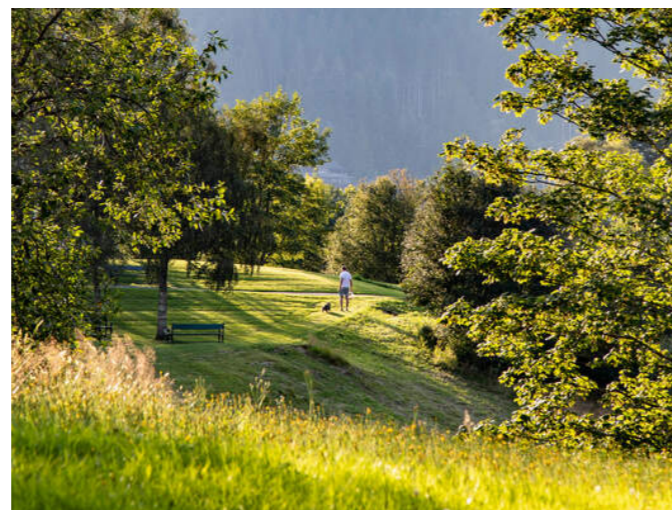
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

I Johan Hjorts vei 22 er det lett å lande i hverdagen.

Området ligger grønt og tilbaketrukket til på populære Slettebakken, med nærhet til både natur, kollektivtransport og servicetilbud. Her bor man i rolige omgivelser, skjermet fra den mest hektiske bypuls, samtidig som sentrum aldri føles langt unna. Det er nettopp denne balansen som gjør området så attraktivt for mange.

Leiligheten ligger i tredje etasje, med et åpent preg rundt bebyggelsen og god avstand mellom byggene. Rundt boligene brer borettslagets store, parklignende grøntområder seg ut – særdeles velholdte og gjennomførte, med frodig beplantning, vakre trær, små gangstier og benker plassert mellom plenene. Akkurat nå på våren blomstrer de japanske kirsebærtrærne i nydelige rosatoner og gir uteområdene et helt spesielt preg. Her



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Johan Hjorts vei Linje 84	2 min 🚶 0.1 km
🚗	Slettebakken Linje 1	3 min 🚶 0.2 km
🚗	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 🚶 5.7 km
✈️	Bergen Flesland	19 min 🚶

## DAGLIGVARE

	Meny Sletten Post i butikk	9 min 🚶 0.7 km
	Bunnpris Sletten Post i butikk, PostNord	10 min 🚶 0.8 km

## VARER/TJENESTER

🛒	Sletten Shoppingsenter	9 min 🚶
🏪	Aptek 1 Landås (Sletten Senter)	9 min 🚶

## SPORT

⚽	Slettebakken kunstgress Aktivitetshall, fotball	3 min 🚶 0.2 km
🏸	Aktivitetshaller Slettebakken Turn, basket, tennis, friidrett m.m.	5 min 🚶 0.4 km
🎾	Bergen Tennis Arena Treningssenter	5 min 🚶
🏈	Sammen Fantoft	12 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Slettebakken Borettslag	2 min 🚶
---	-------------------------	---------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



finnes også fine lekeplasser for de minste, godt skjermet mellom byggene. Hele området oppleves trygt, rolig og oversiktlig, med en atmosfære som gjør at mange blir boende lenge.

Kollektivtilbudet er svært godt. Bybanestoppet på Slettebakken ligger bare få minutters gange unna, med hyppige avganger både mot sentrum og Flesland. HVL nås enkelt med bybanen, mens bussen som stopper like

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

nedenfor boligområdet kjører videre forbi Haukeland Universitetssjukehus, Haraldsplass og Odontologen på vei mot sentrum. For mange er nettopp dette en stor del av kvaliteten ved å bo her – hverdagen flyter enklere uten behov for bil.

Beliggenheten er også attraktiv for deg som jobber ved Haukeland Universitetssjukehus, Haraldsplass eller Odontologen. Samtidig ligger barnehager, skoler og flere dagligvarebutikker lett tilgjengelig i nærrområdet.

Ved bybanestoppet finner du flere aktivitetstilbud, med blant annet kunstgressbane, volleyballbaner, Fysak aktivitetspark og Bergen Tennisarena like i nærheten. Sletten Senter ligger også lett tilgjengelig, med butikker, servicetilbud og det meste man trenger i hverdagen samlet på ett sted. Her finner du også det populære søndagsåpne bakeriet, perfekt for rolige helgemorgener. For den som er glad i trening og aktivitet er det også fint å vite at Fantoft ligger bare ett bybanestopp unna, med Sammen sine trenings- og aktivitetstilbud.

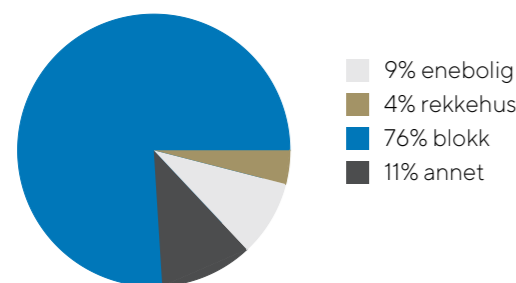
For mange er det likevel naturen som setter rammen rundt livet her. Tveitevannet ligger like nedenfor boligområdet, med



fine turveier og grønne omgivelser som brukes året rundt. Mange går også videre herfra mot Storetveitmarken, et populært område for både rolige ettermiddagsturer og løpeturer. Fra boligområdet går det også gangveier videre opp mot Birkelundstoppen, Nattlandsfjellet og Ulriken. Her er det enkelt å ta på seg turskoene hjemme og gå rett ut i grønne omgivelser.

Kombinasjonen av den sentrale beliggenheten, roen man nesten forbinder med landet, og nærheten til både bydelssentrumet og naturen, er noe av det som gjør at så mange bor godt her – og blir boende lenge.

## BOLIGMASSE

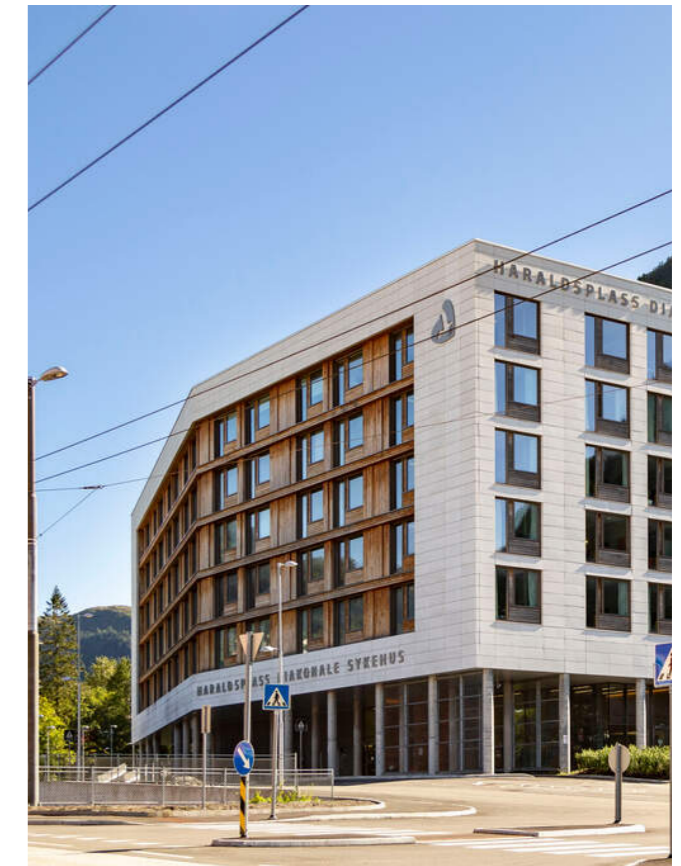


## SKOLER

Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Bjergvin Montessoriskole (1-10 kl.) 101 elever, 4 klasser	11 min 0.9 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	18 min 1.5 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	23 min 2 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
NTG Brann Stadion	23 min

## BARNEHAGER

Slettebakken Menighets barnehage (0-6 ...) 23 barn	3 min 0.2 km
Tveitevannet barnehage (1-5 år) 15 barn	6 min 0.5 km
Bjerknesparken barnehage (0-5 år) 70 barn	7 min 0.6 km



## Adkomst

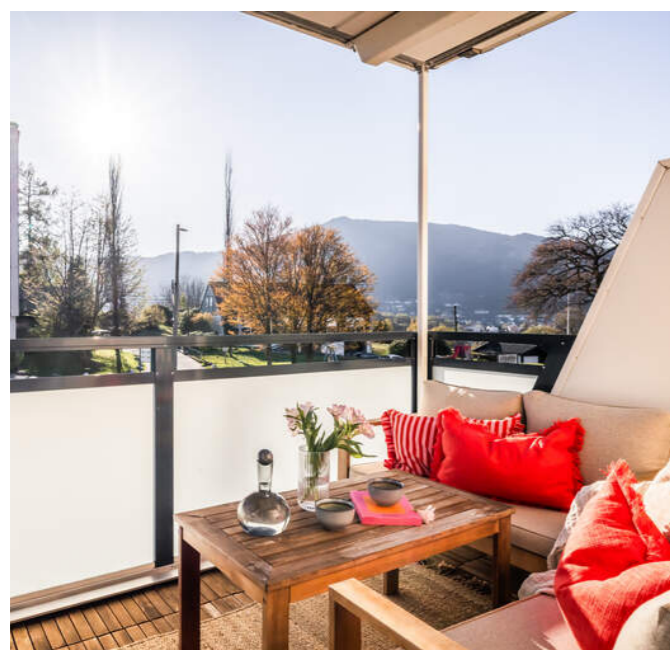
Fra Bergen sentrum følger du Fjøsangerveien sørover forbi Danmarks plass. Hold høyre felt og ta til venstre i rundkjøringen inn på Minde Allé. Følg veien videre gjennom lyskryssene og fortsett mot Wergeland. I rundkjøringen ved Wergeland tar du første avkjørsel inn på Storetveitvegen og følger bakken opp mot Tveitevannet. I rundkjøringen ved bensinstasjonen tar du andre avkjørsel, slik at du får Tveitevannet på høyre hånd.

Følg veien langs vannet og ta til høyre inn på Vilhelm Bjerknes' vei. Etter passering av Sletten Senter og Bergenshallen vil du se Slettebakken kirke på høyre side. Ta deretter første avkjørsel til høyre inn på Johan Hjorts vei. Eiendommen ligger i grønne og rolige omgivelser langs veien.

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt på visningsdagen.

# Livet i Johan Hjorts vei 22

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



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

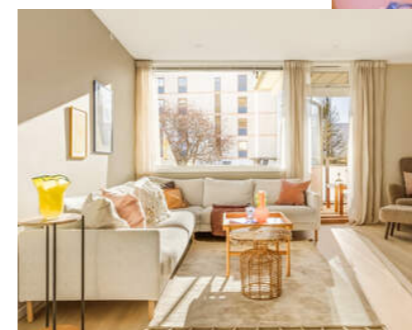
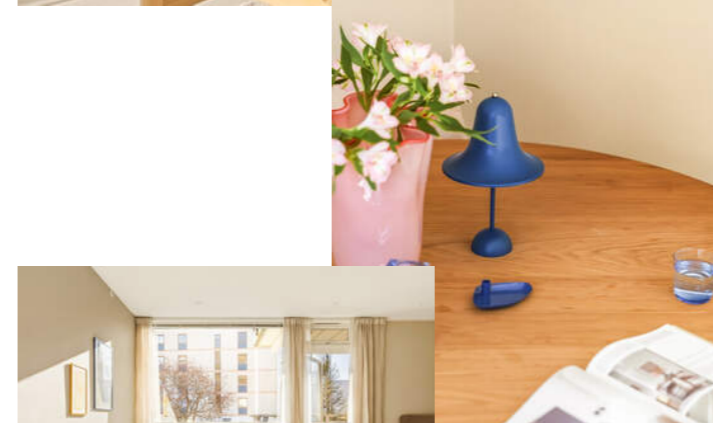
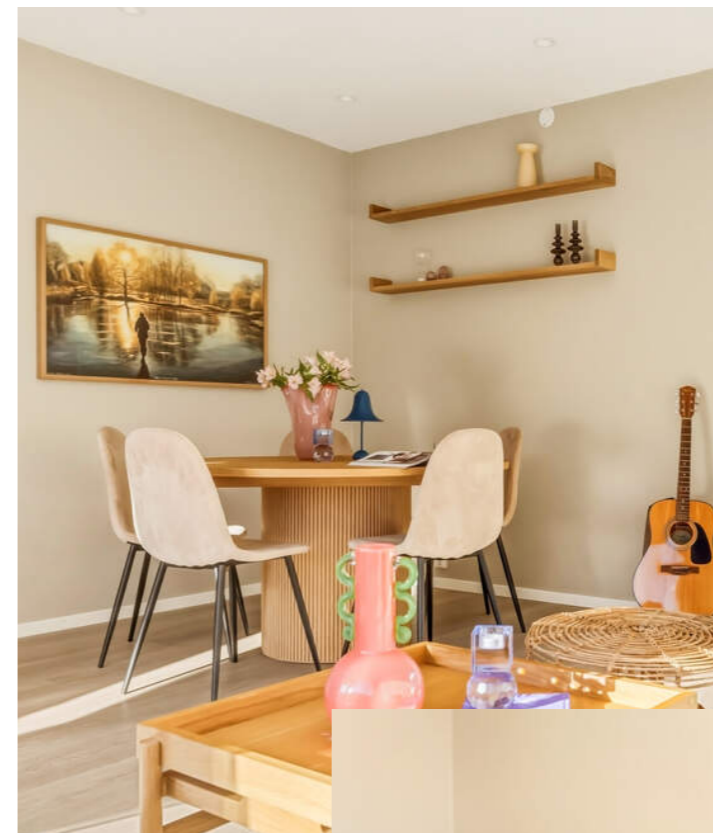
**Når kjøpte du boligen?**  
Jeg kjøpte den i mars 2023.

**Hva var avgjørende for at du valgte å kjøpe her?**  
Det var beliggenheten og at vi synes den var så estetisk vakker og at den passet perfekt til vårt bruk på daværende tidspunkt.

**Hva har blitt gjort med boligen etter at du kjøpte den?**  
Vi har lagt nytt gulv på gjesterommet, lagt gulv på terrassen, satt opp to spilevegger også har vi malt stue og soverom. Det har også blitt bygget et møbel i inngangspartiet til sko og jakker.

**Hvorfor skal du selge?**  
Jeg skal selge fordi jeg skal flytte til Oslo.

**Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?**  
Jeg kommer til å savne mulighetene den ga oss til å samle venner og kjære i Bergen til middag og andre sosiale sammenkomster. Jeg kommer til å savne gjesterommet som har huset mange kjente og kjære de siste årene. Trives også veldig godt med å lage mat på kjøkkenet med all benkeplassen. Så kommer til å savne det også. Samt det flotte badet.



**Hva har du likt best med området?**  
Den korte veien til tveitevannet og bybanen samt at du har så og si alt du trenger på sletten senter, en liten rusletur unna.

**Er det noe du ikke er fornøyd med?**  
Nei, egentlig ikke.

**Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?**  
Det går helt fint å leve her under alle de ulike årstidene. Vaktmesteren steller med grøntområdene på sommeren og brøyter det fint til på vinteren.

**Til slutt - beskriv boligen med tre ord!**  
Sentrumsnær, avslappende, komplett

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

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

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

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

# VELKOMMEN TIL JOHAN HJORTS VEI 22

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

## Parkering

Parkeringsplass eller garasje kan leies gjennom borettslaget etter ansiennitet. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

## Tomtestørrelse

38 166 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

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

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Utvendig

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer. Vinduer mot vest fra 2000-tallet. Vinduer mot øst fra 2011. 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 smøring og justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320): Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene, som bærer preg av elde og slitasje. Eldre vinduer har ofte redusert isoleringsevne og svakere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer. Punktert vindu på soverom med garderobedel. TG 2.

Dører: Profilert entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB. Kikkehull og porttelefon. Sidehengslet balkongdør med 3-lags isolerglass i malte trekarmer. Dør fra 2000-tallet. 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. Byggforskerien 700.320): Ytterdører i tre: ca. 20–40 år. TG 1.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sør-vestvendt altan på 6,7 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Altanen er oppført i betongkonstruksjoner. Rekkverk med glass og metallprofiler. Rekkverkshøyde ble målt til 1,08 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. Byggforskerien 700.320): - Prefabrikerte betongelementer (bærekonstruksjoner): ca. 50–100 år. - Rekkverk i metall/glass: ca. 20–40 år. TG 1.

Innvendig

Overflater: Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje. 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. TG 1.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av trebjelkelag. Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater. Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom. Kontrollerte rom: - Stue: 0-10 mm - Soverom med garderobedel: 0-10 mm Merk: Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting. Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik. Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt. TG 1.

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

Våtrom

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

Generell: Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Inneholder: Baderoms møbel med slette fronter, benkeplate i kompost og toppmontert porselensservant med ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider, fordelerskap til rør-i-rør og dusj med glassdør i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil på vegg. Badet er pusset opp rundt 2022 i følge eier. Dokumentasjon er ikke fremvist.

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

Overflater gulv: Det ble målt 40 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk. Merk: Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader. TG 1.

Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran. Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep

(fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse. Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggt teknisk forskrift av 1997 (TEK97). TG 1.

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

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk via veggventil. Tilluft via luftespalte under dør. TG 1.

Tiliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke foretatt hulltaking da dusjone grenser mot kjøkkeninnredning/yttervegg. TG IU.

Kjøkken

Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og planlimt vask med ett-greps blandebatteri. Glassplater over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn fra IKEA
- Mikrobølgeovn med stekefunksjon fra IKEA
- Induksjonstopp med nedfelt ventilator fra Bora
- Oppvaskmaskin fra IKEA
- Kjøleskap med frysedel fra IKEA

Kjøkkeninnredning fra 2021.

Avtrekk: Induksjonstopp med integrert ventilator. Vurdering av avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). TG 2.

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 befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult. Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320): - Pex-rør: 25-75 år. TG 1.

Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast. Felles avløpsrør ble rørfornyet i regi av borettslaget i 2025. 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. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang. Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320): - Avløp (plast): 25-100 år. TG 1.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra bad. Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som

boligen ikke vil innfri. Vedlikehold: Ventilene og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventil fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Begrenset ventilering i leiligheten. TG 2.

Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 110 liter fra Oso Hotwater, plassert på badet. Bereder ble produsert i 2021. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320): Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år. TG 1.

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

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

Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert i fellesgang. Automatsikringer (jordfeilautomater). Automatisk strømmåler m/fjernavlesning. Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 20A, 2 kurser på 16A og 3 kurser på 10A.

Belysning: Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

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

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon/samsvarserklæring på utførte arbeider. Det er ikke utført teknisk kontroll, og tilstandsgrad (TG) er ikke vurdert eller angitt, da dette forutsetter spesialkompetanse og autorisasjon. Ved eierskifte anbefales det at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det

ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon.

Generelt om anlegget:

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei
  2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
- Inntak og sikringsskap:
3. 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
  4. 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 fo

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. Arbeider er utført i regi av tidligere eier(e). Ukjent historikk/dokumentasjon. retatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år. 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.

### Bygningssakkyndig

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

NYDELIG Plassert i  
3. ETASJE



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Den gjennomgående 3-romsleiligheten i tredje etasje har et internt bruksareal på 72 m<sup>2</sup>. Leiligheten har følgende planløsning: Gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og innvendig bod. Leiligheten har utgang til en vestvendt balkong på 6,7 m<sup>2</sup> fra stuen. Leiligheten disponerer to boder i felles bodrom.

Takhøyde: Ca. 2,51 meter målt i stue.

## Areal

Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-e: 3 kvm  
Total BRA: 3 kvm

3. etasje  
BRA-i: 72 kvm  
Total BRA: 72 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
3. etasje: 7 kvm

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

## Standard

Når du kommer til Johan Hjorts vei 22 er det første som møter

deg de vakre fellesområdene borettslaget er kjent for. Mellom byggene ligger store, velholdte plenområder, frodig beplantning, små gangstier og hyggelige uteplasser med benker og lekeområder for de minste. Alt oppleves grønt, skjermet og usedvanlig rolig. Det er et bomiljø som gir en følelse av å bo litt tilbaketrukket, samtidig som byen aldri er langt unna.

Fra fellesgangen i byggets tredje etasje kommer du inn i en lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Allerede her merker man den gjennomgående stilen som preger leiligheten – moderne, lun og gjennomført. Overflatene er holdt i lyse fargetoner med slettmalte vegger, himling med spotter og enstavs laminatgulv som binder rommene fint sammen.

Videre åpner leiligheten seg opp mot stuen – et rom som oppleves både luftig og behagelig å være i. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir utsyn mot Løvestakken i det fjerne. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og rommet har en fin flyt videre ut til altanen på 6,9 kvm. Her ute kan solen nytes i rolige omgivelser, med utsyn over de grønne områdene rundt bebyggelsen.

Kjøkkenet ligger i et eget rom, noe mange setter stor pris på i hverdagen. Det gir en naturlig inndeling mellom rommene og lar både kjøkken og stue få sine egne kvaliteter. Kjøkkeninnredningen ble installert i 2021 og fremstår moderne og gjennomført, med glatte fronter og laminatbenkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt stålvaske, induksjonstopp med integrert ventilator, komfyr med kombidamp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, vinskape samt kjøle- og fryseskape. Det er også

montert komfyrvakt og lekkasjestopper. Ved vinduet er det laget en hyggelig sitteplass med utsikt mot Ulriken – et naturlig sted å starte dagen med morgenkaffen mens byen våkner utenfor.

Leiligheten har to fine soverom på henholdsvis 12,1 og 12,3 kvadratmeter, plassert på hver sin side av boligen. Det gir en planløsning som fungerer godt både for par, familier og den som ønsker gjesterom eller hjemmekontor. Det ene soverommet vender mot Ulriken, det andre mot Løvestakken. Hovedsoverommet har en praktisk walk-in-garderobe, mens det andre soverommet er innredet med stor skyvedørgarderobe. Begge rommene oppleves rolige og gode, med plass til ønsket sengestørrelse og øvrig møblement.

Badet ble renoveret i 2021 og fremstår moderne, delikat og svært gjennomført. Rommet er helfliset og innredet med baderoms møbel med benkeplate i kompaktlaminat og toppmontert servant, speilskap med belysning, vegghengt toalett og dusj med mørke glassflater som gir rommet et eksklusivt preg. Det er opplegg for vaskemaskin, i tillegg til varmekabler i gulvet og avtrekksventilasjon i himling.

Leiligheten disponerer i tillegg to boder i felles kjeller på henholdsvis 1,3 og 1,2 kvadratmeter.

## Oppvarming

-Oppvarming via radiatorer.  
-Elektriske varmekabler på bad.

## Energimerke

Grønn F

## Info strømforbruk

2475 kWh for 2025.

## Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

## Hvitevarer

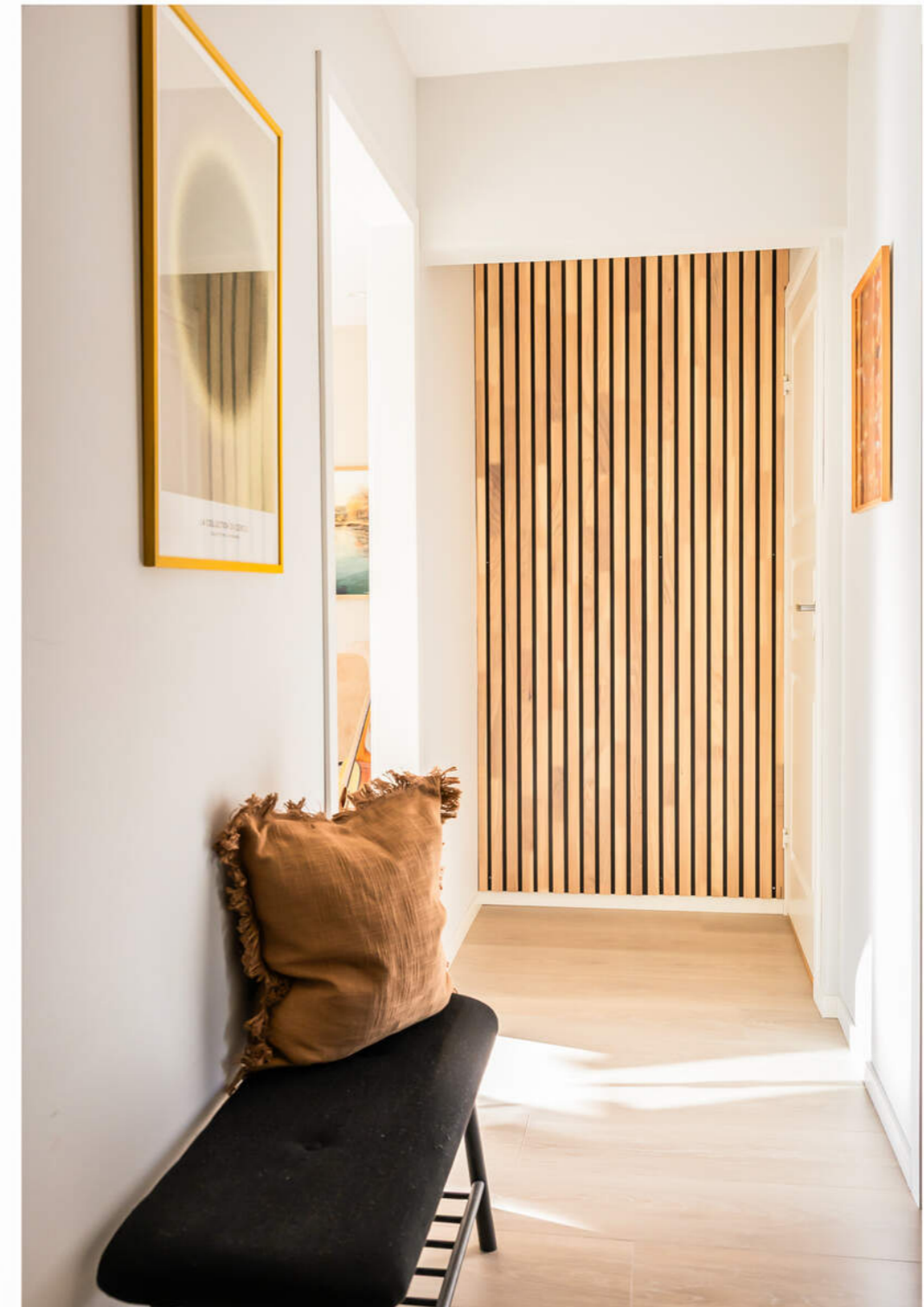
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



Planleggingen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

## 72 NYDELIGE KVADRATMETER

Allerede i entréen setter leiligheten tonen, med rolige fargetoner, gjennomførte detaljer og en lun atmosfære som gir et svært godt førsteinntrykk.



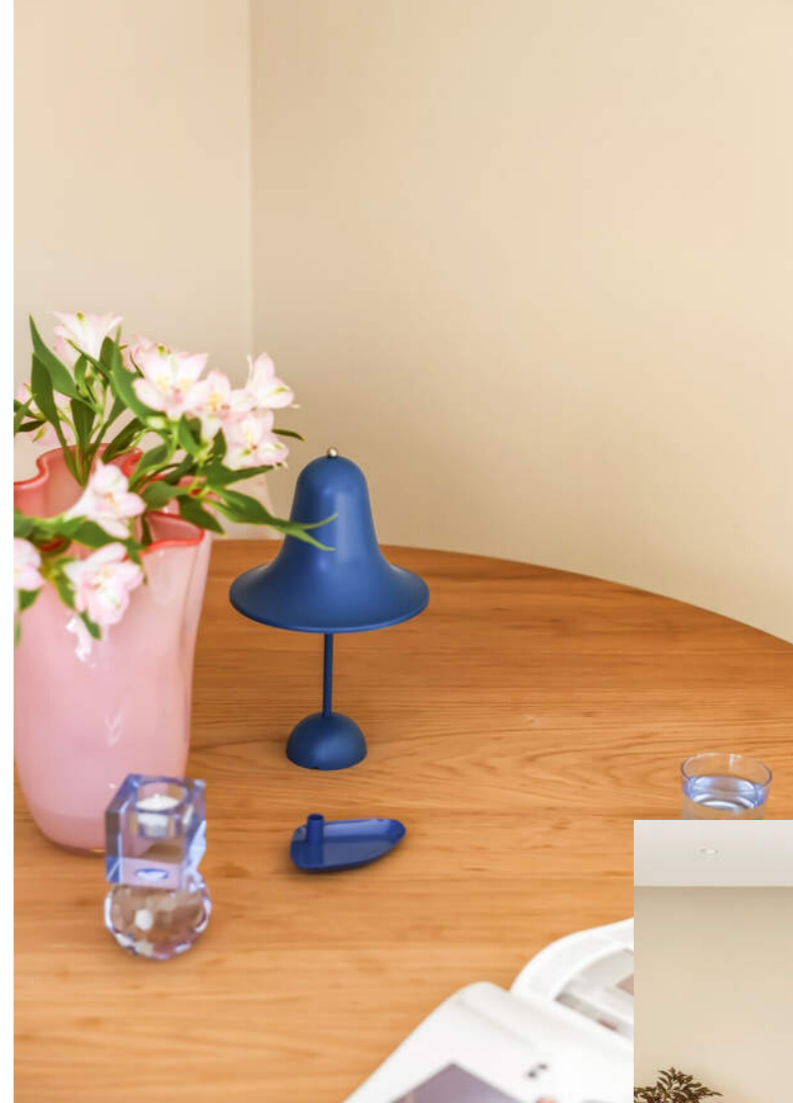
## ALT DET HERLIGE LYSET

Stuen er et rom man naturlig trekkes mot, med store vindusflater, behagelig lysinnslipp og utsyn som gir rommet ekstra dybde.



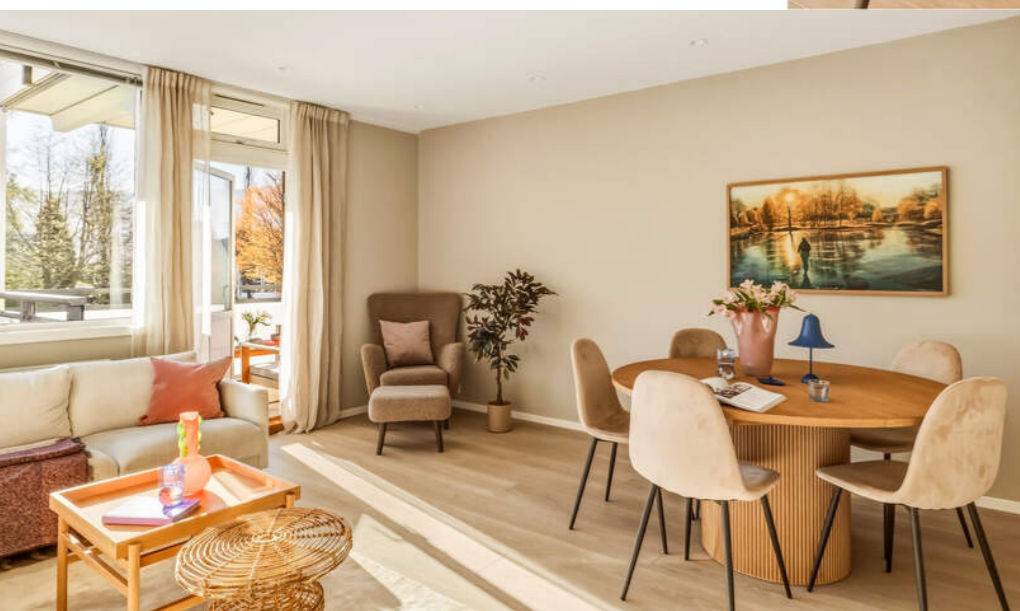
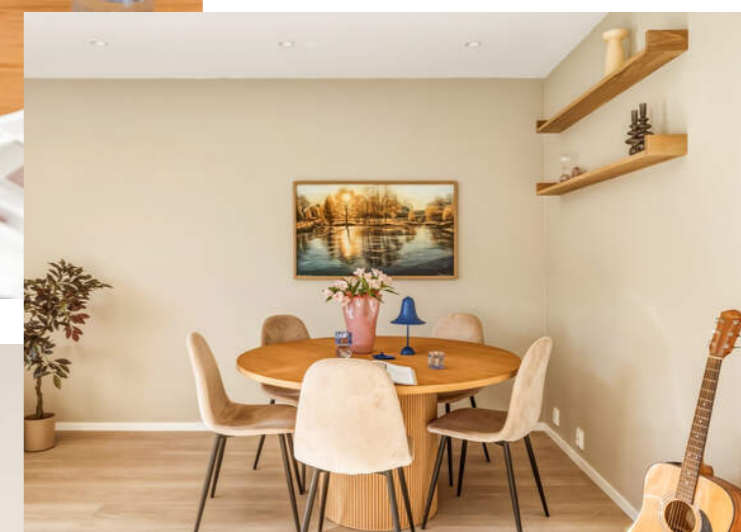
## LYST & MODERNE

Den åpne følelsen i stuen skaper en lun, men samtidig luftig atmosfære hvor det er lett å finne ro gjennom hele dagen.



## DUSE, FINE FARGETONER

Her er det god plass til både store sofagrupper og et hyggelig spiseområde, uten at rommet mister sin lette og harmoniske karakter.



ET GODT  
STED Å VÆRE



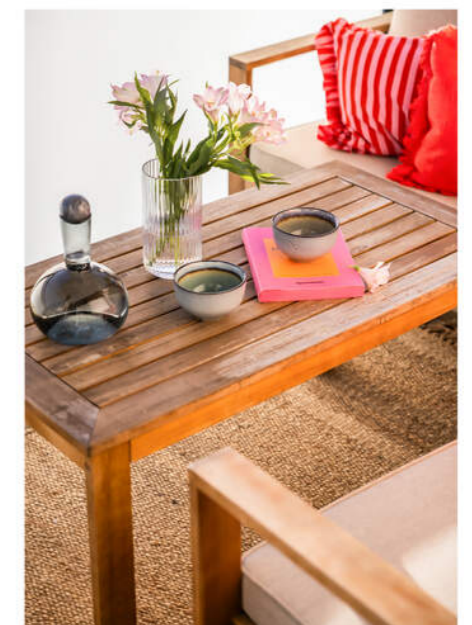
# SOLRIK BALKONG

Balkongen ligger fint til med utsyn over grønne fellesområder og mot Løvestakken, og oppleves som en rolig forlengelse av stuen. Her kan solen nytes i behagelige omgivelser, med en skjermet atmosfære som gjør det lett å trekke seg tilbake etter en travel dag.

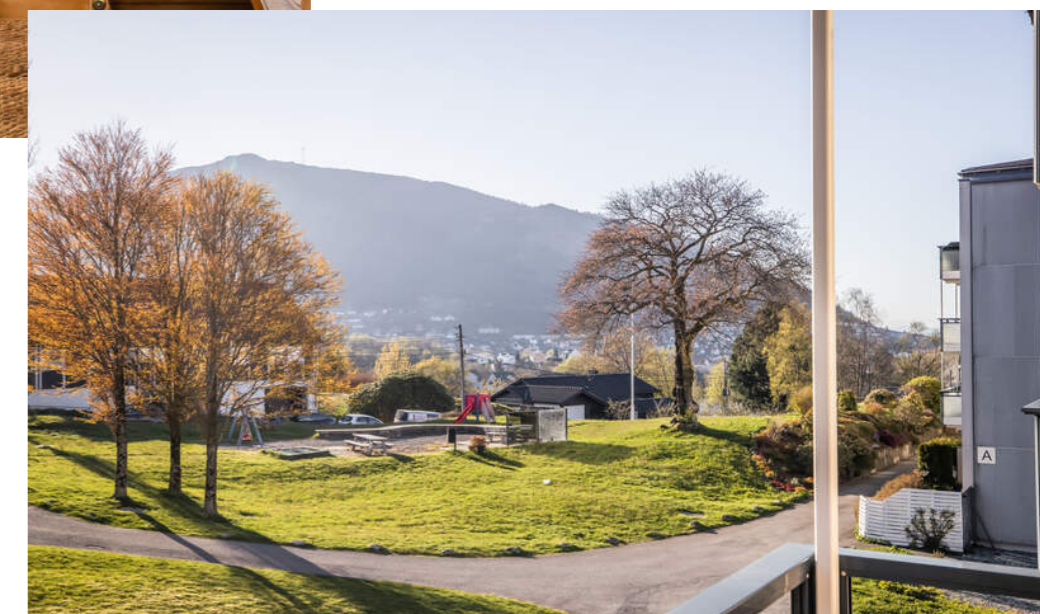


## VARME, SOLRIKE DAGER

Balkongen har plass til både sittegruppe og beplantning, og blir et naturlig samlingspunkt i de varme månedene



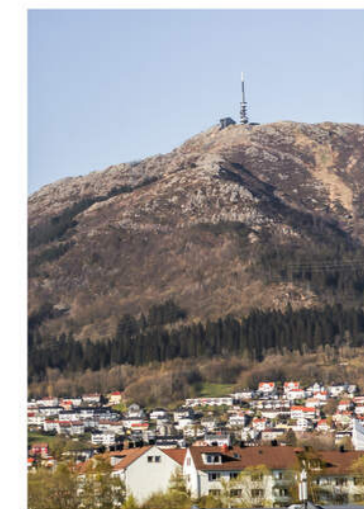
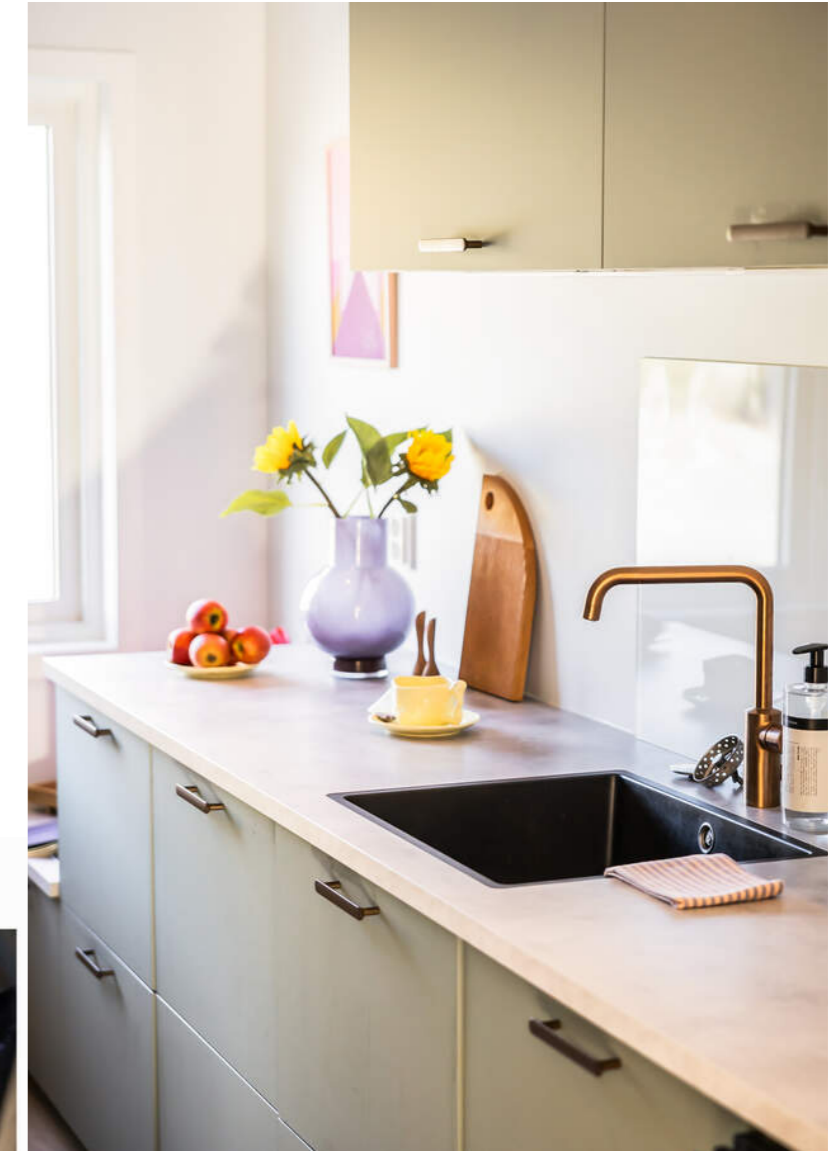
DEN GRØNNE UTSIKTEN  
GIR UTEPLASSEN EN  
SJELDEN RO.





# MODERNE KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i et eget rom, noe som gir boligen en klassisk og velfungerende planløsning mange setter stor pris på. Den moderne innredningen fremstår stilren og gjennomført, med glatte fronter og løsninger som kombinerer funksjonalitet med et elegant uttrykk.



## GJENNOMFØRT OG - GJENNOMTENKT

Integrerte løsninger og nøye utvalgte detaljer gir kjøkkenet et eksklusivt preg, samtidig som rommet oppleves varmt og innbydende.



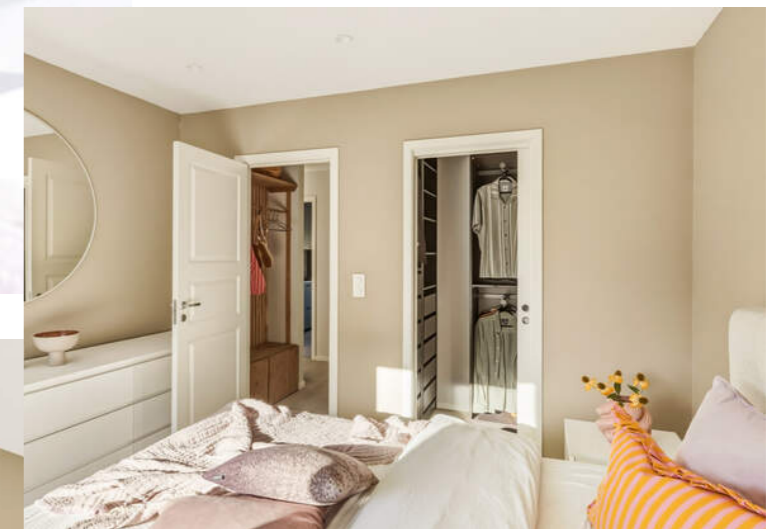
# HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet oppleves rolig og harmonisk, med god plass til ønsket sengestørrelse og øvrig møblement. Walk-in-garderoben gir rommet en hotellfølelse i hverdagen, samtidig som oppbevaringsløsningen er både praktisk og diskret.



## ET GODT STED Å VÅKNE

Beliggenheten i leiligheten gjør at rommet føles tilbaketrukket og skjermet – et sted det er lett å finne ro.





# HVEM SITT ROM BLIR DETTE?

Det andre soverommet har en fleksibel størrelse som passer like godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



SOVEROMMET LIGGER  
VEDNT MOT  
LANDÅSFJELLET  
OG ULRIKEN.



# NYDELIG, HELFLISET BAD

Badet fremstår moderne og svært gjennomført, med materialvalg og detaljer som gir rommet et eksklusivt uttrykk. De mørke glassflatene i dusjonen skaper en elegant kontrast til de lyse flisene og tilfører rommet karakter.



## MODERNE OG LEKKERT

Baderomsmøbelet med toppmontert servant og benkeplate i kompaktlaminat gir både et stilrent og tidløst preg.



BAD MED SPAFØLELSE



# PLANTEGNING

## PLANTEGNING

Avvik vil forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

FR

Fotograf Si

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

BOB

### Felleskostnader pr. mnd

7.508,-

### Felleskostnader inkluderer

Kabel-tv og bredbånd, renter og avdrag andel fellesgjeld, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles byggforsikring, brensel radiator, dugnad, drift og vedlikehold.

### Andel fellesgjeld

212.520,- per tirsdag, 28. april 2026

### Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13551306

Lånebeskrivelse: Husbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,08%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 7 292,53

Total saldo lån: 2 931 897,00

Innfrielsesdato: 30.12.2032

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13551435

Lånebeskrivelse: Husbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,08%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 8 823,82

Total saldo lån: 3 547 531,00

Innfrielsesdato: 30.12.2032

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13556283

Lånebeskrivelse: Husbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,08%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 73 061,79

Total saldo lån: 29 373 742,00

Innfrielsesdato: 30.06.2035

Bank: Fana Sparebank

Lånenr.: 3411.86.67567

Lånebeskrivelse: Fana Sparebank

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,90%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 123 342,68

Total saldo lån: 49 588 659,00

Innfrielsesdato: 30.06.2055

Fellesgjeld pr. 28.04.2026: 212 520,82

Total fellesgjeld for Slettebakken Borettslag pr. 28.04.2026: 85

441 829,00

## Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Borettslagets inntekter utgjorde i 2025 kr 35 985 711,-.

Borettslagets driftskostnader utgjorde i 2025 kr 42 910 893,-.

Borettslagets driftskostnader utgjorde i 2025 kr -6925 183,-.

Borettslagets resultat av finansposter utgjorde i 2025 kr -3 798 556,-.

Borettslagets resultat ble negativt på 10 723 738,-.

Borettslaget har budsjettet et resultat på kr 10 319 550 for 2026.

Rehabilitering av vann- og avløpsrør:

Borettslaget har over flere år arbeidet med planlegging og gjennomføring av et omfattende rehabiliteringsprosjekt i både lavblokker og høyblokker. Prosjektet omfatter blant annet utskifting og fornying av vann- og avløpsrør, samt utskifting av bunnledninger.

Det fremgår av borettslagets årsrapport og regnskap for 2025 at prosjektet i hovedsak ble gjennomført i løpet av perioden som tidligere var opplyst til andelseierne. Styret opplyste at arbeidene i leilighetene i hovedsak var ferdigstilt innen 17.05.2025, mens enkelte mindre arbeider på bad samt arbeider i kjeller og utomhusområder fortsatt gjensto på rapporteringstidspunktet. Det ble videre opplyst at utomhusarbeidene var planlagt ferdigstilt våren 2026.

Borettslaget hadde rehabiliteringskostnader på kr 23 155 146,- i 2025. Generalforsamlingen har vedtatt en låneramme på inntil kr 84 000 000,- knyttet til prosjektet, og det fremgår av dokumentasjonen at det på rapporteringstidspunktet var benyttet ca. kr 50 000 000,- av lånerammen.

Etter meglers vurdering fremstår prosjektet som et langsiktig og planlagt vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak som borettslaget over tid har arbeidet systematisk med å gjennomføre.

## Forkjøpsrett

Vedtektsbestemt forkjøpsrett for beboere i borettslaget, dernest andre medlemmer i boligbyggelaget.

Forkjøpsretten er utlyst i forkant av salget.

## Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmeloverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

## Dyrehold

Det må søkes styret om dyrehold.

## Forsikring

Forsikringsselskap Protector Forsikring ASA

Polisenummer4241963

## Sikringsordning

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

## Formuesverdi primær

928.031,- for 2024

## Formuesverdi sekundær

3.712.122,- for 2024

## Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt er inkludert i fellesutgiftene.

## Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten betales gjennom de månedlige felleskostnadene i borettslaget. Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen.

## Info formuesverdi

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

## Andre utgifter

Antatte løpende kostnader for denne bolig per år kr 100 386,33,-.

Kostnadene er fordelt som følger:

Strøm: kr : 7104,33,- per år.

Fellesutgifter: kr 90 096,- per år.

Innboforsikring: kr : 3 186,- per år.

Beløpet er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler.

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

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse fra byggeår i Bergen kommune sine arkiver.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 16.07.2009 som omhandler fasadeendring Blokk/bygård/terrassehus.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at

## Kjerneinformasjon

et søknadspålagt 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:  
Megler har forespurt Bergen kommune om godkjente byggetegninger. Kommunen har ikke godkjente byggetegninger som viser planløsningen i sine arkiver - kun fasade. Kommunen opplyser at tegningene med planløsning har forsvunnet fra deres arkiv.

Megler har solgt flere leiligheter i borettslaget og har dermed sett godkjente tegninger på tilsvarende leiligheter. Videre har megler mottatt tegninger fra kommunen som viser ventilasjonskanaler. Planløsningen på disse tegningene samsvarer normalt med byggetegningene på tilsvarende blokker i borettslaget. Megler har dermed tatt utgangspunkt i dette tegningssettet.

I sin kontroll av tegninger er det avdekket avvik sett opp mot dagens utforming. Arealet som fremkommer som "tørk" på tegningene, samt deler av kjøkkenet er i dag del av badet. Badet er dermed utvidet.

Videre er vegg med dør mellom soverommet nærmest sør og gang flyttet. Dette gjør at gangen er gjort større. Inngangen til det som fremkommer som bod på dette soverommet har nå skyvedørsfronter og har inngang fra soverommet. Døren inn mot gangen er dermed fjernet. Det samme gjelder døren inn til boden på hovedsoverommet. Døren var tidligere i gangen - nå er det inngang fra hovedsoverommet. Dette arealet benyttes i dag til oppbevaring.

Bruksendring fra bruksareal til rom for varig opphold er søknadspålagt. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra "Tørk" til bad ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 16. juli 2009

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/160/911:  
20.10.1959 - Dokumentnr: 8764 - Bestemmelse om gjerde  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1959 - Dokumentnr: 8764 - Forbud mot

næringsvirksomhet  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:911 F

20.10.1959 - Dokumentnr: 8764 - Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:911 F

20.10.1959 - Dokumentnr: 8764 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om jordskrånninger til fordel for kommunen  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:911 F

20.10.1959 - Dokumentnr: 8764 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om ledninger  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:911 F

20.10.1959 - Dokumentnr: 8764 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om fordeling av ansvar ved vannsig m.v.  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:911 F

20.10.1959 - Dokumentnr: 8764 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om besetning av leiligheter  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:911 F

09.12.1960 - Dokumentnr: 10120 - Best. om vann/kloakkledn.  
Bestemmelse om felles vegg

03.09.1976 - Dokumentnr: 990127 - Elektriske kraftlinjer  
OVERFØRINGSLINJER OG KABLER I BERGEN  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1994 - Dokumentnr: 28476 - Leieavtale  
Leietid: 3 år  
Fra dato: 11/10-1993  
Leie: NOK 48 000 pr. år  
Rettighetshaver: Natland Data AS  
Org.nr: 952 522 779  
LEIEOBJEKT: 130 M2 KONTORLOKALER  
Bestemmelser om regulering av leien  
Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:911 F

18.07.1958 - Dokumentnr: 6659 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:181  
OGSÅ UTSKILT FRA BNR. 182, 184, 185, 914 OG 977  
HVORETTER  
BNR. 182 OG 185 VED SAMMENFØYNING ER INNGÅTT I  
BNR. 175  
OGSÅ UTSKILT FRA SLETTEBAKKSVEIEN 157 - NÅ  
UTPARSELLERT,  
SAMT FRA OFF VEGGRUNN I SLETTEBAKKSVEIEN

19.02.1959 - Dokumentnr: 1801 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
GRUNNSTYKKE FRADELTE SLETTEBAKKSVEIEN. 161

09.03.1960 - Dokumentnr: 2442 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:910

01.01.2020 - Dokumentnr: 282022 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:160 Bnr:911

### Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen  
Eiendommen er omfattet av følgende reguleringsplaner:  
PlanID 10900000 - «Årstad. Slettebakken søndre», reguleringsplan, endelig vedtatt arealplan, ikrafttrådt 09.01.1957.  
PlanID 10520600 - «Årstad. Gnr. 160 bnr. 938 og 967 mfl., Slettebakken sør», reguleringsplan, endelig vedtatt arealplan, ikrafttrådt 25.10.2010, saksnr. 200513425.  
PlanID 10520601 - «Årstad. Gnr. 160 bnr. 897 mfl., Slettebakken sør», mindre reguleringsendring, endelig vedtatt arealplan, ikrafttrådt 06.11.2014, saksnr. 201203685.  
PlanID 10520000 - «Årstad. Bergensdalens sydlige del, distr. Slettebakken», reguleringsplan, endelig vedtatt arealplan, ikrafttrådt 22.05.1950.

Reguleringsformål: Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.  
Eiendommen er blant annet regulert til følgende formål:  
Felles grøntareal  
Garasjeanlegg  
Felles avkjørsel  
Annet fellesareal  
Sykkelvei  
Gangvei  
Kjøreveg  
Gate med fortau  
Annen veggrunn, grøntareal  
Annen veggrunn, tekniske anlegg

Hensynssoner og restriksjoner  
Eiendommen er delvis omfattet av frisksone.

Planendringer  
Det er ikke registrert planendringer innenfor eller i umiddelbar nærhet til eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at punktrepresenterte planendringer kan forekomme.

Reguleringsplaner under arbeid  
Det foreligger følgende reguleringsplan under arbeid i området:  
PlanID 66340000 - «Årstad. Gnr. 160 bnr. 184 mfl., områdereguleringsplan Slettebakken», saksnr. 202220540.

Kommuneplan  
Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2018 (KPA 2018), vedtatt 19.06.2019.

Arealformål i kommuneplanen  
Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til:

## Kjerneinformasjon

Sentrumsformål  
Byfortettingssone BY

Hensynssoner i kommuneplanen  
Eiendommen er delvis omfattet av følgende hensynssoner:  
H570\_4 - Historiske veifar  
H570\_3 - Fantoftåsen

Faresoner i kommuneplanen  
Deler av eiendommen ligger innenfor faresone:  
H390\_2 - Luftkvalitet, gul sone  
Gjennomføringszone i kommuneplanen

Eiendommen ligger innenfor gjennomføringszone:  
H820\_4 - Omforming Slettebakken

Støyforhold  
Deler av eiendommen ligger innenfor gul støysone for veitrafikk:  
H220\_3 - Veistøy, gul sone  
Kommunen opplyser videre at hele eller deler av eiendommen kan være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og kommuneplanens bestemmelser. Dette kan få betydning ved behandling av plan- og byggesaker, herunder krav om nærmere utredninger og eventuelle avbøtende tiltak.

Kommunedelplan  
Eiendommen er omfattet av følgende kommunedelplan:  
PlanID 9730000 - «Årstad/Fana/Bergenshus. KDP Landås», endelig vedtatt arealplan, ikrafttrådt 15.01.1996.

Arealformål i kommunedelplan  
Eiendommen er i kommunedelplanen avsatt til:  
Boligområder  
Byggeområde  
Idrettsanlegg  
Restriksjonsområder i kommunedelplan

Deler av eiendommen omfattes av restriksjonsområde med krav om reguleringsplan.

Planer i nærheten av eiendommen  
Følgende planer er registrert i nærheten av eiendommen:  
PlanID 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027  
PlanID 10520004 - «Årstad. Gnr. 160 bnr. 914 og 1045, Johan Hjorts vei, Bergensdalens sydlige del»  
PlanID 10900100 - «Årstad. Gnr. 160 bnr. 917, Vilhelm Bjerknæs' vei 62, reguleringsendring»  
PlanID 10520602 - «Årstad. Gnr. 160 bnr. 977 mfl., Vilhelm Bjerknæs' vei»  
PlanID 10520603 - «Årstad. Gnr. 160 bnr. 938, 976 mfl., Slettebakken sør»  
PlanID 64660000 - «Årstad. Gnr. 160 bnr. 938 mfl., Slettebakken Hovedgård»  
PlanID 16990001 - «Årstad. Bybane i Bergen, strekningen

## Kjerneinformasjon

Wergeland – Hopsbroen»

PlanID 11150000 – «Årstad. Slettebakken, idrettsområde»

PlanID 16990000 – «Årstad/Fana. Bybane i Bergen, delstrekning 4 – Wergeland – Hopsbroen»

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Følgende tiltak er registrert i nærheten av eiendommen:

Gnr./bnr. 160/1059 – Tilbygg til garasje/uthus/anneks til bolig.

Rammetillatelse gitt 19.02.2013. Saksnr. 201220710.

Gnr./bnr. 160/1084 – Enebolig. Igangsettingstillatelse gitt 02.07.2025. Saksnr. 202229238.

Gnr./bnr. 160/921 – Garasje/uthus/anneks til bolig.

Igangsettingstillatelse gitt 02.07.2025. Saksnr. 202229238.

Gnr./bnr. 160/1084 – Garasje/uthus/anneks til bolig. Bygning godkjent for riving/brenning 17.03.2023.

Gnr./bnr. 160/1084 – Garasje/uthus/anneks til bolig.

Igangsettingstillatelse gitt 02.07.2025. Saksnr. 202229238.

Gnr./bnr. 160/956 – Garasje/uthus/anneks til bolig.

Meldingssak registrert tiltak 01.09.2011. Saksnr. 201120190.

Gnr./bnr. 160/1062 – Tilbygg til annen idrettsbygning.

Igangsettingstillatelse gitt 09.02.2016. Saksnr. 201105941.

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser og planforhold for området. Fullstendig planinformasjon er tilgjengelig hos Bergen kommune og kan fås ved henvendelse til megler.

### Vei/Vann/Avløp

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

### Radonmåling

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

### Adgang til utleie

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

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Torsdag, 7. mai 2026

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Omk. kjøper beskrivelse

4 250 000,00 (Prisantydning)

212 520,00 (Andel av fellesgjeld)

4 462 520,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))

18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

4 472 016,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))

4 480 916,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

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

### Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon

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

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

### Lovanvendelse

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av

## Kjerneinformasjon

eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle

interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

#### **Overtakelse**

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

Skjøte sendes for tinglysning 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 tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

#### **Budgivning**

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Eier**

Sondre Vassbotn Mork

#### **Tilbud på lånefinansiering**

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

#### **Meglere vederlag**

(Flett frase "meglere vederlag" her)

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

#### **Personopplysningsloven**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor

meglerforetaket.

#### **Vedlegg til salgsoppgave**

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

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

## Tilstandsrapport



Borettslagsleilighet (i blokk)

Johan Hjorts vei 22, 5081 BERGEN

BERGEN kommune

# gnr. 160, bnr. 911

# Andelsnummer 298

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m<sup>2</sup> BRA-i: 72 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 20932-3145

Eiendomsverdi ref nr: DF7435

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  
Uavhengig Takstingeniør  
post@bangtakst.no  
979 16 572



Johan Hjorts vei 22, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 911  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 eksemplarfremstilling 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.

Johan Hjorts vei 22, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 911  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport 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 gammel og det er grunn til å varsle om fare 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 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 fare 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.: 20932-3145

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 4 av 22

Johan Hjorts vei 22, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 911  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Beskrivelse av eiendommen

### TAKSTOBJEKTET

3-roms borettslagsleilighet i byggets 3. etasje. Ssb-nr: H0302. Sør-vestvendt altan på 6,7 m<sup>2</sup>. To disponible boder i kjeller.

### STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Leiligheten ble pusset opp rundt 2021/2022. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

### REFERANSENVÅ

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

### EGENSKAPER

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

### BEGRENSNINGER

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

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

### BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et borettslag med store åpne grøntarealer i et behagelig stille og rolig område. Sentral beliggenhet med gangavstand til barnehager, skoler og andre aktivitetstilbud som Fysak Allaktivitetshus og Bergenshallen. Ca. 600 meter til Sletten Senter med de fleste servicetilbud. Ca. 100 meter til bybanestopp. Rolig og barnevennlig område, med lite

gjennomgangstrafikk. Godt vedlikeholdte og flotte fellesområder, med lekeplasser og sittegrupper mellom boligblokkene. Kort avstand til fine turområder rundt Tveitevannet og Storetveitmarken, samt kort vei til den nye høyskolen på Kronstad og Haukeland Universitetssykehus.

### TOMT

Borettslagets tomt består av 3 parseller. 2 av parsellene eies av laget og den tredje er festet. Eiendommen er pent opparbeidet og består av plenareal, asfalterte gangveier og parkeringsplasser samt sittegrupper og uteområder for barn. Oppgitt areal gjelder for bnr. 911 som er festet.

### 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

Garasjer i laget (tildeles etter venteliste)  
Utleie av parkeringsplasser (tildeles etter venteliste)  
Noen få gjesteparkingsplasser.

### BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Lavblokk oppført over fire etasjer samt kjeller.  
Bygningen er oppført i 1960.

### Byggegrunn/fundamentering:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult. Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner. Tilbakefylt med antatt drenerende masser.

### Konstruksjoner/fasader:

Bærende konstruksjoner, skillevegger/trappehus og etasjeskillere av betong. Utvendig kledd med fasadeplater og trekledning.

### Tak:

Flat takkonstruksjon av betong. Tekket med Sarnafil eller tilsvarende membraneteking.

### Etasjeskillere:

Etasjeskillere i betong.

### Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.  
Vinduer mot vest fra 2000-tallet.  
Vinduer mot øst fra 2011.

### Dører:

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

Oppdragsnr.: 20932-3145

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 5 av 22

Johan Hjorts vei 22, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 911  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Beskrivelse av eiendommen

Kikkehull og porttelefon.  
Sidehengslet balkongdør med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.  
Balkongdør fra 2000-tallet.

Balkonger/rekkverk:  
Sør-vestvendt altan på 6,7 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.  
Altanen er oppført i betongkonstruksjoner. Rekkverk med glass og metallprofiler.

Felles trapper:  
Felles trapper av slipt betong med terrazzomønster.  
Rekkverk i malt stål.

### BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré / gang (7,3 m<sup>2</sup>)  
Laminat på gulv, malte flater/spiler på vegger og i himling.  
Innfelte spotter.  
Porttelefon.

Bad (5,4 m<sup>2</sup>)  
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.  
Innfelte spotter.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (12,1 m<sup>2</sup>)  
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.  
Radiator.

Stue (21,8 m<sup>2</sup>)  
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.  
Radiator.  
Utgang til altan.

Soverom med garderobe (12,3 m<sup>2</sup>)  
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Garderobedel med skyvedører.

Kjøkken (7,9 m<sup>2</sup>)  
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.  
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Innvendig bod (2,2 m<sup>2</sup>)  
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.  
Garderobeinnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER  
Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.  
Avløpsrør av plast/støpejern.  
Varmtvannsbereider på 110 liter.  
Sikringsskap med automatsikringer.

Porttelefon.  
OPPVARMING  
Oppvarming via radiatorer.  
El. varmekabler på bad.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Borettslagsleilighet (i blokk)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Bad er utvidet i forhold til byggetegninger. Div. endringer og flyttede dører.

Oppdragsnr.: 20932-3145

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 6 av 22

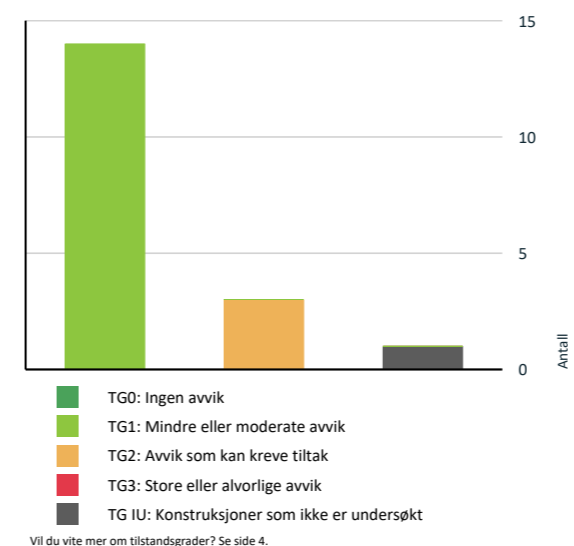
Johan Hjorts vei 22, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 911  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Det er påvist andre avvik:

- Begrenset ventilering i leiligheten.

**Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken (7,9 m<sup>2</sup>) > Avtrekk** [Gå til side](#)  
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

### Oppsummering av avvik

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

### Borettslagsleilighet (i blokk)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > 3. etasje > Bad (5,4 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene, som bærer preg av elde og slitasje. Eldre vinduer har ofte redusert isoleringsevne og svakere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.
- Punktert vindu på soverom med garderobedel.

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3145

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 7 av 22

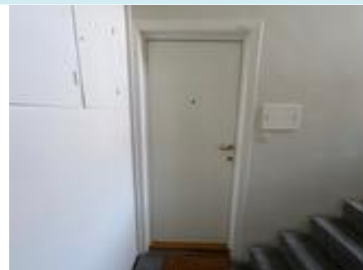
Johan Hjorts vei 22, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 911  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### BORETTLAGSLEILIGHET (I BLOKK)



**Byggeår**  
1960

**Kommentar**

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

**Standard**

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Leiligheten ble pusset opp rundt 2021/2022. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

**Vedlikehold**

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

### UTVENDIG

#### 1 TO 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmar.

Vinduer mot vest fra 2000-tallet.  
Vinduer mot øst fra 2011.

**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 smøring og justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):  
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene, som bærer preg av elde og slitasje. Eldre vinduer har ofte redusert isoleringsevne og svakere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.
- Punktert vindu på soverom med garderobedel.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold for å hindre fuktinntrengning og råteskader som forkorter vinduenes levetid. Siden isolasjonsevnen reduseres over tid, bør de eldste vinduene vurderes å skiftes på sikt eller etter behov.
- Punkterte glass bør skiftes.

Oppdragsnr.: 20932-3145

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 8 av 22

Johan Hjorts vei 22, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 911  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport



#### 1 TO 1 Dører

**Beskrivelse**

Profilert entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB.  
Kikkeshull og porttelefon.

Sidehengslet balkongdør med 3-lags isolerglass i malte trekarmar.  
Dør fra 2000-tallet.

**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



#### 1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Sør-vestvendt altan på 6,7 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

Altanen er oppført i betongkonstruksjoner. Rekkverk med glass og metallprofiler.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,08 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;

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

Oppdragsnr.: 20932-3145

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 9 av 22

Johan Hjorts vei 22, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 911  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):  
- Prefabrikerte betongelementer (bærekonstruksjoner): ca. 50–100 år  
- Rekkverk i metall/glass: ca. 20–40 år

### INNSENDIG

#### TO 1 Overflater

##### Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Forventet levetid:

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

Merk:

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

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

#### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom.

Kontrollerte rom:

- Stue: 0-10 mm  
- Soverom med garderobedel: 0-10 mm

Merk:

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

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

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

#### TO 1 Innvendige dører

##### Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører.

Skyvedør til innvendig bod.

Merk:

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

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år

Oppdragsnr.: 20932-3145

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 10 av 22

Johan Hjorts vei 22, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 911  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### VÅTROM

#### 3. ETASJE > BAD (5,4 M²)

##### Generell

##### Beskrivelse

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

Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter, benkeplate i kompost og toppmontert porselensservant med ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, fordelerskap til rør-i-rør og dusj med glassdør i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil på vegg.

Badet er pusset opp rundt 2022 i følge eier.

Dokumentasjon er ikke fremvist.

#### 3. ETASJE > BAD (5,4 M²)

##### TO 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

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

#### 3. ETASJE > BAD (5,4 M²)

##### TO 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Det ble målt 40 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

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



#### 3. ETASJE > BAD (5,4 M²)

##### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

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

Oppdragsnr.: 20932-3145

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 11 av 22

Johan Hjorts vei 22, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 911  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

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



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

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

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

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

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via veggventil. Tilluft via luftespalte under dør.

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

#### TO BJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjone grenser mot kjøkkeninnredning/yttervegg.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN (7,9 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og planlimt vask med ett-greps blandebatteri. Glassplater over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

##### Integrerte hvidevarer

- Stekeovn fra IKEA
- Mikrobølgeovn med stekefunksjon fra IKEA
- Induksjonstopp med nedfelt ventilator fra Bora
- Oppvaskmaskin fra IKEA
- Kjøleskap med frysedel fra IKEA

Kjøkkeninnredning fra 2021.

### 3. ETASJE > KJØKKEN (7,9 M<sup>2</sup>)

Oppdragsnr.: 20932-3145

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 12 av 22

Johan Hjorts vei 22, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 911  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

#### TO 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Induksjonstopp med integrert ventilator.

##### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

##### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

- Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

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

##### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Felles avløpsrør ble rørfornyet i regi av borettslaget i 2025.

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. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Avløp (plast): 25-100 år

#### TO 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra bad.

Oppdragsnr.: 20932-3145

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 13 av 22

Johan Hjorts vei 22, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 911  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

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

### Vedlikehold:

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Begrenset ventilering i leiligheten.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Løsningen fungerer i dag, men det må påregnes jevnlig lufting med åpning av vinduer etc. En må være oppmerksom på at bygget er oppført etter eldre forskrifter som ikke innfrir dagens krav. Konf. boretslaget dersom en ønsker å utføre tiltak som inngår i fellesanlegg (hvis mulig).

### TO 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 110 liter fra Oso Hotwater, plassert på badet.

Bereider ble produsert i 2021.

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



### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG  
Sikringsskap er plassert i fellesgang.  
Automatsikringer (jordfeilautomater).  
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 20A, 2 kurser på 16A og 3 kurser på 10A.

#### BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

#### EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Oppdragsnr.: 20932-3145

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 14 av 22

Johan Hjorts vei 22, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 911  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

### Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon/samsvarserklæring på utførte arbeider. Det er ikke utført teknisk kontroll, og tilstandsgrad (TG) er ikke vurdert eller angitt, da dette forutsetter spesialkompetanse og autorisasjon.

Ved eierskifte anbefales det at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon.

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
4. 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. Arbeider er utført i regi av tidligere eier(e). Ukjent historikk/dokumentasjon.**

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

### Generell kommentar

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20932-3145

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 15 av 22

Johan Hjorts vei 22, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 911  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport



Johan Hjorts vei 22, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 911  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

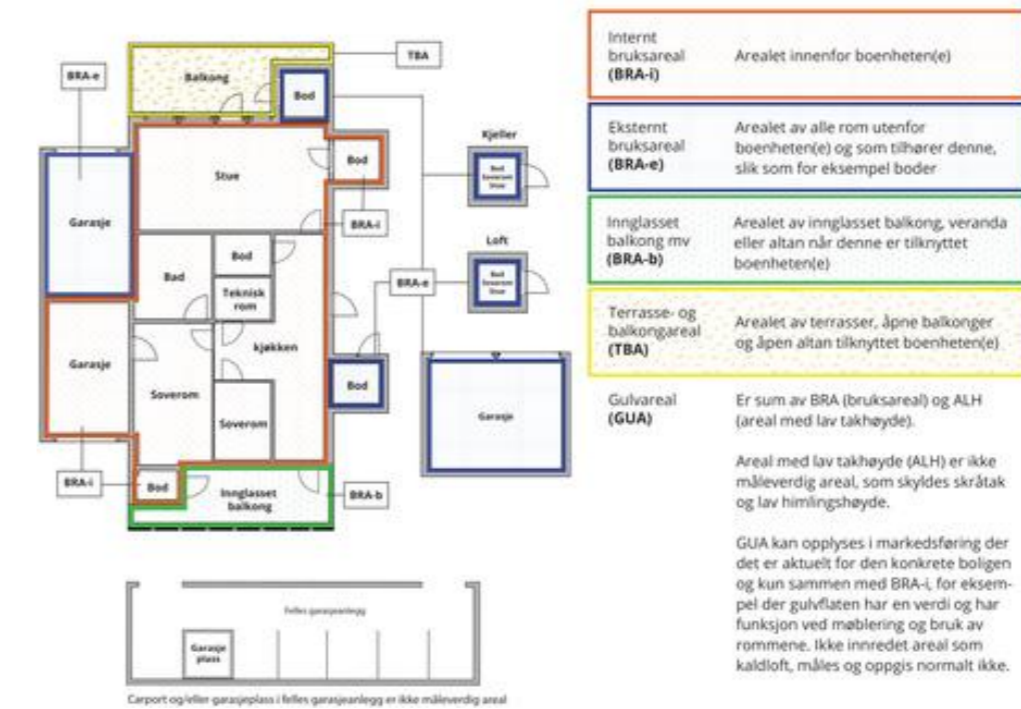
### Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar 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.



### Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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. Spk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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 bruksendring, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Johan Hjorts vei 22, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 911  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Arealer

### Borettslagsleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	72			72	7
Kjeller		3		3	
<b>SUM</b>	<b>72</b>	<b>3</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>75</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré / gang (7,3 m <sup>2</sup> ), bad (5,4 m <sup>2</sup> ), soverom (12,1 m <sup>2</sup> ), stue (21,8 m <sup>2</sup> ), soverom med garderobe (12,3 m <sup>2</sup> ), kjøkken (7,9 m <sup>2</sup> ), innvendig bod (2,2 m <sup>2</sup> )		
Kjeller		Ekstern bod (1,3 m <sup>2</sup> ), ekstern bod (1,2 m <sup>2</sup> )	

### Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

### Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,8 m<sup>2</sup> av bruksarealet.

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

### TAKHØYDER

Ca. 2,51 meter målt i stue.

### 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 målbar areal. Målbar 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

Oppdragsnr.: 20932-3145

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 18 av 22

Johan Hjorts vei 22, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 911  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* - Bad er utvidet i forhold til byggetegninger. Div. endringer og flyttede dører.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringskjema 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

Borettslagsleilighet (i blokk)	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	70	2

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Patrick Bang	Takstingenør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	911		0	38166.7 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

### Adresse

Johan Hjorts vei 22

### Hjemmelshaver

Slettebakken Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SLETTEBAKKEN BORETTSLAG	950147024			Mork Sondre Vassbotn

### Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

298

Oppdragsnr.: 20932-3145

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 19 av 22

Johan Hjorts vei 22, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 911  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Kilder og vedlegg

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

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	
2	13.02.2026	
3	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20932-3145

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 20 av 22

Johan Hjorts vei 22, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 911  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved bygningen 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 befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 20932-3145

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 21 av 22

Johan Hjorts vei 22, 5081 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 911  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Forutsetninger

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Proaktiv Eiendomsmegling  
AS



## Egenerklæring

Johan Hjorts vei 22, 5081 BERGEN

06 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Johan Hjorts vei 22	Johan Hjorts vei 22	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 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.

Har bodd her siden Juni 2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 4241963

### Informasjon om selger

Selger

Mork, Sondre Vassbotn

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



**Våtrom**

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

2.1.2 Årstall  
 2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Det var rørfornyng i hele borettslaget. De monterte også «flow-stop» system på badet som også gir beskjed dersom det er lekkasje på kjøkkenet.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Unik

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Tak, yttervegg og fasade**

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Kjeller**

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



**Elektrisitet**

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Rør**

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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  
 Det var rørfornyng i hele borettslaget.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Unik

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

Side 3

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Skjevheter og sprekker****17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Sopp og skadedyr****19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Planer og godkjenninger****23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?** Ja  Nei**25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?** Ja  Nei**27 Er det utført radonmåling?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Bergen kommune er ferdig med saneringen av det gamle avfallsdeponiet på Slettebakken. Nå er det etat for idrett som disponerer område. Det er et planforslag ute på høring om to fotballbaner, felleshaller og et område med bekk. Det blir en stor aktivitetspark med plass til opphold, lek, og idrett som gir mulighet for egenorganisert aktivitet. Forslaget skal sluttbehandles i bystyret i 2026.

**29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Andre opplysninger****31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Skriv opplysningene her:**

Det ene vinduet på gjesterommet er punktert. Har informert vaktmester i borettslaget om det.

**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 51023003

Side 5

### Egenerklæringskjema

Name: **Sondre Vassbotn Mork** Date: **2026-05-06**

Identification

 Sondre Vassbotn Mork

### Egenerklæringskjema

---

Signed by:

Sondre Vassbotn Mork	06/05-2026 21:16:12	BankID OIDC High
----------------------	------------------------	---------------------

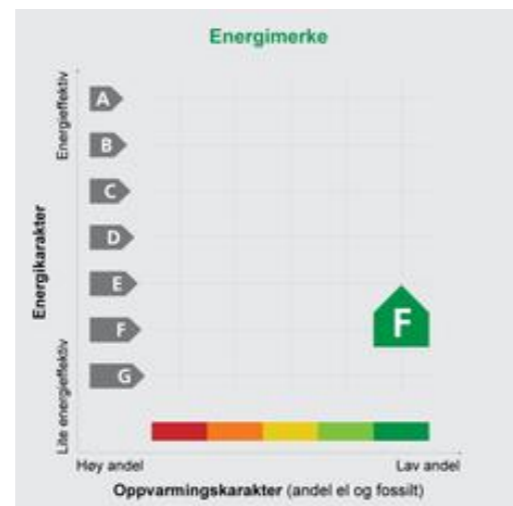


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



ENNOVA

Adresse	Johan Hjorts vei 22
Postnr	5081
Sted	Bergen
Andels-/leilighetsnr.	298 /
Gnr.	160
Bnr.	911
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2023-1478606
Dato	20.02.2023



Innmeldt av Patrick Bang

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

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

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

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

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

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

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



#### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

#### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

#### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

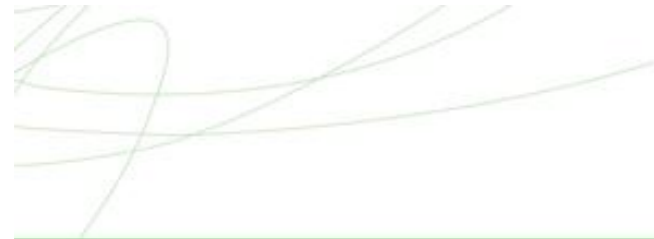
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Individuell varmemaalning i flerbolighus

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

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





### Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1960
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	72
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Fjernvarme
<b>Ventilasjon:</b>	Mekanisk avtrekk
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler



### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Johan Hjorts vei 22  
 Postnr/Sted: 5081 Bergen  
 Leilighetsnummer:  
 Bolignr:  
 Dato: 20.02.2023 20:47:29  
 Energimerkenummer: A2023-1478606  
 Ansvarlig for energiattesten:  
 Energimerking er utført av: Patrick Bang

Gnr: 160  
 Bnr: 911  
 Seksjonsnr:  
 Festenr:  
 Bygnnr:

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

**Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

**Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

**Tiltak 4: Utskifting av vindu**

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

**Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

**Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

**Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

**Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørmnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

**Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

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

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

**Tips 2: 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.

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

**Tips 4: 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.

**Tips 5: 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.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: 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.

**Tips 8: 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.

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

Vedtekter for Slettebakken borettslag

## Vedtekter

for Slettebakken borettslag org nr 950 147 024, tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 17. april 1962, endret på generalforsamling 20. april 1988, 19. mars 1998, 13. april 2005, 12.05.2011, 23.04.2018, 09.04.2019, 18.06.2020, 23.04.2024 og den 05.06.2025 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget.

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

#### 2-2 Sameie i andel

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

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

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Vedtekter av 05.06.2025

1

## Vedtekter for Slettebakken borettslag

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

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

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

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

**2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen**

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også ved oppsetting av parabol. Det tillates kun frittstående, små parabolantennner som ikke er synlig fra utsiden. Varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner som bryter fasadeplatene, tillates ikke. For at søknad om for eksempel innvendige ombygninger, terrasse, gjerde eller parabol skal kunne behandles i styret, må det være vedlagt målsatte skisser i plan og snitt.

Samtykke må innhentes ved innvendige ombygninger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg. Felles rør og ledninger skal være tilgjengelig ved en eventuell utskifting. Styret skal orienteres ved endring/ombygging av våtrom.

**3. Forkjøpsrett****3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

**3-2 Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

Vedtekter av 05.06.2025

2

## Vedtekter for Slettebakken borettslag

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

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

**4. Boret og bruksoverlating****4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

**4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

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

Vedtekter av 05.06.2025

3

## Vedtekter for Slettebakken borettslag

**5. Vedlikehold****5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, altandører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledning, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

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

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

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jf også 2-4. Nye innstikk eller andre endringer på hovedstammen tillates ikke. Det samme gjelder ventilasjonsanlegget, herunder tilkobling av elektriske avsug i eksisterende ventilasjonskanal.

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

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

Vedtekter av 05.06.2025

4

## Vedtekter for Slettebakken borettslag

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

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

**6. Pålegg om salg og fravikelse****6-1 Mislighold**

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

**6-2 Pålegg om salg**

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

**6-3 Fravikelse**

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

**7. Felleskostnader og pantessikkerhet****7-1 Felleskostnader**

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

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

**7-2 Borettslagets pantessikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er

Vedtekter av 05.06.2025

5

## Vedtekter for Slettebakken borettslag

begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

**8. Styret og dets vedtak****8-1 Styret**

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

**8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

(4) Styret skal ha rett til å utpeke et medlem til valgkomiteen dersom et medlem går ut av komiteen i valgperioden.

**8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av styremedlemmene er tilstede. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**

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

**9. Generalforsamlingen****9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

Vedtekter av 05.06.2025

6

## Vedtekter for Slettebakken borettslag

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

**9-5 Møteledelse og protokoll**

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

**9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

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

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern****10-1 Inhabilitet**

Vedtekter av 05.06.2025

7

## Vedtekter for Slettebakken borettslag

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

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

**10-2 Taushetsplikt**

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

**10-3 Mindretallsvern**

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

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene****11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

**11-2 Forholdet til borettslovene**

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

**12. Dugnadsarbeid og parkering****12- 1 Dugnadsarbeid**

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

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

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

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

**12 - 2 Parkering**

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets

Vedtekter av 05.06.2025

8

## Vedtekter for Slettebakken borettslag

eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

Vedtekter av 05.06.2025

9



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

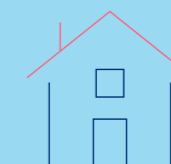
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Johan Hjorts vei 22, 5081 BERGEN. Gnr. 160, bnr. 911, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1120260027  
Mægler: Andrea Birkeland, mobil: 91656021, e-post: ab@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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: \_\_\_\_\_

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Andrea Birkeland**

Partner / Eiendomsmegler

MNEF

916 56 021

ab@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Bergen Sentrum**

Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, [proaktiv.bergen@proaktiv.no](mailto:proaktiv.bergen@proaktiv.no)