



aktiv.

Vilhelm Bjerknes' vei 46, 5081 BERGEN

Flott 3-roms med stor balkong & fast garasjeplass med elbillader. Heis. Like ved buss & Bybanen. Attraktiv beliggenhet!



Eiendomsmeglerfullmektig | Jr.Partner

Ola M. Øverland

Mobil 958 43 641

E-post ola.overland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 190 000,-
Omkostn.: Kr 156 100,-
Total ink omk.: Kr 6 346 100,-
Felleskostn.: Kr 3 195,-
Selger: Marte Follesø Sønnervik
Erik Neung Johnsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 76/81 kvm
Tomtstr.: 8530.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 1070
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1505250349

Et godt sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/Ola Øverland har gleden av å presentere Vilhelm Bjerknes' vei 46.

En flott 3-roms eierleilighet med sentral beliggenhet og en praktisk planløsning. Her kan du nyte en solrik, vestvendt balkong med flott utsikt mot Løvestakken, nærområdet og bykjernen. Boligen ligger sentralt til i et veletablert boligområde, med kort avstand til både buss, bybane og vakre turområder.

Kort fortalt:

Vestvendt balkong på 14m²

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

2 romslige soverom + stor innvendig bod/kontor

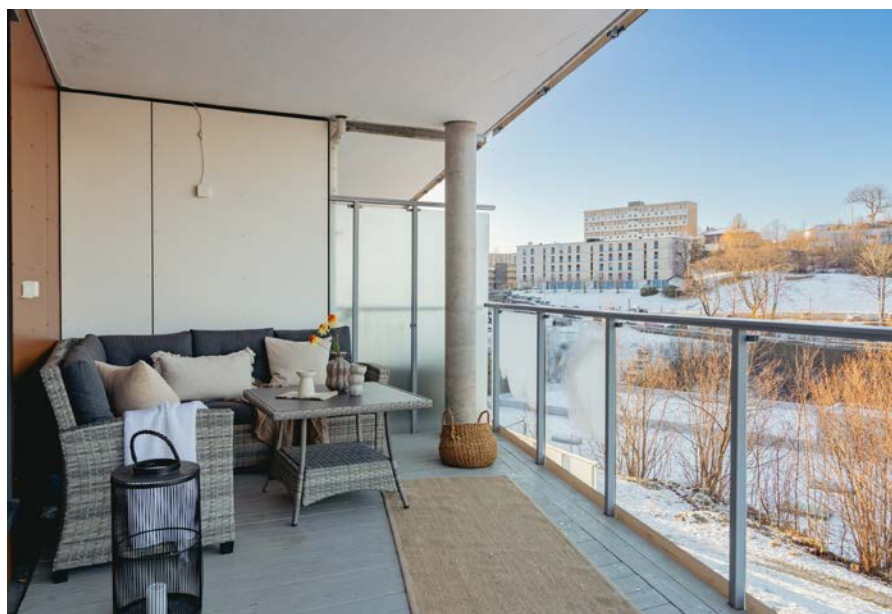
Garasjeplass med elbillader + ekstern bod på 5m²

Buss og bybane like ved leiligheten

Leiligheten inneholder:

Entré, gang, 2 soverom, bod, bad/vaskerom, stue og kjøkken.

Velkommen på visning, husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	21
Egenerklæring	42
Nabolagsprofil	99
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Ekstern bod i garasjekjeller.

2. etasje

BRA-i: 76 m² Entré, gang, 2 soverom, bod/tv-stue, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom:68m² / S-Rom:8m² Bodarealer som benyttes av selger er ikke er oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. Leiligheten disponerer en gitterbod i kjeller på ca 5m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8530.2 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Boligen befinner seg meget sentralt til på Slettebakken, like mellom Fantoft og Nattlandsfjellet. Her kan du bosette deg i et av områdets mest veletablerte områder, med fri sikt ut over byen og nærområde. Perfekt for den som vil ha det lille ekstra!

Nærmeste dagligvarebutikk finner du like nedi bakken ved Sletten Senter. Senteret byr også på alt i fra apotek, kaféer, vinmonopol, lege, tannlege, restauranter og klesbutikker. For ytterligere flere tilbud er det henholdsvis kort vei til Bunnpris Sletten, Rema 1000 Wergeland og Meny Fantoft.

På en ellers grå dag kan middagen enkelt nytes fra Palermo AS, Peppes Pizza Landås, Stefano Wergeland, iShushi Minde og NawabS for å nevne noen.

For den tur og treningsglade er dette et område man virkelig bør oppleve! Her bor man med gangavstand til Fysak Slettebakken, Slettebakken fotballbane, Bergen Tennisarena, Turnhallen, Bergenshallen og Gimlehallen! Perfekt for den som ønsker organisert trening og eller være ivrig tilskuer fra tribunen.

Skulle man ønske å ta trimmen utendørs kan turer rundt Tveitevannet, opp Landåsfjellet og Gullsteinen anbefales. For styrketreneren er Trene Sammen Fantoft, MOVA Landås, Sporty Bergen Landås og SATS Wergeland alle innen kort rekkevidde.

Unikt med eiendommen er dens sentrale plassering, for samtidig tilbaketrukne beliggenhet. Her kan man være på bussen innen tre minutter og Bybanen innen fem minutter, på trening innen fem minutter og på senteret innen 10 minutter. Samtidig som man opplever luft utenfor hjemmet sitt og grønne omgivelser.

Til Bergen Sentrum og Flesland er det henholdsvis ca. 15 minutter og 20 minutter med bil.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein eller grov pukk på

fjell. Grunnmur, såle og fundamenter er utført i betongkonstruksjon. Drenering er ikke vurdert, da denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet. Ytterveggene er oppført i betong og trekonstruksjon, kledd med fasadeplater. Den utvendige fasaden er ikke vurdert, da den vedlikeholdes av sameiet. Takkonstruksjon, takteking, samt renner og nedløp er ikke vurdert, da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet. Etasjeskillerne er i betong. Boligen har vinduer med isolerglass i trekarmer, som er aluminiumsbelagt utvendig. Terrassedøren er i tre med isolerglass og er også aluminiumsbelagt utvendig. Det er en balkong med tilkomst fra stuen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskrivelse: Sprekk i en veggflis under baderomsmøbel.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Anders O Grevstad AS

Beskrivelse: i 2023 ble det byttet bryter/styreenhet for regulering av varmtvann til radiator. Siden 2023 gjennomfører AOG bytte av ventilasjonssfilter og sjekk av rørskap i hele sameiet to ganger i året.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Felles ladeanlegg for elbil i garasje. Administreres gjennom Elaway. Månedlig gebyr på 89 kroner for administrasjon av felles ladeanlegg. Selve lader tilhører boenheten.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Ja

Beskrivelse: Eier har i 2022 revet lettvegg mellom kjøkken og gang. I sammenheng med dette ble gulv i stue, kjøkken og gang byttet. Eier har i 2025 pusset, sparklet og foiliert fronter på kjøkkeninnredning og baderomsinnredning.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse: Fasade på blokk mot sør gjennomgår renovasjon i 2025 grunnet feil. Dette er er garantisak mot utbygger. Mer info om dette kan fås av styret.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Ja

Beskrivelse: Bergen kommune har varslet og sendt tegninger på nytt idrettsanlegg på Sletten. Fysak som holder til i nærheten har gått godkjenning om å bygget en ekstra etasje. Mer informasjon om dette har kommunen tilgjengelig i reguleringsplaner.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Ja

Beskrivelse: Sølvkre observert på bad i leiligheten.

Kommentar fra selger: Litt knirk i gulv der lettvegg ble revet grunnet høydeforskjell i betong etter riving av vegg.

Innhold

BRA-i 76 kvm: Entré, gang, 2 soverom, bod/tv-stue, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser på bad, laminat i stue/kjøkken fra 2022 og parkett på øvrige rom.

Vegger: Fliser på vegger på bad og slette malte overflater på øvrige vegger.

Himling: Slette malte overflater i alle himlinger.

Entré:

Velkommen inn. Vi møtes av en lys og innbydende entré som gir et umiddelbart inntrykk av boligens moderne standard. Her er det plass til garderobeskap, skohyller eller knagger for å henge opp yttertøy. Leiligheten disponerer en ekstern bod ved garasjen på ca. 5 m² for ytterligere lagringsplass.

Stue og kjøkken:

Vi beveger oss videre til boligens naturlige samlingspunkt, stue og kjøkken i åpen løsning. Rommet har store vindusflater og god takhøyde, noe som gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse. Stuen har god plass til både sofa- og spisegruppe.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog, slette fronter og laminert benkeplate. Alle fronter ble foliert i 2025. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk, komfyrvakt og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner. Av hvitevarer finner vi oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og ventilator er integrert i innredningen. Det er god skap- og benkeplass for matlaging og oppbevaring.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til solrik balkong målt til 14m². Her har du en flott utsikt mot

blant annet Løvestakken. Det er god plass til utemøbler, grill og godt selskap. Et fint sted å nyte varme dager.

Soverom:

Leiligheten byr på to romslige soverom, begge med god plass til en garderobeløsning og dobbeltseng. Bygningen er godt isolert både for lyd og varme, slik at du kan være sikker på en god natts søvn.

Bod/Kontor:

Like ved inngangspartiet ligger en romslig bod/kontor som har vært benyttet som TV-stue. Rommet har god plass og kan enkelt innredes med sofa, garderobeskap og øvrig ønsket møblement.

Bad:

Baderommet er på ca. 7,5m² og har fliser på gulv og vegger, samt malt, slett himling. Badet er utstyrt med gulvvarme, badekar, veggengt toalett og baderomsinnredning med servant. Det er opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør av plast (rør-i-rør).
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Luftaggregat er plassert på bad.
- Varmtvannstank: Det er felles varmtvannsanlegg for bygningen.
- Oppvarming: Oppvarming med vannbåren varmekonvektor/radiator montert i stue, samt gulvvarme på bad.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er etablert i bod. Det er kursfortegnelse i skapet og det foreligger samsvarserklæring.
- Branntekniske forhold: Det er brannslukkere i boligen og bygget er sprinklet. Det er røykvarslere tilkoblet brannvarslingsanlegg.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Følgende medfølger ikke handelen:

- Lampe på soverom
- Nattbord på soverom
- Kleshenger i gang
- Skoskje i gang

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

Alle fronter er foljert i 2025.

Laminatgulv i stue/kjøkken fra 2022.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnader.

Parkering

Fast garasjeplass med elbil-lader. Det påløper et månedlig gebyr på 89 kr for administrasjon av ladeanlegget.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0001162617

Radonmåling

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen? Nei

Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Kommentar fra takstmann: Leiligheten ligger i 2 (3) etasje over parkeringskjeller som er godt ventilert. Radonmålinger vurderes derfor ikke å være relevant.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren varmekonvektor/radiator montert i stue samt gulvvarme på bad.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 190 000

Kommunale avgifter

Kr 19 036

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, feiing, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter har 4 terminer per år med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.

De oppgitte kommunale avgiftene gjelder for 2025. Endringer i gebyrer og avgifter kan forekomme i 2026.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de oppgitte kommunale avgiftene og utgjør kr. 7 160,-.

Formuesverdi primær

Kr 1 356 792

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 427 166

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2024. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

7/1000

Felleskostnader inkluderer

TV og internett: kr 670 per måned

Kontroll og utskifting av filter på ventilasjonsanlegg (to ganger årlig): kr 234 per måned

Sameieavgift: kr 2 291 per måned

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 195

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 11 236

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bjerknes Park

Organisasjonsnummer

917277567

Om sameiet

Sameiet Bjerknes Park ble lagt ut for salg i 2013 og bygget i tidsperioden fra 2015 til 2018. Det består av fire frittstående hus med til sammen 133 leiligheter. Husene er bygget som Passivhus og er godkjent for Husbankfinansiering. Alle leilighetene har innendørs garasjeplass og heis. Det er svært gode kommunikasjonsmuligheter i sameiet, med kort vei til buss. Fellesområder ute og inne er godt i varetatt og holdes ved like av ekstern service.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Naborettslige regler gjelder.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 1070, seksjonsnummer 7 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/160/1070/7:

27.08.2015 - Dokumentnr: 777499 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:1070

Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2015 - Dokumentnr: 809954 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:1069

Bestemmelse om spillvannsledning og overvannsledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:1070

Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2015 - Dokumentnr: 809954 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesledninger
Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:1070
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.2016 - Dokumentnr: 401048 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 7/1000

Reseksjonering
Bestemmelse om tilleggsdel
Omfordeling av P-plasser og boder i garasjeplan i hus 2,3 og 4.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1707912 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:160 Bnr:1070 Snr:7

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig. Attesten er utstedt av Bergen kommune og datert 16.08.2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.08.2018.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Kommunalt
Tilknytning avløp: Kommunalt

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938, 976 MFL., SLETTEBAKKEN SØR (plan-ID 10520603). Planen er en mindre reguleringsendring og regulerer 99,7% av eiendommen til boligbebyggelse - blokkbebyggelse.. 18.02.2016

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2018, ikrafttredelse 19.06.2019. I kommuneplanen er 99,8% av eiendommen avsatt til sentrumsformål

(byfortettingssone) med områdenavn BY.

Det pågår arbeid med områdereguleringsplan for Slettebakken, med plan-ID 66340000, som berører en del av eiendommen.

Det er gitt igangsettingstillatelse for oppføring av garasje/uthus på gnr. 11, bnr. 105 i nærheten av eiendommen.

Eiendommen berøres av flere hensynssoner i henhold til kommuneplanen. Dette inkluderer faresone H310_1, som er et aktsomhetsområde for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred. Videre ligger eiendommen innenfor gjennomføringssone H820_4 for omforming av Slettebakken, samt støysone H230_1, som er definert som et stille område (grønn sone).

Andre opplysninger:

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

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Det gjøres oppmerksom på at utleie må godkjennes av styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

154 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

156 100 (Omkostninger totalt)
167 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
169 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 346 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 357 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 359 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 156 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Vederlag: 40 000,-
Grunnpakke: 15 000,-
Markedspakke: 20 000,-
Oppgjørshonorar: 8 000,-
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,-
Visninger/Overtagelse: 2 500,-

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistår av

Ola M. Øverland
Eiendomsmeglerfullmektig | Jr.Partner
ola.overland@aktiv.no
Tlf: 958 43 641

Emil Hauger
Eiendomsmegler | Partner
emil.hauger@aktiv.no
Tlf: 938 15 136

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

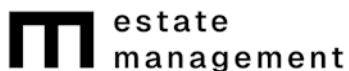
Salgsoppgavedato

05.01.2026

Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Vilhelm Bjerknes' vei 46

5081 BERGEN

4601/160/7/1070/0/0

Rapportdato

17.11.2025

TG 0		1
TG 1		9
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

VILHELM BJERKNES' VEI 46 - 4601/160/7/1070/0/0

Befaring utført den 13.11.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no



Takstmann & Byggmester



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

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.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

VILHELM BJERKNES VEI 46 - 4601/160/7/1 070/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

VILHELM BJERNES VEI 46 - 4601/160/7/1070/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

VILHELM BJERNES VEI 46 - 4601/160/7/1070/0/0



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarende tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 46 , 5081, BERGEN

Matrikkel: 4601/160/7/1070/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2016

Tomt: 8 530.20 m²

Hjemmelshaver(e): Erik Neung Johnsen, Marte Sønnervik

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjon. Yttervegger er oppført i betong og trekonstruksjon kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i trekarmer, aluminiumsbelagt utvendig. Terrassedør i tre med isolerglass, aluminiumsbelagt utvendig. Etasjeskiller i betong.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

VILHELM BJERKNES' VEI 46 - 4601/160/7/1070/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

H0204			
BRA-i 76 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré, gang, 2 soverom, bod/tv-stue, bad/vaskerom, stue/kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 76 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom:68m² / S-Rom:8m² Bodarealer som benyttes av selger er ikke er oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. Leiligheten disponerer en gitterbod i kjeller på ca 5m².

VILHELM BJERKNES* VET 46 - 4601/160/7/1070/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført større reparasjoner eller omfattende vedlikeholdsarbeid grunnet alder på bygget.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

VILHELM BJERKNES' VEI 46 - 4601/160/7/1070/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggeskjema tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Ferdigattest datert 16-08-2018 Kilde: PropCloud

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Kommentar:

Ingen avvik

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

Leiligheten ligger i 2 (3) etasje over parkeringskjeller som er godt ventilert. Radonmålinger vurderes derfor ikke å være relevant.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til ca 14m2

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Bilde



VILHELM BJERKNES\ VEI 46 - 4601\160\7\1070\0\0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm. Det er målt ca 1.5cm fra overflate ved dør til overflate ved badekar. Det er ikke målt lokalfall rundt sluk grunnet badekar.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

VILHELM BJERKNES' VEI 46 - 4601/160/7/1070/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

Kommentar:

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da badekar er etablert over.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da badekar er etablert over.

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Badekar, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

VILHELM BJERKNES' VEI 46 - 4601/160/7/1070/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**Kommentar:**

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom med hulltaking. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

6

Etasjeskille

TG 1 

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

Ingen svai eller svanker avdekket på etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Bilde



VILHELM BJERKNES VEI 46 - 4601/160/7/1070/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Ja

Kommentar:

Noe små skader på skapdør ved vask.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk

Generell beskrivelse av innredning

kjøkken innredning med folierte skrog, slette fronter og laminert benkeplate.

Alle fronter er foliert i 2025.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.

Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

VILHELM BJERKNES VEI 46 - 4601/160/7/1070/0/0

Bilde



VILHELM BJERKNES\ VEI 46 - 4601\160\7\1070\0\0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilerings oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkopplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Vannbåren varmekonvektor/radiator montert i stue samt gulvvarme på bad.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

På bad

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⌚ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

VILHELM BJERKNES\ VEI 46 - 4601/160/7/1070/0/0

Bilde



VILHELM BJERKNES' VEI 46 - 4601/160/7/1070/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Det er etablert felles varmtvannsanlegg for bygningen. Dette er ikke kontrollert

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

VILHELM BJERKNES VEI 46 - 4601/160/7/1070/0/0

Bilde



10

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slukkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slukkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja, bygget er og sprinklet.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

ja, tilkoblet brannvarslingsanlegg.

Bilde



Overflater gulv

Fliser på bad, laminat i stue/kjøkken fra 2022, parkett på øvrige rom.

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad, slette malte overflate på øvrige vegger og alle himlinger.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?

Nei

Kommentar:

Garasjeplassen er målt på stedet og er under dagens krav som er 2,5m bred og 5m lang. Parkeringsplass er målt opp til 2.4mx5m.

Er det etablert lader for el-bil?

Ja

Bilde**Kjellerbod**

Leiligheten disponerer en gitterbod i kjeller oppmålt til ca 5m2.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250349	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erik Neung Johnsen	Marte Follesø Sønnervik
Gateadresse	
Vilhelm Bjerknes' vei 46	
Poststed	Postnr
BERGEN	5081
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1505250349

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i en veggflis under baderommøbel.

Initialer selger: ENJ, MFS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bergen kommune har varslet og sendt tegninger på nytt idrettsanlegg på Sletten. Fysak som holder til i nærheten har gått godkjenning om å bygget en ekstra etasje. Mer informasjon om dette har kommunen tilgjengelig i reguleringsplaner.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sølvkre observert på bad i leiligheten.

Document reference: 1505250349

Tilleggskommentar

Litt knirk i gulv der lettvegg ble revet grunnet høydeforskjell i betong etter riving av vegg.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250349

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Neung Johnsen	3a9261a70d0ab3d5c6e0 b8f21ebdf931de7a76bc	05.12.2025 07:08:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Follesø Sønnervik	7b0e26db9a1cbc0cd2a1c e089d5aade0fea9b7be	16.12.2025 15:30:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250349

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Innkalling til
Årsmøte
Sameiet Bjerknes Park



Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for Sameiet Bjerknes Park

Sameierne i Sameiet Bjerknes Park innkalles herved til ordinært årsmøte tirsdag 06.05.2025 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Slettebakken kirke, Menighetssalen, Vilhelm Bjerknes vei 31.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Saker

Henvedelser /spørsmål til styret

Styret har fått en del henvedelser/spørsmål i forkant av årsmøtet.

Alle disse temaene er beskrevet i årsmeldingen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

31.03.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 fra styret følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styreonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Styret gis en godtgjørelse på kr 200.000.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Kjell A. Forthun ønsker ikke gjenvalg som styreleder. Styremedlem Øyvind Tolleshaug stiller til valg som styre leder. Styreleder velges for to år.

Forslag til vedtak: Øyvind Tolleshaug velges som styreleder for to år

5.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen instiller følgende som styremedlemmer:

Til gjenvalg for et år:

Kjell A. Forthun hus 1

Alf Erstad hus 4

Til valg som styremedlem for 2 år:

Torstein Laskemoen hus 4

Kari Jordan hus 1

Forslag til vedtak: Kjell A. Forthun velges som styremedlem for 1 år.

Alf Erstad velges som styremedlem for 1 år.

Torstein Laskemoen velges som styremedlem for 2 år

Karii Jordan velges som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Valgkomiteen innstiller følgende til varamedlemmer:

Erik Neung Johnsen, hus 1

Sigrid Beinset, hus 2

Forslag til vedtak: Erik Neung Johnsen velges som varamedlem for 1 år.

Sigrid Beinset velges som varamedlem for 1 år.

5.5 Valg av valgkomité

August Bakke og Kari Nerhus vil fortsette sitt arbeid i valgkomiteen.

Forslag til vedtak: August Bakke velges til valgkomiteen for 1 år

Kari Nerhus velges til valgkomiteen for 1 år.

6. Saker

Styret har fått en del henvendelser/spørsmål i forkant av årsmøtet.

Alle disse temaene er beskrevet i årsberetningen.

Informasjon til beboerne.

6.1 Informasjon

Se vedlegg.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Bjerknes Park
tirsdag 06.05.2025

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når
som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende
tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir
annullert.

Årsberetning 2024 for Sameiet Bjerknes Park

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 133 seksjoner, hvorav 133 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr160. og Bnr.1070, Vilhelm Bjerknes vei 46-52 i Bergen kommune.

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets arbeid

Denne årsberetningen omhandler arbeidet i styrets siste periode, fra årsmøte i 2024 (06.05.24) og til årsmøte 2025 (06.05.25). I denne perioden har det vært avholdt 10 styremøter og arbeidsmøter.

Antall møter for styrets siste periode gjenspeiler at det har vært mange og arbeidskrevende saker å ta tak i.

Årsberetningen beskriver blant forhold knyttet til våre mange samarbeidspartnere (leverandører) og alle relevante endringer med hensyn til avtaler og samarbeid, gjennomførte aktiviteter og planlagte aktiviteter for neste periode.

Årsberetningen inneholder også en beskrivelse av økonomi og administrative forhold, en kort gjennomgang av vesentlige forhold knyttet til sameiets vedtekter og annen relevant informasjon, blant annet tekniske utfordringer knyttet til drift og vedlikehold av utstyr og systemer.

Våre samarbeidspartnere

I forrige årsmøte avholdt mai 2024 ble forhold knyttet til alle våre viktigste samarbeidspartnere gjennomgått. Antall samarbeidspartnere er betydelig, det dreier seg om 20-25 ulike leverandører der det er etablert samarbeid av ulikt omfang. De aller viktigste leverandører og endringer som er gjort i forhold til skriftlige avtaler er beskrevet under.

Rsv

Avtalen med Rsv omfattes av vaktmestertjenester (ukentlig kontroll av sprinkleranlegg, rydding, gressklipping, vintertjenester), rengjøring og skifte av dørmatter. Inspeksjon av tak på alle hus er en ny tjeneste for å sikre at sluk er åpne. I forhold til brøyting av vei mellom bom og opp til Hus 4 gjenstår det fremdeles en avklaring med kommunen om ansvar.

Scanheis

Ny avtale er etablert, og frekvens er endret til 6 årlige kontroller/servicer for alle heisene.

Hørmann

Gjelder kontroll og vedlikehold av garasjeporter som utføres to ganger i året. Kritisk utstyr (torsjonsfjærer) for alle garasjeporter er innkjøpt og lagret for å redusere nedetid.

AOG

Avtalen med Anders O. Grevstad (AOG) innbefatter at det på vårparten gjennomføres sjekk av rørfordelingsskap i hver leilighet i tillegg til skifte av begge ventilasjonsfilter. Oppdages det feil/avvik, vil dette bli rapportert til styret som deretter informerer gjeldende beboere. Siden må hver enkelt beboer ta initiativ til å bestille utbedring av feil. På høstparten gjennomfører AOG skifte av begge ventilasjonsfilter i hver leilighet.

Rørhab

Denne leverandøren er en ny samarbeidspartner som styret har brukt ved flere anledninger for videoinspeksjon av avløpsrør. Ved to anledninger har det også vært nødvendig med demontering av rør og fjerning av store mengder fett og lignende. Tette avløpsrør førte blant annet til vannskader i leilighet. Denne utfordringen er det særdeles viktig at hver beboer tar til etterretning og er kritisk til hva som tømmes i avløp.

Telenor

Styret har en kollektiv avtale med Telenor for levering av TV/internett. Etter en prisjustering med virkning fra 01.03.24 betaler nå hver enkelt kr. 643/måned for dette.

Envatec

Det er etablert en ny avtale med Envatec for årlig vedlikehold/kontroll av utstyr for drift av utstyr i varmesentralen. Utstyret forsyner alle leiligheter med varmt tappevann og vann for oppvarming (varme i gulv og radiator).

SprinklerKontroll & Montasje

Det er inngått avtale med ovennevnte firma for årlig kontroll av alt utstyr i vårt sprinklersystem/-anlegg. Den årlige kontrollen av anlegget (utført i januar 2025) inkluderte også stikkprøver av sprinklerhoder i utvalgte leiligheter.

Autronica

Firma Autronica utførte siste årlige kontroll av anlegg for brannvarsling i august 2024. I kontrollen inngikk også stikkprøver i 12 utvalgte leiligheter.

TEK Bømlø

I U2 er det 3 kummer/brønner med totalt 5 stykk brønnpumper. Formålet med dette systemet er å pumpe ut regnvann fra tak og området rundt bygningsmassen. Erfaring fra perioder med mye nedbør tilsier at systemet krever tettere oppfølging. Styret har derfor etablert en vedlikeholdsavtale med firma TEK Bømlø. Utfordringene med dette anlegget er nærmere beskrevet i gjennomførte aktiviteter under.

Kjell Hansen AS

Vår samarbeidspartner innen elektro utfører kontroller, feilsøking og reparasjoner av fellesanlegget for strøm, lys og billading. Styret anbefaler at denne leverandøren også brukes av den enkelte beboer ved behov. Styret har inngått avtale med årlig kontroll av kritisk utstyr (nødlis og UPS) og toårlig kontroll av fellesanlegg og billadere.

Låssenteret/Heikki Bruvik

Avtalen skal ivareta vedlikehold/reparasjon av dørlåser i fellesområder, dørpumper og porttelefonanlegg.

Eaton

Dette firma utfører årlig kontroll av batteribanken som skal drifte heisen i Hus 3 ved behov. Styret anser dette som kritisk utstyr som krever årlig oppfølging/kontroll. I 2025 vil batteribanken byttes ut og en større service bli gjennomført. Styret har etterspurt andre relevante leverandører (Kjell Hansen, Scanheis) om å overta vedlikeholdsansvaret, men ikke fått positiv respons på denne forespørselen.

I tillegg har styret i 2024/2025 hatt samarbeid med:

- Teknisk Industrivern for årlig kontroll av håndslukkere/brannslukkere i fellesområder
- Heiskontrollen (uavhengig instans, 2-årlig kontroll, neste i 2026)
- Auralight for levering av LED lysrør og lyspærer
- BIR for leie av konteinere og oppfølging av nedkast for boss
- Foretak for kontroll og vedlikehold av hjertestartere (4 stykk)
- Bergen Glass & Rehabilitering for reparasjon av fasadeplater
- Firma Beslag og Balkonger for modifikasjon av fuger i tak, U2

Gjennomførte aktiviteter i 2024

En oppsummering av de viktigste aktiviteter som styret har arbeidet med i perioden, er som følger:

- Følge opp/iverksette tiltak knyttet til vedtak fra årsmøtet 2024:
 - Iverksette tiltak i samarbeid med Låssenteret for å utbedre feil/svikt på system for porttelefoni
 - Innkjøp av vann-/slamsuger for å fjerne ansamling av vann (snøsmelting) fra U1
- Leie av konteinere for å tilrettelegge for rydding i boder etc.
- Dugnadsguppen i sameiet under ledelse av styremedlem Alf Erstad har gjennomført mange oppgaver til nytte for sameiet (trivsel, besparelser)
- Utbedring av fasadeplater med løse skruer, utført med tilkomstteknikk
- Utbedring av fuger mellom fasadeplater, med stillas på hele sørveggen, Hus 4
- Skifte av ventilasjonsfilter i alle leiligheter (høst 24)
- To nye pumper for levering av varmt vann til Hus 1 er montert
- Sikre at årlige kontroller gjennomføres for sikkerhetskritisk utstyr og systemer. Styret har tilrettelagt for å bruke det pålagte oppfølgingssystemet BevarHMS i større grad for oppfølging, dokumentasjon og erfaringsoverføring.
- Justering av nettingvegger for boder i U1 og U2
- Videoinspeksjon av avløpsrør, fjerning av fett og andre avleiringer fra «pottetette» avløpsrør
- Natt til torsdag 31. oktober kom det mye regn. Pumpestasjonene under dekket i U2 greidde ikke å ta unna vannmengdene, reservepumpe ble satt i drift. På formiddagen ble det nødvendig med hjelp av Bergen brannvesen til å pumpe for å unngå oversvømmelse i U2.

Gjennomførte aktiviteter i perioden 1. januar 2025 – 31. mars 2025

- Innkjøp av en stykk mobil pumpe med tilhørende slanger for drenering av kummer/brønner i U2 ved store nedbørsmengder.
- Det var planen å teste den nye reservepumpen ved en øvelse. Før vi kom så langt, kom det mye regn mandag 13. januar. Begge reservepumpene ble satt i drift og ble brukt i 5,5 timer.
- Montering av utelys Hus 1, Hus 2 og ved garasjeport, Hus 1
- Reservepumpe for levering av varmt vann til Hus 3 og 4 er kjøpt inn for å redusere nedetid ved feil på en av pumpene i drift.

- Utbedring/ending av 3 fuger i tak U2, fuger mellom Hus 2/3 og Hus 3/4
- Reparasjon av avfukter til boder i U1 (avfukter mot vest)
- Beskjæring av trær i fellesområder
- Montering av varslingsystem (melding sendes til styremedlemmer) ved forhøyet vannstand i pumpekommene i U2.

Planlagte aktiviteter

Følgende vedlikeholdsoppgaver planlegges og vil bli prioritert i 2025:

- Skifte av ventilasjonsfilter i alle leiligheter og kontroll av vannfordelingsskap i alle leiligheter (vår 25)
- Reparasjon av skader på mur ved innkjørsel til garasje, Hus 1
- Fjerne grønske på fasadeplater, østsiden på alle bygg
- Etablere antisklisoner på interne gangveier
- Skifte av alle håndslukkere/brannslukkere i fellesområder og leiligheter
- Storservice og batteribytte på reservestromforsyning til brannheis i Hus 3.
- Styret vurderer vask av fasade og vinduer etter arbeidet med Slettebakken avfallsplass er ferdig.
- Det vil bli planlagt for spyling av svalganger og gangveier i Sameiet

Økonomi/administrasjon

Styret har hatt tett oppfølging av økonomien og gjort løpende vurderinger om behovet for endring av felleskostnader. Det ble iverksatt en økning på 6 % fra 01.01.25 basert på den generelle prisstigningen for de fleste av våre tjenester i tillegg til planlagte aktiviteter og anskaffelser knyttet til 1) system for levering av varmt vann, 2) system for drenering av regnvann fra kummer/brønner i U2, 3) omfattende service og nye batterier for nødstrømanlegg (heis i Hus 3), 4) hyppigere videoinspeksjoner og om nødvendig rengjøring av avløpsrør.

Det ble også iverksatt en økning 01.04.25 knyttet til TV/internett.

I perioden har struktur for møter blitt styrket for å sikre at blant annet oppfølging av økonomi, gjennomgang av e-poster og at alle møteprotokoller saksbehandles og arkiveres i styreportalen.

Styret ber alle beboere til å bruke sameiet.bjerknes.park@gmail.com for å stille spørsmål til styret. Styret følger e-poster tett opp, men i noen tilfeller kan det ta litt tid fordi det kan være nødvendig med vurdering/diskusjon innad i styret.

Spesielle utfordringer

Kapasitet for system for levering av varmt vann

Styret ser på driften av utstyr i varmesentralen som en stor utfordring for å sikre kontinuerlig levering av varmt tappevann og vann til oppvarming (varme i gulv og radiator). Av den grunn er blant annet vedlikehold/service viktig og ekstra pumpe er anskaffet. Tidligere er ventilasjon i varmesentralen forbedret for å sikre gunstig temperatur i varmesentralen. Styret har også fått tilbakemelding om at noen opplever varierende temperatur på tappevannet. Dette forholdet har styret vurdert og følgende vesentlige momenter er beskrevet under.

Da Bybo prosjektet området var kun 3 hus inkludert og varmesentralen, som er plassert i Hus 2, ble bygget for dette behovet. Imidlertid fikk Bybo godkjent bygging av Hus 4 på et senere tidspunkt uten at system for levering av varmt vann ble oppgradert. I praksis ble derfor rørføring for levering til Hus 3 og Hus 4 koblet sammen med levering fra samme

pumpepar. Disse to pumpene går for fullt stort sett hele tiden og når utetemperaturen blir for lav vil beboere i Hus 3 og Hus 4 kunne oppleve ustabil varme. Forholdet er tatt opp med vår samarbeidspartner (Envatec) som peker på at dette kun kan endres ved:

- Montere ny/egen rørføring fra varmesentralen mot Hus 4 (ca. 40 meter)
- Modifikasjoner i varmesentralen som i utgangspunktet er «tettpakket» med utstyr
- Alt arbeid vil innebære betydelig nedetid for levering av varmt vann
- Store kostnader, leverandør indikerer millionbeløp
- Garasjeplassene i U2 vil være utilgjengelig under eventuelle rørarbeid
- Alle forhold må eventuelt vurderes av fagpersoner, gjennomføring av en studie vil innebære kostnader

Brannvarsling

Hva skal du gjøre når detektor i din egen leilighet gir deg varsel? Hva om brannalarmen i huset går? Gode råd og veiledning finner du i vedlegg til innkallingen til årsmøte.

Sprinkler

Rapport etter kontroll av sprinklersystemet i fellesområder og i utvalgte leiligheter tyder på at avstand mellom sprinklerhoder og lagret utstyr ikke tilfredsstiller krav til 0.5 meter. Det oppfordres til at alle gjør en innsats her for å sikre at sprinklersystemet gir full effekt i tilfelle brann (se vedlegg).

Lagring av gass og olje.

For alle beboere er det aktuelt å ha et beredskapslager for gass og olje. Oppbevaring av propan og bensin/rødsprit er regulert i forskrift fastsatt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Etter denne forskriften er det ikke tillatt å lagre propan eller bensin/rødsprit i bodene som er i tilknytning til garasjene eller i garasjene.

I leiligheten kan du ha 2 beholdere med 11 kg propan og 10 liter bensin/rødsprit på godkjent kanne. På lampeolje er det ikke restriksjoner. Propan og bensin/rødsprit bør oppbevares på terrassen (se vedlegg).

Ladevett

Det er særs viktig at beboere tenker gjennom at lading av mobiler, nettbrett etc. innebærer en risiko i forhold til brann. I underlag/dokumentasjon som er sendt ut i forbindelse med innkalling til årsmøte, vedlegges gode råd/veiledninger for dette (se vedlegg).

Vedtekter

Sameiets vedtekter som gjelder fra 22.06.2021 er tilgjengelig på Min side, Vestbo. Styret anmoder om at alle beboere gjør seg kjent med innholdet.

Blant innholdet i våre vedtekter vil styret påpeke følgende knyttet til utleie av boligseksjonen:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende». Overholdelse av dette forholdet vil styret fortsette å følge opp. Styret oppfordrer beboere til å melde fra om

forhold som er til sjenanse etc.

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og Sameiet benytter dataprogrammet BevarHMS som system for sitt HMS arbeid.

Styret har hatt egne arbeidsmøter for å tilrettelegge aktiviteter og for å utvide bruken av oppfølgingssystemet BevarHMS til oppfølging av tiltak, dokumentasjon og erfaringsoverføring. En risikoanalyse ble gjennomført 16.12.24 i forbindelse med dette.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL.

Sameiets revisor er Ernst og Young AS.

Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring.

Sameiet har tegnet fullverdiforsikring på eiendomsmassen.

Sameiets egenandel ved skade er kroner 15.000. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.

Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. I Sameiets vedtekter er grensesnittet mellom det som er eiers ansvar og hva som er fellesskapets ansvar nærmere beskrevet.

Det er i perioden registrert 2 skadesaker, en vannskade og en skade i leilighet direkte knyttet til tette avløpsrør. Forsikringspremien har økt med i overkant av 20% siste året grunnet generell prisstigning og vår «skadehistorikk» de siste årene.

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte mandag 06.05.2024 bestått av:

Styreleder: Kjell Arvid Forthun

Styremedlem: Torstein Laskemoen

Styremedlem: Marianne M. Boge

Styremedlem: Alf Erstad

Styremedlem: Øyvind Tolleshaug

Varamedlem, Robert Lie

Varamedlem, Harald Bjarkøy

Valgkomite:

Kari Nerhus

Eli Haug Forthun

August Bakke

Erik Johnsen

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Leder: Kjell Arvid Forthun

Styremedlem: Marianne M. Boge

Styremedlem: Alf Erstad

Styremedlem: Torstein Laskemoen

Varamedlem: Robert Lie

Varamedlem: Harald Bjarkøy

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		3 627 948	3 464 532	3 623 448	3 839 412
Andre inntekter	3	1 327 113	1 416 017	1 194 606	1 204 980
SUM INNETEKTER		4 955 061	4 880 549	4 818 054	5 044 392
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	200 000	150 000	200 000	200 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	28 200	21 150	28 200	28 200
Forretningsfjrsel		170 028	160 932	170 027	187 029
Andre honorarer		16 626	0	16 625	16 625
Revisjon		7 700	7 200	7 700	8 200
Forsikringspremier		366 472	330 827	348 030	439 766
Energikostnader		959 774	781 894	725 000	810 338
Andre driftskostnader	5	1 328 780	1 321 983	1 195 093	1 330 347
Vedlikehold	6	1 538 868	1 789 772	1 003 000	1 300 000
SUM KOSTNADER		4 616 447	4 563 758	3 693 675	4 320 505
DRIFTSRESULTAT		338 614	316 791	1 124 379	723 887
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		27 995	14 431	0	0
Finanskostnader		0	429	0	0
NETTO FINANSPOSTER		27 995	14 001	0	0
DRIFTSRESULTAT	1, 2	366 609	330 792	1 124 379	723 887
Overføringer og disponeringer		366 609	330 792	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EIENDELER</u>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
<u>OMLØPSMIDLER</u>			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		1 163	1 089
Vestbo i mellomregning		1 555 583	1 238 834
Andre fordringer		639 916	175 643
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		2 196 663	1 415 567
SUM EIENDELER		2 196 663	1 415 567

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	1 605 208	1 238 598
Sum opptjent egenkapital		1 605 208	1 238 598
Sum egenkapital	2	1 605 208	1 238 598
<u>GJELD</u>			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		537 335	136 053
Annen kortsiktig gjeld		54 120	40 915
Sum kortsiktig gjeld		591 455	176 968
Sum gjeld:		591 455	176 968
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 196 663	1 415 567

Sted: _____, dato: _____

Kjell Arvid Forthun
Styreleder

Øyvind Tolleshaug
Styremedlem

Alf Erstad
Styremedlem

Torstein Laskemoen
Styremedlem

Marianne Boge
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er det valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	1 238 598	907 806
B. Endring disponible midler i resultat (se resultatregnskap)	366 609	330 792
B. i retts endring i disponible midler	366 609	330 792
C. Disponible midler	1 605 208	1 238 598
<u>Spesifikasjon av disponible midler:</u>		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	1 555 583	1 238 834
Kortsiktige fordringer	641 080	176 732
Omløpsmidler	2 196 663	1 415 567
Kortsiktig gjeld	-591 455	-176 968
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	1 605 208	1 238 598

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2024	i retts resultat	31.12.2024
<u>Endring av egenkapital i 3 r</u>			
Annen egenkapital	1 238 598	366 609	1 605 208
Sum egenkapital 31.12.	1 238 598	366 609	1 605 208

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	896 154	844 284
3620 Innkreving strøm	132 507	136 360
3685 Diverse inntekter fri	0	168 841
3900 Annen driftsinntekt	298 452	266 532
Sum	1 327 113	1 416 017
Konto 3900: Rør og ventilasjon.		

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	200 000	150 000
5400 Arbeidsgiveravgift	28 200	21 150
Sum	228 200	171 150

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskaps³ ret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6330 Vaktmestertjenester	156 786	150 848
6360 Renhold	117 800	103 346
6395 Sommer- og vinterkostnader	91 237	132 355
6500 Verktøy	5 500	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	15 798	15 396
6790 Vakthold	40 148	89 200
6860 Møte, kurs, oppdatering, o.l	0	3 500
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	889 175	823 338
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	442	1 000
7720 Generalforsamling	2 800	3 000
7791 Annen kostnad	9 094	0
Sum	1 328 780	1 321 983

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	705 204	924 709
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	15 515	132 525
6640 Periodisk vedlikehold	414 397	404 550
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	403 753	300 257
6695 Forsikringsskadesaker	0	27 731
Sum	1 538 868	1 789 772

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bjerknes Park.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bjerknes Park

Styreleder	Kjell Arvid Forthun (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Torstein Laskemoen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Alf Erstad (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Øyvind Tolleshaug (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Marianne Boge (sign.)	11.03.2025

Til årsmøtet i Sameiet Bjerknes Park

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bjerknes Park som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 8. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 10YX6-65IXV-Y79XH-G7EPL-IUPGK-9QH7F

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-08 21:22:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 10YX6-65IXV-Y79XH-G7EPL-IUPGK-9QH7F

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

INFORMASJON TIL BEBOERE I BJERKNES PARK

Brannvarsling

Ved brannalarm: Varsle alle, lukk dører og vinduer, røm bygget, ikke bruk heis.

Når det brenner: Utløs brannalarm, ring 110.

Har du utløst brannalarmen i egen leilighet ved et uhell, kan du avstille alarmen ved å trykke inn knapp ved inngangsdør. Du har to minutter å gjøre dette på.

Sprinkler

Rapport etter kontroll av sprinklersystemet i fellesområder og i utvalgte leiligheter tyder på at avstand mellom sprinklerhoder og lagret utstyr ikke tilfredsstiller krav til 0.5 meter. Styret oppfordrer alle til å gjøre en innsats her for å sikre at sprinklersystemet gir full effekt i tilfelle brann.

Lagring av gass og olje

For alle beboere er det aktuelt å ha et beredskapslager for gass og olje. Oppbevaring av propan og bensin/rødsprit er regulert i forskrift fastsatt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Etter denne forskriften er det ikke tillatt å lagre propan eller bensin/rødsprit i bodene som er i tilknytning til garasjene eller i garasjene.

I leiligheten kan du ha 2 beholdere med 11 kg propan og 10 liter bensin/rødsprit på godkjent kanne. På lampeolje er det ikke restriksjoner.

Ladevett – råd fra Brannvernforeningen

1. Lad i rom med røykvarsler
2. Lad når du er våken og til stede
3. Les og følg produsentens bruksanvisning
4. Bruk helst original lader
5. Lad på et underlag som ikke lett kan brenne
6. Ikke lad i sengen
7. Ikke lad i korridor eller i trapperom. De må kunne brukes som fluktvei ved brann
8. Bytt ut skadet utstyr
9. Stopp lading dersom det kommer lyder, lukter eller blir unormalt varmt
10. Ved røyk og flammer, ring brannvesenet på 110



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

SAMEIEVEDTEKTER

for

Sameiet Bjerknes Park

Sist endret 22.06.2021

§ 1 Sameiets navn og eiendom

Sameiets navn er Sameiet Bjerknes Park.

Sameiet blir opprettet under byggeperioden.

Eiendommen, gnr 160 bnr. 1070 i 1201 Bergen kommune er oppdelt i eierseksjoner etter rådføring og avklaring med seksjoneringsmyndighetene (Bergen kommune) og tinglysingsmyndighetene.

§ 2 Fellesareal

Med fellesarealer forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter.

Til fellesarealer hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Del av garasje som benyttes av sameierne med garasjeplass inngår i fellesarealene.

§ 3 Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruken av fellesarealene skal være slik at den ikke på unødig eller urimelig måte hindrer eller er til ulempe for andre sameieres bruk av sine seksjoner. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelige forutsatte bruk av eiendommen.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Alle seksjoner skal til enhver tid ha fri adkomst. Sameiermøtet skal sørge for at det til enhver tid foreligger en gjeldende branninstruks for sameiet og kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 4 Installasjoner m.m.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameiernes eller husstandsmedlemmets funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5 Vedlikehold

Den enkelte sameier plikter å holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. For vann- og avløpsledninger regnes sameierens vedlikeholdsplikt fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes den fra og med seksjonens sikringsboks. Døren inn til den enkelte seksjon og innvendig side av seksjonens vinduer, vedlikeholdes av den enkelte sameier. Renhold av vinduer besørges av den enkelte sameier. Dersom en seksjonseier unnlater å foreta nødvendig vedlikehold, kan styret sørge for vedlikehold for seksjonseiers regning.

Øvrig ytre drift og vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og innganger til trappeoppgangene, tak, fasader, balkonger/terrasser, vask av fastvinduer som krever lift og lignende går inn under sameiets vedlikeholdsansvar. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold.

§ 6 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen. Det betyr at med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Følgende begrensinger gjelder:

- a) Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
- b) Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.
- c) Seksjonene kan ikke eies av juridiske personer.

§ 7 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akonto beløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akonto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Budsjett for felleskostnader kan vedtas av styret eller av Årsmøtet.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av første eller annet avsnitt i denne paragrafen, har krav på å få dekket det overskytende.

Fellesutgifter skal dekke alle kostnader forbundet med drift av fellesanlegget, herunder men ikke begrenset til; forsikringspremie, service på pumpeanlegg, diverse kostnader med uteanlegg, utgifter til rengjøring av fellesarealer, strøm til fellesanleggene samt strøm til belysning, drift og vedlikehold av anlegg for fjernvarme og garasjeport(er) og evt. betjening av sameiets lån.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Dersom deler av garasjeanlegget blir seksjonert til næringsdel, skal denne kun bidra med proratarisk del av driftskostnader som er forbeholdt garasjeanlegget.

§ 8 Heftelsesform

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

§ 9 Panterett for sameiernes forpliktelser.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Panteretten kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom dekning ikke gjennomføres uten unødvendig opphold.

Sikkerhetsrett som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del.

§ 10 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 27, jfr vedtektenes § 11. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i saksprosedyre. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

§ 11 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13 og eierseksjonslovens § 27.

Det kan kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier. Krav om fravikelse skjer etter de samme regler som for sameieren.

§ 12 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

§ 13 Sameiermøtet

Sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

I sameiermøtet gir én seksjon én stemme.

Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å møte med rådgiver på sameiermøtet. Styret skal ha varsel minst 48 timer i forkant av møtet dersom sameieren vil møte med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det ordinære sameiermøte skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet

1. Behandle styrets årsberetning,
2. Behandle og eventuelt å godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og budsjett for neste år.
3. Velge formann
4. Velge regnskapsfører

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets formann, med mindre sameiermøtet velger en annen. Møteleder behøver ikke være medlem av sameiet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier

som utpekes av sameierne blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 Innkalling til sameiermøtet

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling skjer skriftlig (mail er akseptert). Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det og fristen for innlevering er overholdt.

Styreleder har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

§ 15 Innkalling til ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel enn det ordinære sameiermøte, men likevel minst tre dager.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Krav om ekstraordinært sameiermøte fra sameierne må fremsettes skriftlig.

§ 16 Flertallskrav

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven og vedtektene, fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. ombygning, påbygning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
3. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiet i fellesskap,
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
5. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
6. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
7. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemmingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§ 17 Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 1 styreleder og 2 til 4 styremedlemmer. Det kan også velges et varamedlem.

Sameiermøtet velger formann med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Formannen skal være fysiske personer og eier av en av seksjonene.

Formannen tjenestegjør i to år, om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Formannen kan gjenvelges.

Når særlige forhold foreligger, har formann rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med 2/3 flertall av avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

§ 18 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. To styremedlemmer kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 19 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Styret har herunder i samsvar med eierseksjonsloven § 31 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret er forpliktet til å sørge for at eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret.

Styrets leder sammen med ett styremedlem representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan formann representere sameierne på samme måte som styret.

§ 20 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmene selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 22 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 23 Registrering i Foretaksregisteret

Sameiet kan registreres i Foretaksregisteret.

§ 24 Forholdet til loven om eierseksjoner

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter får loven av 23. mai 1997 om eierseksjoner anvendelse, eventuelt senere lov som måtte erstatte denne.

§ 25 Parkering

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

Sameiet skal holde parkeringsplass tilgjengelig for bildelingen (eller tilsvarende selskap).

Eier av seksjonsnr. 47 (leil. 244) er gitt eksklusiv bruksrett til parkering, merket i seksjoneringsbegjæringen som «Gjest», og har ingen rettigheter til parkeringsplass merket som TS 47 i seksjoneringsbegjæringen. Bruksretten gjelder frem til fremtidig reseksjonering, og skal medtas i denne.

§ 26 Øvrige bestemmelser

Gangveier og offentlige veier, på sameiets område, er til offentlig bruk, og må ikke sperres.

Gjerdet på toppen av fjellsikringen, er etablert på kommunal grunn, men vedlikeholdes og eies av sameiet.

Parkbelysning foran hus 2, 3 og 4 er koblet til offentlig nett, men mast og lykt må vedlikeholdes av sameiet.

Kabelkasse/hus til offentlig VA-ledning øst for hus 2 må ikke dekkes til, men holdes tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bjerknes Park tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Slettebakken kirke, Menighetssalen, Vilhelm Bjerknes vei 31.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøtte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte: 37

Antall fremlagte fullmakter: 1

Hvilket utgjorde totalt 38 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Kjell A. Forthun

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Marianne M. Boge

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:

August Bakke

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps:

Rolf Ole Seljeflot

Terje Øen

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 fra styret følger vedlagt.

Vedtak:

Årsberetningen ble gjennomgått av møteleder og tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2024 ble godkjent.

Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 200 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Kjell A. Forthun ønsker ikke gjenvalg som styreleder. Styremedlem Øyvind Tolleshaug stiller til valg som styre leder. Styreleder velges for to år.

Vedtak:

Som styreleder ble Øyvind Tolleshaug valgt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen instiller følgende som styremedlemmer:

Til gjenvalg for et år:

Kjell A. Forthun hus 1

Alf Erstad hus 4

Til valg som styremedlem for 2 år:

Torstein Laskemoen hus 4

Kari Jordan hus 1

Vedtak:

Som styremedlemmer ble følgende valgt:

Kjell A. Forthun ble valgt for 1 år.

Alf Erstad ble valgt for 1 år.

Torstein Laskemoen ble valgt for 2 år.

Kari Jordan ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Valgkomiteen innstiller følgende til varamedlemmer:

Erik Neung Johnsen, hus 1

Sigrid Beinset, hus 2

Vedtak:

Følgende ble valgt som varamedlemmer:

Erik Neung Johnsen

Sigrid Beinset

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Øyvind Tolleshaug styreleder valgt for 2 år i 2025

Torstein Laskemoen styremedlem valgt for 2 år i 2025

Kari Jordan styremedlem valgt for 2 år i 2025

Kjell A. Forthun styremedlem valgt for 1 år i 2025

Alf Erstad styremedlem valgt for 1 år i 2025

Erik Neung Johnsen varamedlem valgt for 1 år i 2025

Sigrd Beinset varamedlem valgt for 1 år i 2025

5.5 Valg av valgkomité

August Bakke og Kari Nerhus vil fortsette sitt arbeid i valgkomiteen.

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

August Bakke

Kari Nerhus

Steinar Løland

6. Saker

6.1 Informasjon

Se vedlegg.

Vedtak:

Vedlagt informasjon ble gjennomgått på årsmøte.

Diverse innspill og spørsmål fra sameiere blir fulgt opp i styrets videre arbeid.

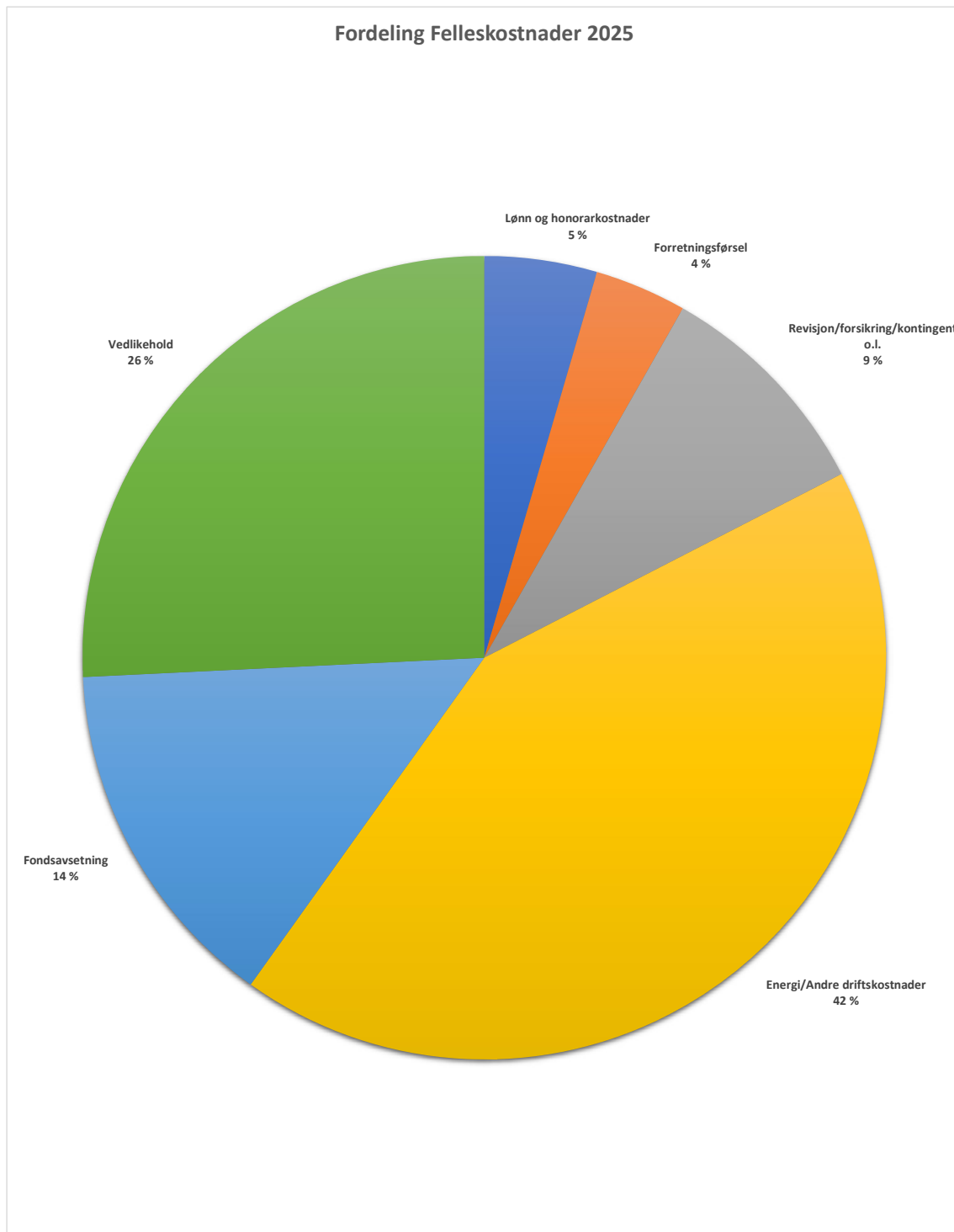
Protokoll for Sameiet Bjerknes Park

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjell Arvid Forthun (sign.)	07.05.2025
Sekretær	Marianne Boge (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	August Bakke (sign.)	07.05.2025

712 Sameiet Bjerknes Park

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/1070/0/0
Utlistet 26. november 2025

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

- 20 - Kommuneplanens arealdel
- 21 - Kommunedelplan
- 22 - Mindre endring av kommune(del)plan
- 30 - Eldre reguleringsplan
- 31 - Mindre reguleringsendring
- 32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
- 33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
- 34 - Områderegulering
- 35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

- 0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
- 1 - Planlegging igangsatt
- 2 - Planforslag
- 3 - Endelig vedtatt arealplan
- 4 - Opphevet
- 5 - Utgått/erstattet
- 6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
- 8 - Overstyrt
- 9 - Avvist
- 10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
379091317	Grunneiendom	0	Ja	8 530,2 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlisteringen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10520603	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938, 976 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.02.2016	201502897	99,9 %
10520600	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938 OG 967 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.10.2010	200513425	< 0,1 % (8522,4 m²)
10520602	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 977 MFL., VILHELM BJERKNES' VEI	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.11.2015	201315000	< 0,1 % (8522,4 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
10520603	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	99,7 %
10520603	3040 - Friområde	0,2 %
10520600	177 - Almennyttig formål - forsamlingslokale	0,1 %
10520603	1161 - Barnehage	< 0,1 % (1,8 m²)
10520603	3050 - Park	< 0,1 % (0,6 m²)
10520600	400 - Offentlig friområde	< 0,1 % (0,0 m²)
10520602	2011 - Kjøreveg	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
66340000	34	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 184 MFL., OMRÅDEREGULERINGSPLAN SLETTEBAKKEN	202220540	< 0,1 % (0,1 m²)

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	99,8 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,2 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	11,9 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpGjennomføringSone	H820_4	Omforming Slettebakken	100,0 %

Hensynssoner Grønn støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H230_1	Stille områder - grønn sone	0,7 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	100 - Byggeområde	75,4 %
9730000	1 - Nåværende	172 - Park/turvei	24,6 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	111 - Krav om reguleringsplan	75,4 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11150000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, IDRETTSOMRÅDE	3	-
10900000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN SØNDRE	3	-
30740000	30	ÅRSTAD. GNR 11 BNR 5, ØVRE NATTLAND	3	-
10520601	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 897 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3	201203685
10950000	30	ÅRSTAD. GNR 15 BNR 2, DEL AV LANDÅSVEIEN 101X, 111X, 121X OG 131H SAMT ØVRE SLETTEBAKKEN	3	-
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	1	202312925
16990001	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN	3	200713704
16990000	30	ÅRSTAD/FANA. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 4 - WERGELAND - HOPSBROEN	3	200208976
30550000	30	ÅRSTAD. NATTLAND, KRYSSET SÆDALSGVEGEN - BIRKELUNDSBAKKEN	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
11/105	139832663	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	28.12.2023	-
11/105	301291985	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	23.01.2024	202228581
160/830	139238885-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	25.06.2024	202412381

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 26. november 2025



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 26.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 160/1070/0/0

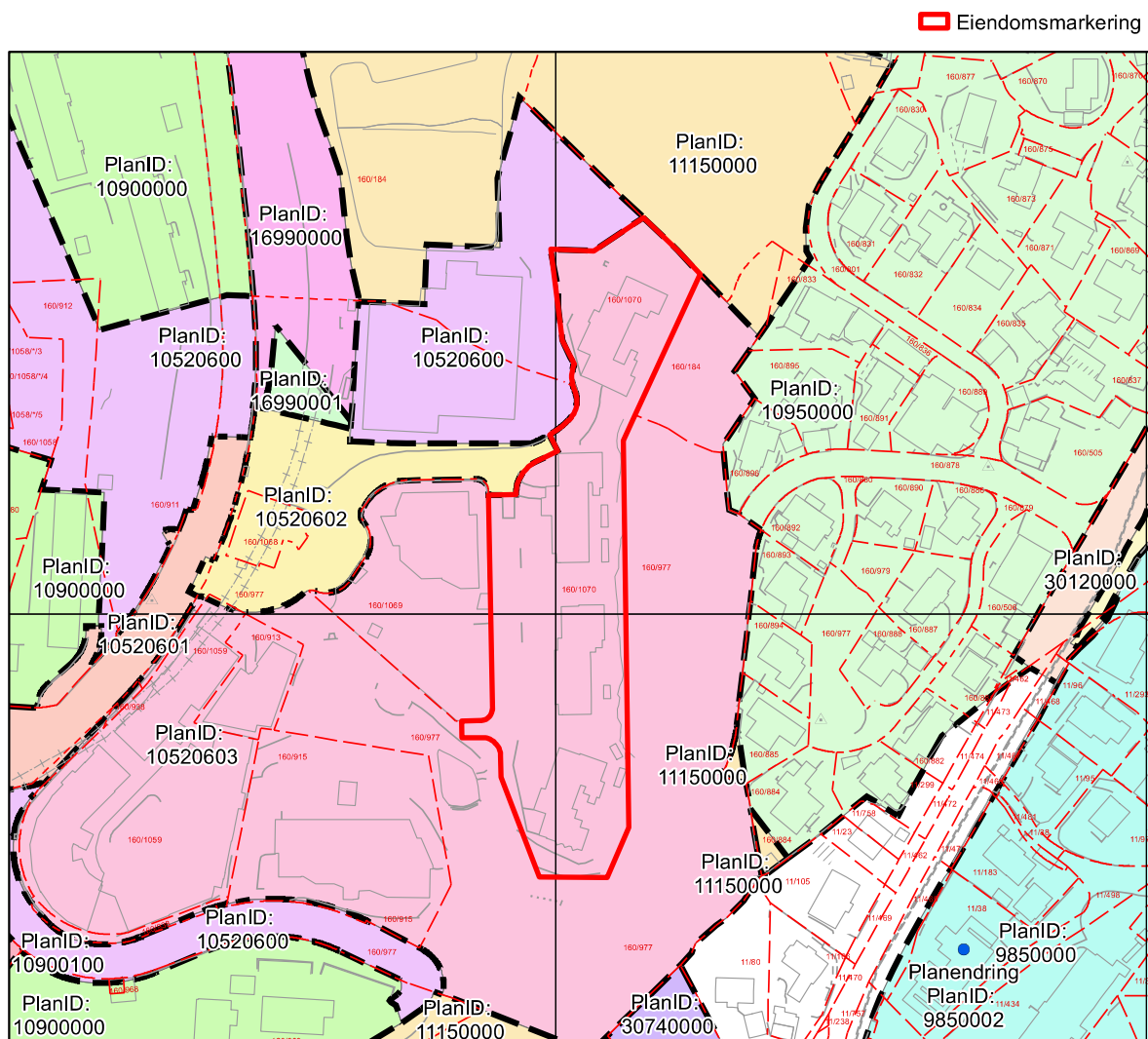
Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 46 m.fl.



Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

10520600, 10520602, 10520603, 11150000





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 26.11.2025

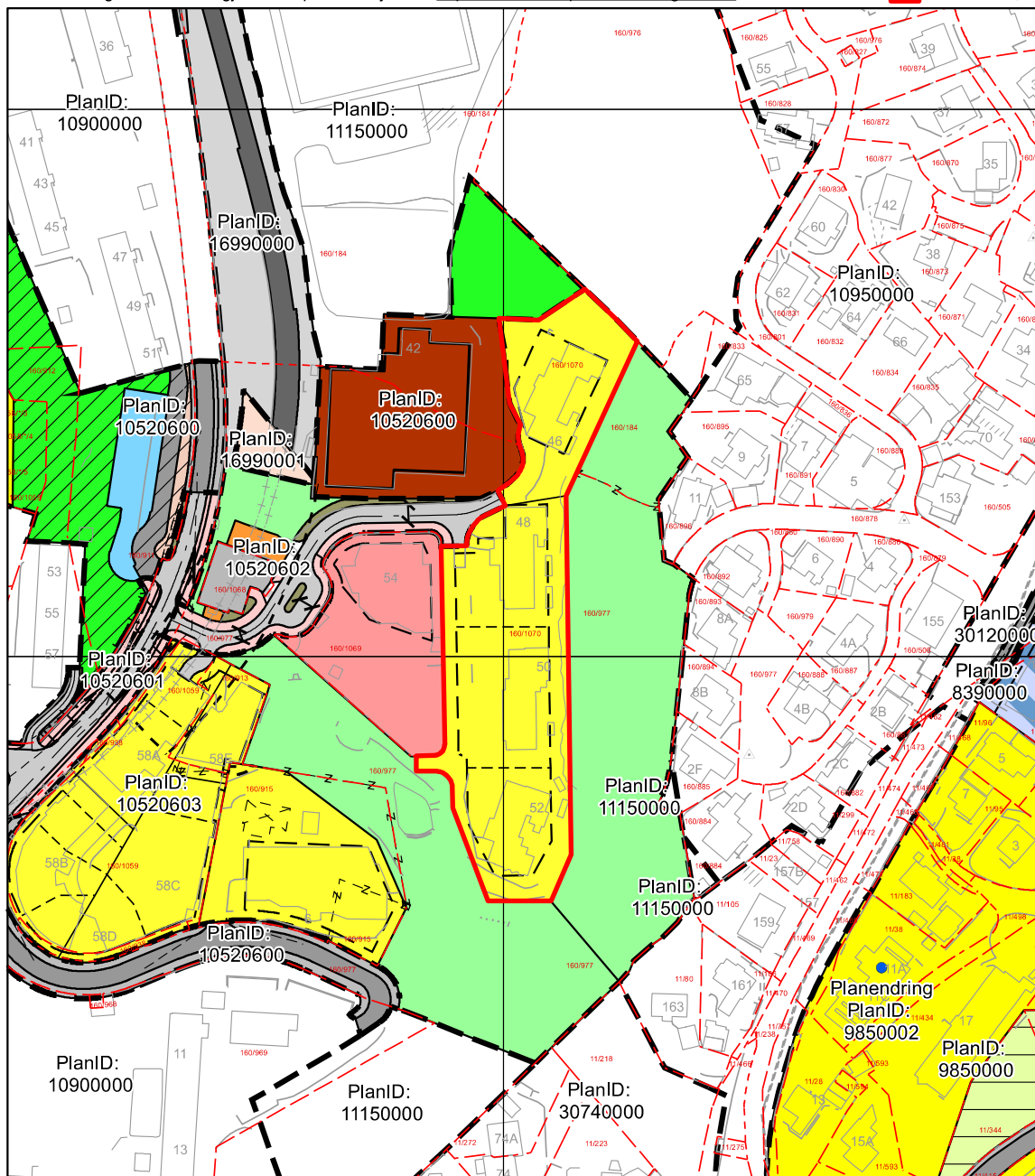
Gnr/Bnr/Fnr: 160/1070/0/0

Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 46 m.fl.



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

● Planendring	
Juridisklinje	Formålsgrense
1203 - Regulert tomteline	Reguleringsplan formålsgrense
1204 - Eiendomsgrense oppheves	Reguleringsformål §25 eldre PBL
1211 - Byggegrense	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
1214 - Bebyggelse som inngår i planen	Konsentrert småhusbebyggelse
1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet	Blokkbebyggelse
1221 - Regulert senterlinje	Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
1222 - Frisiktlinje	Garasjeanlegg
1228 - Regulert støttemur	Kjørevei
1259 - Måle- og avstandslinje	Annen veggrunn
Regulert høydelinje	Gang- / sykkelveg
Regulert høydelinje	Sykkelveg
Bestemmelsegrense	Gangveg
Avgrensning skriftlig bestemmelse	Sporvei / forstadsbane
Begrensningsgrense gammel lov	FRIOMRÅDER
Reguleringsplan restriksjonsgrense	Friluftsområde (på land)
Hensynssonegrense	Annet spesialområde
Reguleringsplan hensynssonegrense	Felles avkjørsel
Bestemmelseområde	Felles grøntareal
Andre bestemmelseshjemler	Annet fellesareal for flere eiendommer
Begrensningsområde gammel lov	Forretning / Kontor
640 - Frisiktsone	Unyansert formål
641 - Restriksjonsområde flyplass	
Hensynssoner PBL §12-6	Arealformål PBL §12-5
Sikringsone	Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)
Plangrense	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
Reguleringsplanomriss	1161 - Barnehage
	1550 - Renovasjonsanlegg
	1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)
	2010 - Veg
	2011 - Kjørevei
	2012 - Gate med fortau
	2017 - Sykkelveg, -felt
	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
	2080 - Parkering



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 26.11.2025

Arealplan-ID: 65270000

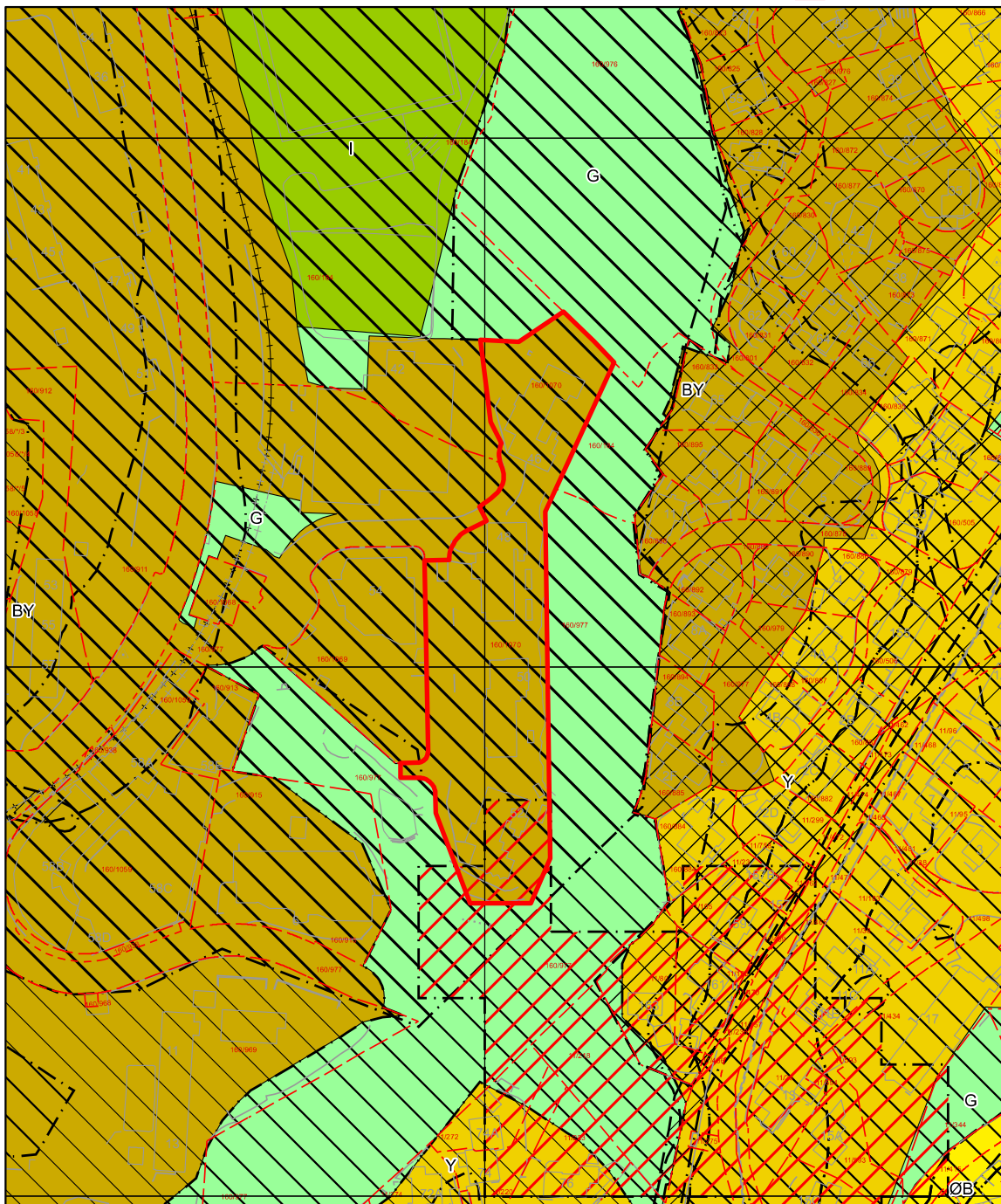
Gnr/Bnr/Fnr: 160/1070/0/0

Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 46 m.fl.



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

Samferdselslinjer

 Bybane

 Bybane - tunnel

 Angitthensyn kulturmiljø

 Faresone

 Gjennomføringsone

 Infrastruktursone

 Støysone grønn

 Støysone gul

 Støysone rød

KPA2018 Arealformål

 Byfortettingssone

 Ytre fortettingssone

 Øvrig byggesone

 Idrettsanlegg

 Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 26.11.2025

Arealplan-ID: 9730000

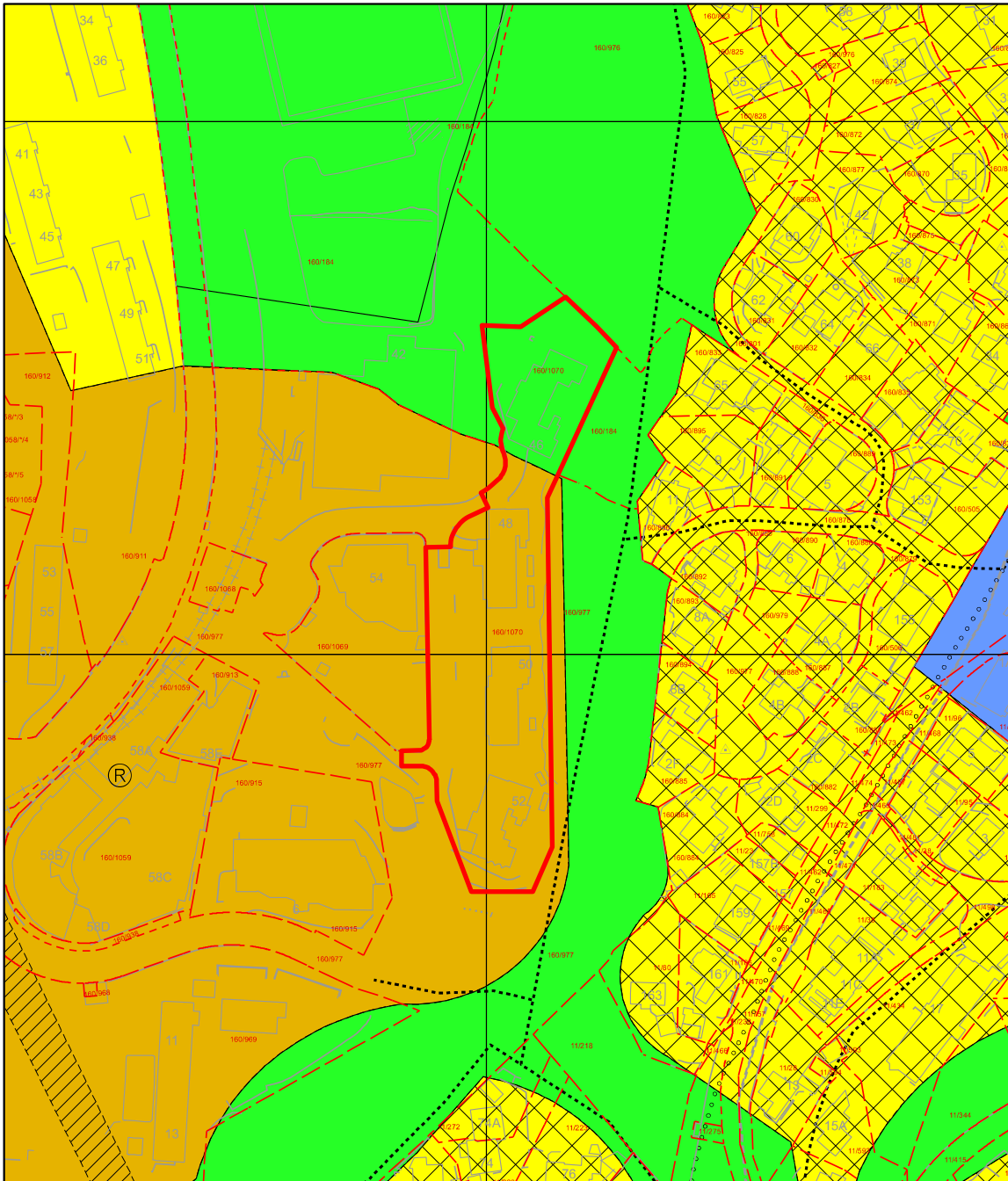
Gnr/Bnr/Fnr: 160/1070/0/0

Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 46 m.fl.



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

	Gangveg	KDP Arealbruk-PBL1985	
	Sykkelveg		Byggeområde (N)
	Grense for restriksjonsområde		Boligområde (N)
	Arealformålgrense		Industri (N)
	Unntatt rettsvirkning		Frnområde (N)
	Andre restriksjoner		Idrettsanlegg (N)
			Park-/turveg (N)

Nabolagsprofil

Vilhelm Bjerknes' vei 46 - Nabolaget Slettebakken - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Sletten snuplass Linje 5, 84	3 min 0.2 km
Slettebakken Linje 1	5 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 6.3 km
Bergen Flesland	17 min

Skoler

Slettebakken skole (1-7 kl.) 434 elever, 25 klasser	11 min 1 km
Björgvin Montessoriskole (1-10 kl.) 99 elever, 4 klasser	15 min 1.3 km
Nattland skole (1-10 kl.) 707 elever, 50 klasser	23 min 1.8 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 436 elever, 23 klasser	19 min 1.5 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	6 min 2.8 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	22 min 1.9 km
NTG Brann Stadion	6 min

Ladepunkt for el-bil

Slettebakken Borettslag	7 min
-------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

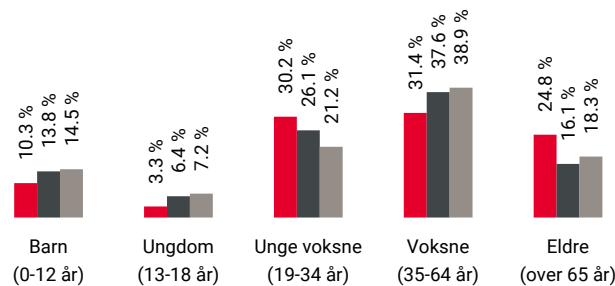
Bra 65/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Slettebakken	1 929	1 113
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjerknesparken barnehage (0-5 år) 72 barn	1 min 0.1 km
Tveitevannet barnehage (0-5 år) 16 barn	8 min 0.6 km
Sammen Nerigard barnehage (1-5 år) 50 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Nattland	1 min
Kiwi Birkelundstoppen PostNord	10 min 0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Bybane
-  2. Egen bil

 Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100

 Trafikk

Lite trafikk 86/100

 Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

-  Fysak

4 min 

Aktivitetshall

0.2 km
-  Slettebakken kunstgress

5 min 

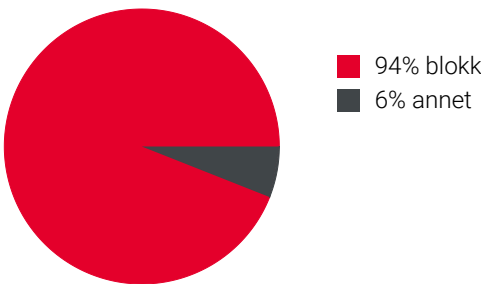
Aktivitetshall, fotball

0.4 km
-  Bergen Tennis Arena Treningssenter

10 min 
-  Sammen Fantoft

14 min 

Boligmasse



«Mye i nærheten, sentralt, selv om det ikke er midt i byn.»

Sitat fra en lokalkjent



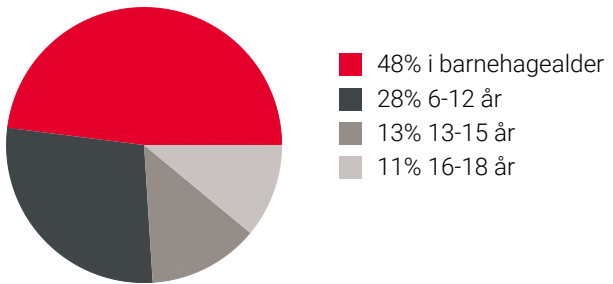
Varer/Tjenester

-  Sletten Shoppingsenter

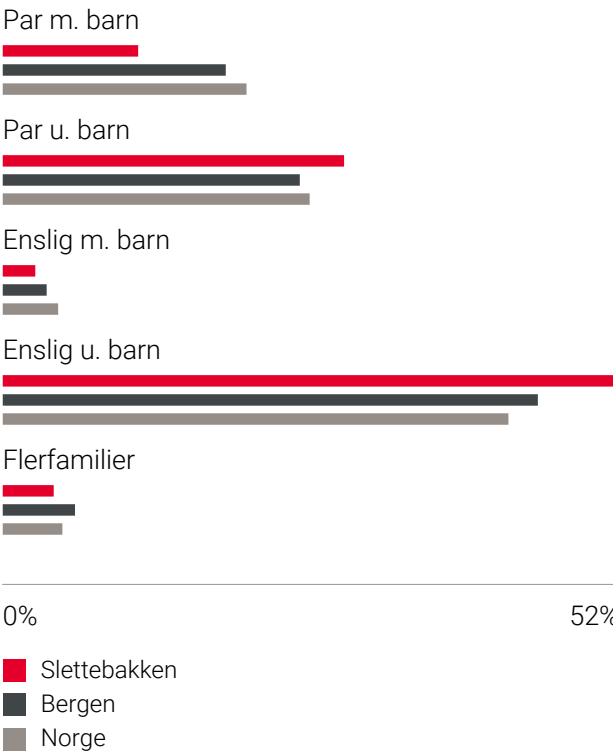
14 min 
-  Apotek 1 Landås (Sletten Senter)

14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

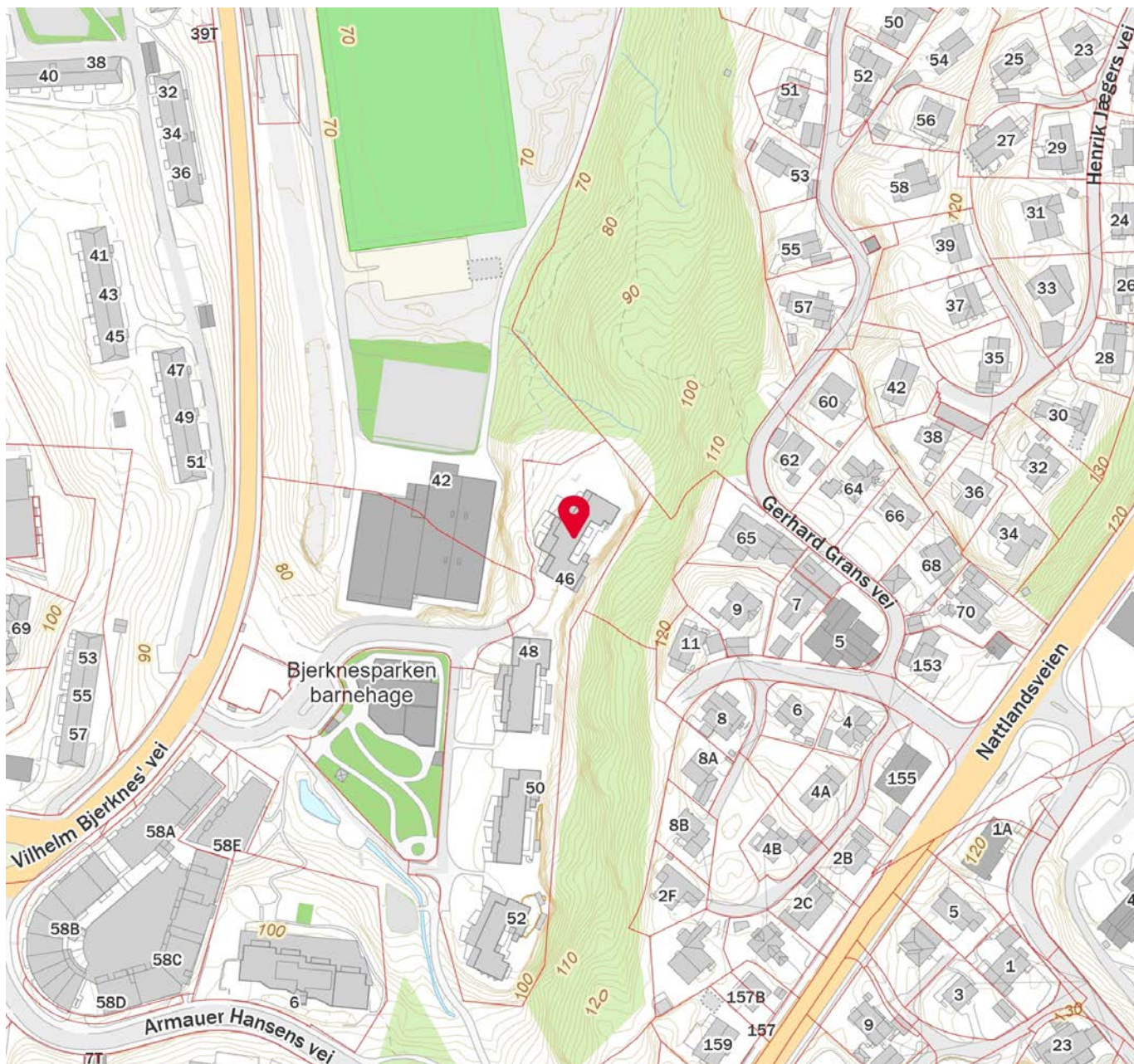
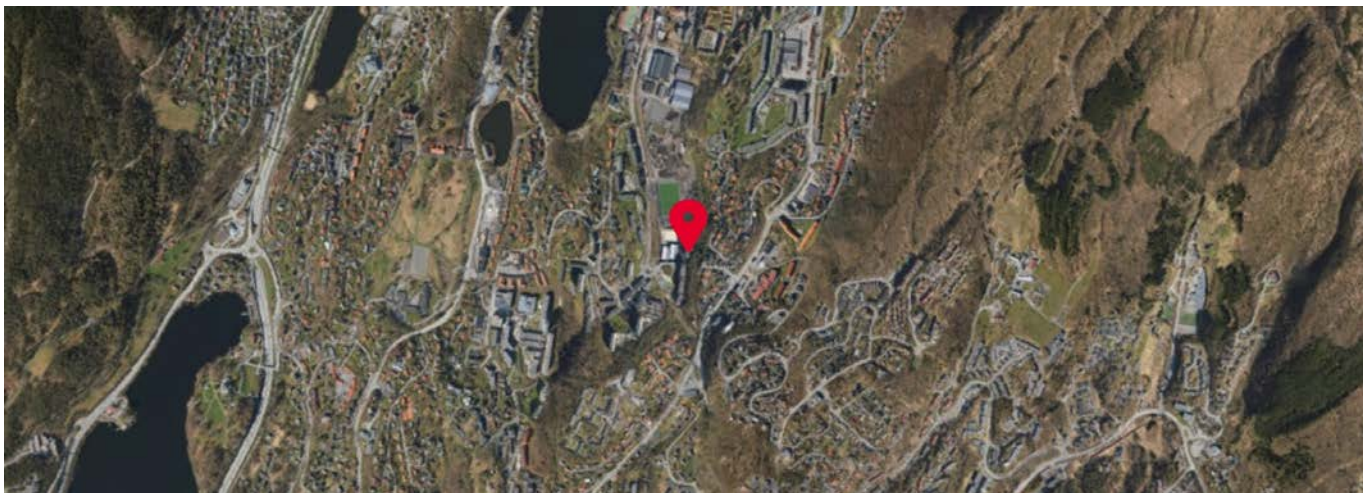


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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 MinID.

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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 46
5081 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ola M. Øverland

Oppdragsnummer:

Telefon: 958 43 641
E-post: ola.overland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre