

A modern, bright living room with a vaulted ceiling featuring three large skylights. The room is furnished with a grey sectional sofa, a white armchair, a round coffee table, and a floor lamp. A large window on the left side provides additional natural light. The floor is made of light-colored wood, and there are white shaggy rugs. The overall aesthetic is clean and contemporary.

aktiv.

Birkeveien 25B, 5093 BERGEN

**Toppleilighet m/balkong,
formidabel utsikt & garasjeplass.
Oppusset i 2019.**



Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 192 824,-
Omkostn.: Kr 105 900,-
Total ink omk.: Kr 4 288 724,-
Felleskostn.: Kr 5 191,-
Selger: Jarle Hitland Pettersen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 53/57 kvm
Tomtstr.: 3152.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 98
Gnr. 160, bnr. 98
Snr. 31
Oppdragsnr.: 1505250357

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland og Mathias Helland
Bøstrand har gleden av å presentere Birkeveien 25!

Dette er en flott 3-roms leilighet som ble pusset opp i 2019 og holder god standard på innredning og utstyr. Oppgraderinger inkluderer bl.a. oppussing av bad, nytt rør-i-rør-system, ny kjøkkeninnredning, nye laminatgulv og malte veggflater.

Kort fortalt:

Fast garasjeplass

Heis i bygget

Balkong med gode solforhold og fin utsikt

Ekstern bod

Et par minutters gange til dagligvarebutikk og kollektivtransport

Kort vei til fine turmuligheter som bl.a. Landåsfjellet og videre mot Ulriken og Fløyen

Leiligheten ligger i byggets 6.etasje og inneholder entré, bad, soverom, stue, kjøkken og balkong.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	22
Egenerklæring	36
Nabolagsprofil	113
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 57 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Ekstern kjellerbod

6. etasje

BRA-i: 53 m² Entré(2,6m²), bad(6,3m²), soverom(9,3m²), stue og kjøkken(32,2m²).

TBA fordelt på etasje

6. etasje

6 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3152.6 m²

Tomtebeskrivelse

Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert og populært boligområde på Landås. Området kjennetegnes av rolige omgivelser, lite gjennomgangstrafikk og nærhet til både servicetilbud, kollektivtransport og flotte turområder.

Dagligvarebutikken KIWI Birkeveien ligger kun ca. 2–3 minutters gange fra boligen. I tillegg finnes flere dagligvarebutikker som Rema 1000 og Bunnpris i Landås-/ Slettebakken-området, ca. 5–10 minutters gange unna.

Bergen sentrum med et bredt utvalg av butikker, kaféer og servicetilbud nås på ca. 10–15 minutter med buss.

Det er flere barnehager i nærområdet, blant annet Birken barnehage, ca. 2 minutters gange fra boligen. For skolebarn finnes både barneskole og ungdomsskole i området, med gangavstand på ca. 10–15 minutter. Videregående skoler som Langhaugen videregående skole ligger ca. 5 minutters sykkelstur unna.

Nærmeste busstopp ligger ca. 2–4 minutters gange fra boligen og har hyppige avganger mot Bergen sentrum og øvrige bydeler. Gode kollektivforbindelser gjør hverdagen enkel for pendlere og studenter.

Området byr på svært gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Flotte turstier og grøntområder på Landåsfjellet nås på ca. 5–10 minutters gange. Herfra er det videre adkomst til byfjellene og populære turmål som Ulriken og Fløyen.

Det finnes også flere lekeplasser og grøntområder i nærmiljøet.

Idrettsanlegg, treningssentre og øvrige fritidstilbud er tilgjengelig innen ca. 5–10 minutters gang- eller sykkelavstand, og sentrumstilbudet i Bergen nås raskt med kollektivtransport.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type tekst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Etasjeskiller av betong og trekonstruksjoner.

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og noe trepanel.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak og stålplater. Taket er

ikke besiktiget.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets toppetasje og inneholder entré, bad, soverom, stue, kjøkken og balkong. Bilen parkeres på fast plass i felles garasjeanlegg, og herfra går turen videre til leiligheten i 6. etasje – via heis.

Dette er en flott 3-roms leilighet som ble pusset opp i 2019 og holder god standard på innredning og utstyr. Oppgraderinger inkluderer bl.a. oppussing av bad, nytt rør-i-rør-system, ny kjøkkeninnredning, nye laminatgulv og malte veggflater.

I gangen er det god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko. Praktisk garderobeskap medfølger, og for ytterligere oppbevaring har leiligheten en ekstern bod i byggets underetasje.

Leiligheten har en delvis åpen stue- og kjøkkenløsning som gir maksimal utnyttelse av arealet, samtidig som kjøkkenet er skjermet.

I stuen er det god plass til både sitte- og spisegruppe, og rommet har rikelig med naturlig lys fra store vindusflater.

Fra stue er det utgang til leilighetens balkong. Balkongen måler 5,7 m² og gir plass til utemøbler og hyggelig beplantning. Her kan man nyte solrike dager med nydelig utsikt.

Kjøkkenet er fra 2019 og har innredning med slette fronter og laminatbenkeplate. Her er det god plass til matlaging. Av integrerte hvitevarer finnes keramisk platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Soverommet er romslig og gir god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. Det er god oppbevaringsplass i garderobeskap.

Badet ble pusset opp i 2019 og inneholder vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter og dusjdører i klart glass. Her er det også opplegg til vaskemaskin. Badet er helfliset og har varmekabler i gulvet.

Oppgraderinger utført i 2019:

- Pusset opp badet.
- Montert ny kjøkkeninnredning
- Nytt rør-i-rørsystem.
- Ny varmtvannsbereder.
- Nye laminatgulv.
- Oppgradert vegg- og himlingsflater.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Våtrom - Overflate vegger og himling: Takvinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Våtrom - Overflate gulv: Det ble registrert bom i enkelte fliser. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter lokalt i dusjonen. Forholdet medfører at vannansamlinger kan bli liggende på overflatene lenger enn nødvendig, dette kan resultere i kalkutslag på flisene og i fugene som følge av at opptørkingen foregår ved fordampning. Forholdet må holdes under oppsyn.

Andre rom: Boligen har valmtakskonstruksjon, leiligheten har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. Det settes tilstandsgrad 2 for å belyse risiko.

Vinduer og ytterdører: Som følge av alder på de eldste vinduene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov. Det er påvist rustdannelser på hengslene til altandøren, vedlikehold må påregnes.

Balkonger, verandaer og lignende: Balkongkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,92m. Dagens krav er på 1 meter.

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.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/internett er inkludert i felleskostnader. Eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet besørges av den enkelte.

Parkering

Det medfølger fast garasje plass i felles garasjeanlegg. Plassen er tinglyst via ideell eierandel 1/26 i gnr. 160 bnr.98 snr. 33.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

057696311

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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

Varmekabler på badet og varmepumpe.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene, og er beregnet til å være kr 4087,- i 2025.

Formuesverdi primær

Kr 897 027

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 588 107

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 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og "kommunale avgifter", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, og 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

59/2912

Felleskostnader inkluderer

TV/internett, renter/avdrag fellesgjeld, felles bygningsforsikring, vedlikehold av heis og fellesareal, driftskostnader

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 191

Andel Fellesgjeld

Kr 192 824

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

17.12.2025

Kommentar fellesgjeld

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

Andel fellesformue

Kr 79 779

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Birkeveien 25

Organisasjonsnummer

990511624

Om sameiet

Leiligheten er tilknyttet Sameiet Birkeveien 25.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån

Bank: Nordea Bank Norge Asa

Lånenr.: 6084.80.16538

Lånebeskrivelse: Nordea, Vedlikehold av bygningsmassen

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,15%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 192 824,85

Total saldo lån: 7 975 414,00

Innfrielsesdato: 30.09.2048

Fellesgjeld pr. 17.12.2025: 192 824,85

Total fellesgjeld for Sameiet Birkeveien 25 pr. 17.12.2025: 7 975 414,00

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Sameiet hadde pr. 31.12.2024 et negativt årsresultat på kr -10 361 664 mot et budsjettert underskudd på kr -9 141 513.

Resultatet skyldes gjennomføring av planlagt rehabilitering av balkonger, høsten 2024.

I 2025 budsjetterte sameiet med et overskudd på kr 350 000,-. Årsresultat for 2025 er

pt. ikke klart, og årsmøtet for 2026 er ikke avholdt.

Styreleder opplyser at felleskostnadene er justert per 01.01.26, og at det per nå ikke er planlagt ytterligere økning i felleskostnadene. Det er heller ikke planlagt endringer utover nødvendig vedlikehold, som inkluderer utskiftning av vinduer, dører, etc.

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

I følge styreleder er dyrehold tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 98, seksjonsnummer 31 i Bergen kommune. Gårdsnummer 160, bruksnummer 98, seksjonsnummer 33 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:

4601/160/98/31:

17.09.1913 - Dokumentnr: 901440 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver gnr. 14 bnr. 74 Slettebakkv. 28a

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1914 - Dokumentnr: 900461 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver gnr. 14 bnr. 109 Konvalvei 8

Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1929 - Dokumentnr: 910308 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1941 - Dokumentnr: 7106 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver Slettebakksveien 46

Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1989 - Dokumentnr: 20277 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse vedrørende omlegging av ledninger m.v.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1951 - Dokumentnr: 204 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

ET GRUNNSTYKKE FRADELTE OFF. VEIGRUNN

Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1990 - Dokumentnr: 15812 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 31

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 59/2912

A462

01.01.2020 - Dokumentnr: 1453102 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:160 Bnr:98 Snr:31

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 13.09.1996.
Arbeidets art: Nybygg/riving. Bygnings art: Bolig/barnehage.

Det er utstedt ferdigattest på oppføring av balkonger (riving og oppføring av nye balkonger), datert 22.11.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.09.1996.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan på grunnen.

PlanID: 10560000

Plannavn: ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN VED FRIDALEN SKOLE

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 15.03.1951

Dekningsgrad: 100,0 %

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til et område for sentrumsformål/ byforetningssone og grønnstruktur.

PlanID:

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner - kulturmiljø: 100%

Hensynssoner - faresone: Luftkvalitet - rød sone: 100%

Hensynssoner - gul støy: Vei støy - gul sone: 42,1 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Status: Planlegging igangsatt

PlanID: 21100

Plannavn: ÅRSTAD. FIOLVEIEN 11 OG 13, GANGPASSASJE M.M.

Status: Endelig vedtatt arealplan

Mindre reguleringsendring uten bestemmelser.

PlanID: 10520000

Plannavn: ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN

Status: Endelig vedtatt arealplan.

Eldre reguleringsplan. Gjelder bebyggelse.

PlanID: 71280000

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL., WIERS-JENSSENS VEI

Status: Planlegging igangsatt.

Detaljeregulering uten bestemmelser.

PlanID: 10890000

Plannavn: ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFIKKREGULERING TROLLEYBUSSLINJE 2, VENDESLØYFE

Status: Endelig vedtatt arealplan.

Eldre reguleringsplan uten bestemmelser.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 160/191

Bygningstype: 301380590

Status: Lagerhall

Dato: 23.08.2024

Gjelder utvidelse av Langhaugen Videregående skole.

Andre opplysninger:

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk og helikoptertrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagsstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Konferer megler.

Adgang til utleie

Ved utleie av leilighet eller garasjeplass skal styret i sameiet ha melding om dette i forkant, og skal godkjenne leietaker. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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.

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

3 990 000 (Prisantydning)

192 824 (Andel av fellesgjeld)

4 182 824 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

104 550 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

105 900 (Omkostninger totalt)

117 800 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 600 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 288 724 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 300 624 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 303 424 (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 105 900

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger 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.

Meglers vederlag

Provisjon (1,2%) kr 48 000,-
Gebyr for betalingsutsettelse kr 2 500,-
Grunnpakke kr 15 000,-
Markedspakke kr 20 000,-
Oppgjørshonorar kr 8 000,-
Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-
Visninger/overtakelse per stk. kr 3 490,-

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Mathias Helland Bøstrand
Eiendomsmeglerfullmektig
mathias.helland.bostrand@aktiv.no
Tlf: 970 81 992

Oppdragstaker

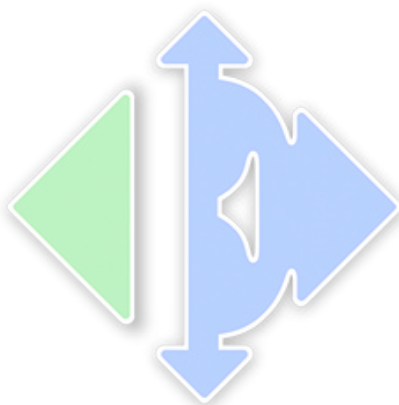
Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

16.01.2026

Vedlegg

Leilighet
Birkeveien 25 B
5093 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 11/12/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig 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.

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.

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.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF 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.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:160 , Bnr: 98
Hjemmelshaver:	Jarle Hitland Pettersen
Seksjonsnummer:	31
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1989
Tomt:	3 153 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jarle Hitland Pettersen
Befaringsdato:	28.11.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av betong og trekonstruksjoner. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og noe trepanel. Vinduer med isolerglass i malte trekarmner. Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak og stålplater. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 - 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 - 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 - 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Anne-Lise Gjesdal

Kontaktperson: Anne-Lise Gjesdal

Beliggenhet:

I nabolaget finner du flotte grønt- og friluftsområder både ved Lægdene og ved Brann Stadion. Flotte turområder i Christieparken og rundt Tveitevannet. Fra eiendommen er det kort vei opp til Montana hvor stiene opp til Ulrikens topp begynner og noen minutters gange unna ligger dagligvarebutikker. Et lite stykke unna ligger også Landåstorget, med blant annet langåpen og søndagsåpen butikk, bibliotek, blomsterbutikk og Pizzarestaurant for å nevne noe. Ved Sletten senter finnes et bredere utvalg av butikker, supermarked, legesenter og Vinmonopol. I nærheten ligger store arbeidsplasser som Haukeland Universitetssykehus, Odontologen og Haraldsplass. Flere skoler og barnehager i nabolaget. Gode bussforbindelser til og fra Bergen Sentrum.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 990 511 624

Navn/foretaksnavn: SAMEIET BIRKEVEIEN 25

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 10.02.2007

Stiftelsesdato: 23.05.1990

Takstobjektet:

Selveierleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 5,7m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 4,4m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, varmepumpe. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver, leiligheten ble oppgradert i 2019 med blant annet:

- Pusset opp badet.
- Montert ny kjøkkeninnredning
- Nytt rør-i-rørsystem.
- Ny varmtvannsbereder.
- Nye laminatgulv.
- Oppgradert vegg- og himlingsflater.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
6. Etasje	53	0	0	6	53	0
Kjellerbod	0	4	0	0	0	4
SUM BYGNING	53	4	0	6	53	4
SUM BRA	57					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré(2,6m²), bad(6,3m²), soverom(9,3m²), stue og kjøkken(32,2m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(4,4m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet. Leiligheten har et gulvareal på cirka 60m².

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

11/12/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknad/vurdering av avvik:

Takvinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tilleggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter lokalt i dusjsonen. Forholdet medfører at vannansamlinger kan bli liggende på overflatene lenger enn nødvendig, dette kan resultere i kalkutslag på flisene og i fugene som følge av at opptørkingen foregår ved fordampning. Forholdet må holdes under oppsyn.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på 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.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller yttervegg. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det boret et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdør i klart glass.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert keramisk platetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vær oppmerksom på:

Boligen har valmtakskonstruksjon, leiligheten har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. Det settes tilstandsgrad 2 for å belyse risiko.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmar.

Vinduene er fra 1990-tallet samt enkelte nyere vinduer.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2014.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på de eldste vinduene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist rustdannelser på hengslene til altandøren, vedlikehold må påregnes.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til balkong på 5,7m².

Merknad/vurdering av avvik:

Balkongkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Eldre balkongkonstruksjoner utgjør en risiko for at skader oppstår (sprekker/riss og tilsvarende). Jevnlig ettersyn/vedlikehold må påregnes.

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,92m. Dagens krav er på 1 meter.

Merknader:**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Takvinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tiliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter lokalt i dusjsonen. Forholdet medfører at vannansamlinger kan bli liggende på overflatene lenger enn nødvendig, dette kan resultere i kalkutslag på flisene og i fugene som følge av at opptørkingen foregår ved fordampning. Forholdet må holdes under oppsyn.

3.1 Andre rom

Boligen har valmtakskonstruksjon, leiligheten har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. Det settes tilstandsgrad 2 for å belyse risiko.

4.1 Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på de eldste vinduene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belisting. Grunnet alder på de eldste vinduene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist rustdannelser på hengslene til altandøren, vedlikehold må påregnes.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkongkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Eldre balkongkonstruksjoner utgjør en risiko for at skader oppstår (sprekker/riss og tilsvarende). Jevnlig ettersyn/vedlikehold må påregnes.

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,92m. Dagens krav er på 1 meter.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jarle Hitland Pettersen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Birkeveien 25B

5093 Bergen

4601-160/98/0/31



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Nestun VVS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt røranlegg, dusj og vask i ifmb total rehabilitering av leilighet 2019.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Bergensbygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Total rehabilitering av bad, inkl ny membran og avretting av gulv ifbm total rehabilitering av leilighet 2019.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Krafo elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye varmekabler, stikk og lys ifbm total rehabilitering av leilighet 2019.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Badet er totalrenovert med ny membran. Avløp og sluk i dekket er gjenbrukt.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Det ble oppdaget lekkasje i taket i 2019, men hele taket til sameiet inkl lekkasjen ble skiftet ut og reparert i 2019 før jeg kjøpte leiligheten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Taktekker Frantzen

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av taket på hele sameiet



5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: AC senteret

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammel varmepumpe og installert ny varmepumpe.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Taket på hele sameiet ble skiftet ut rett før jeg flyttet inn. Balkonger og rekkverk i sameiet ble byttet ut i 2025, denne leiligheten har altan og ble ikke påvirket. Heisen har blitt oppgradert slutten av 2025, slik at den framstår som ny på innsiden og er godkjent etter dagens standard.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Stekeovnens knapp for justering av temperatur er "følsom/unøyaktig".

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I SAMEIET BIRKEVEIEN 25

Dato: Mandag 5. mai 2025 kl.: 18:00

Sted: Landåstorget Seniorsenter, Erleveien 16

Vedlagt følger dagsorden, årsrapport fra styret og årsregnskap for 2024.

Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 25.04.2025

Kari-Anne Folkedal
Styreleder

Anne-Lise Gjesdal
Styremedlem

Lage Vallentinsen
Styremedlem

Klipp av – leveres ved inngangen (en pr. seksjon) -----

Årsmøte, i *Sameiet Birkeveien 25*, 05.05.25

Navn: _____ Leilighet nr.: _____

seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

☐ Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
Styrets forslag: Tor Håkon Helgeland
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Valg av tellekorps ved behov
- g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret 2024 - 2025

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2024

4. Oppfølgingspunkt fra Årsmøtet 2024

På årsmøtet i 2024 ble det stilt spørsmål til daværende styre om hvorfor lånet i Nordea ble utbetalt i oktober 2023 ettersom rehabiliteringen av balkongene ikke skulle starte opp før våren 2024. Årsmøtet krevde at styret skulle undersøke om for tidlig utbetaling av lånet skyldtes Nordea, BOB, Balco eller styret, og videre om det var mulighet for kompensasjon for ekstra påførte rentekostnader.

Det har oppstått forvirring i dialogen mellom BOB og styret ift hvilken dokumentasjon som var nødvendig for å inngå avtalen med Balco. Derfor ble lånet utbetalt i oktober 2023. Styret burde på daværende tidspunkt ha reagert når lånet ble utbetalt, og sørget for at lånet ble innfridd, og istedenfor bedt om utbetaling når det var aktuelt ved første fakturaforfall. På det tidspunktet var det uklart når oppstarten skulle skje. Det viste seg at BOB enda ikke hadde søkt kommunen om endring/utbedring. Første søknad ble avslått, og det måtte søkes på nytt, etter møte med byantikvaren. Det ble april 2024 før oppstart-møte kunne holdes, og første faktura skulle betales.

BOB har på vegne av sameiet den 03.07.2024 sendt e-post til Nordea og klaget på uheldig utbetaling av lånet, og bedt om at de tilbakefører renteutgifter som påløp i perioden 11.10.23 - 11.04.24. Nordea avviste refusjon av renteutgiftene.

Styret har vurdert å søke juridisk bistand for å sende en ny klage til Nordea, men ettersom sannsynligheten for medhold anses å være lav, ble det besluttet å ikke gjøre det. Styret har istedenfor meldt inn skade til styreansvarsforsikringen hos Gjensidige. Skadesaken er fortsatt under behandling, og vi avventer tilbakemelding.

5. Økonomisk oversikt - rehabilitering av balkongene

År	Dato	Leverandør/faktura	Beløp	Kommentar
2002	30.11.2022	Firesafe AS	18.750,00	Teknisk bistand. Rehabilitering av balkonger/bæring
2022		BOB	99.825,00	Prosjektledelse BOB. Fakturert i perioden 31.10 - 30.12.22
2023	11.10.2023	Nordea	10.000,00	Etableringskostnad låneopptak
2023		BOB	49.730,50	Prosjektledelse BOB. Fakturert i perioden 31.01 - 31.10.23.
2024		BOB	439.300,00	Prosjektledelse BOB. Fakturert i perioden 31.01 - 30.11.24.
2024	25.04.2024	Bergen kommune	55.110,00	Byggesaksomkostninger
2024		Balco	10.365.330,00	Delbetalinger (7) fakturert i perioden 12.04 - 27.12.24
2025		Balco	94.801,00	Det er holdt tilbake et beløp til ferdigstillelse av hagen til våren. Opprinnelig kr 100' - regnefeil i siste faktura.
2025	20.01.2025	BOB	14.238,00	Prosjektledelse BOB.
2025	20.02.2025	BOB	3.500,00	Prosjektledelse BOB.
SUM			11.150.584,50	Totale kostnader fakturert
2024	06.12.2024	Modum AS	96.549,00	Brannstigen måtte skiftes fordi stigen var defekt og ikke mulig å reparere
SUM			11.247.133,50	
			247.500,00	Påløpte unødvendige rentekostnader fra 11.10.23 - 11.04.24 for lån kr 8.250' (rente 6%).
			171.188,00	Tapte renteinntekter fordi utbetalt lån stod på konto i Nordea til 0,10% rente. Beregnet 4,15% rente fra 11.10.23 - 11.04.24 (rente i DNB 4,25%).
			64.051,00	*Tapte renteinntekter. Den 03.07.24 blir kr 6.870' ovf. fra konto i Nordea til DNB. Beregnet 4,15% fra 12.04.24 - 02.07.24.
Totalt			11.729.872,50	
				*Tapte renteinntekter er et forsiktig estimat. Kontoutskrift fra Nordea pr. 31.12.23 viser innestående kr 12.211.037,29. Ettersom det ikke er tilgang til kontoutskrifter er det ikke mulig å beregne eksakte "tapte" renteinntekter for hele perioden, men beløpet er høyere enn det som kommer frem i regnestykket over.

6. Fellesgarasjen

Styret har vært i kontakt med Kartverket og BOB i forbindelse med at det er en rekke feil ift eierrett til noen av biloppstillingsplassene i fellesgarasjen som må rettes opp i. Kort oppsummert gjelder det følgende;

- Eierretten til 7 biloppstillingsplasser står på tidligere eiere. Styret har forsøkt å få korrigert dette hos Kartverket, men hver enkelt seksjonseier må selv ta kontakt med eiendomsmegler for å få ordnet dette. Den enkelte seksjonseier det gjelder kommer til å få informasjon fra styret.
- En seksjonseier har ikke fått tinglyst eierrett ved kjøp av leilighet. Eierretten står på tidligere seksjonseiere, som nå bor i en annen seksjon, slik at det i

Grunnboken framstår som seksjonseierne av seksjonen har to biloppstillingsplasser. Seksjonseierne det gjelder får informasjon fra styret.

- c) Bergen Boligutvikling AS står oppført i Grunnboken med eierandel til en biloppstillingsplass, og en seksjonseier står oppført med eierrett/ideell andel som tilsvarer to biloppstillingsplasser. Da nåværende eier kjøpte seksjonen, ble den annonsert og solgt med én biloppstillingsplass, og det samme stod i salgsprospektet når forrige seksjonseier kjøpte seksjonen. Ettersom BOB benytter den ideelle andelen som grunnlag for beregning av felleskostnader har seksjonseier betalt felleskostnader for to biloppstillingsplasser, men har kun disponert én biloppstillingsplass. Videre har en tidligere seksjonseier hevdet å ha eid to biloppstillingsplasser (og har disponert to biloppstillingsplasser), men har ikke kunnet dokumentere eierrett til én ekstra biloppstillingsplass. Eierrettene/ideelle andeler til biloppstillingsplassene i Grunnboken samsvarer ikke med faktisk antall biloppstillingsplasser (25) i fellesgarasjen. Når bygget ble prosjektert ble det tegnet inn 26 biloppstillingsplasser, og det samme antallet kommer frem på seksjoneringstegningene som Styret har bestilt hos Kartverket. Styret har foreløpig ikke funnet oppdaterte tegninger som viser endringene som er gjort i garasjen (sykkelparkering, ekstra bod, og reduksjon til 25 biloppstillingsplasser). Inntil videre har styret midlertidig leid ut én biloppstillingsplass, som tidligere seksjonseier hevdet å eie uten dokumentasjon, til en ansatt i Birken Barnehage. Styret arbeider også med å finne en løsning på utfordringen knyttet til seksjonseieren som har betalt felleskostnader for én ekstra biloppstillingsplass som vedkommende ikke har hatt tilgang til.

7. Styrehonorar generelt for styreperiode 2024 - 2025

Forslag: Styreleder kr 25.000, - og kr 12.500, - til hver av styremedlemmene.

8. Styrehonorar spesielt for styreperiode 2024 - 2025

Styrets medlemmer har i tillegg rett på vederlag i form av mobiltelefon-/telefon-godtgjørelse, samt nettbuk.

Forslag: kr 10.000, - til fordeling blant styremedlemmene.

9. Valg av styre og valgkomité for styreperiode 2025 - 2026

Det ble ikke valgt valgkomité på forrige Årsmøte.

Styrets forslag til kandidater for styreperiode 2025 - 2026:

Styreleder:	Anne-Lise Gjesdal
Styremedlem:	Lage Vallentinsen
Styremedlem:	Gunnar Hatland
Varamedlem:	Kari-Anne Folkedal
Varamedlem:	Nina Tennebekk

Valgkomité: Velges i årsmøtet

10. Andre/Innkomne saker

Det har kommet inn saker til styret fra seksjonseiere som har vinduer som lekker og vindu med trekk, samt malingsslitte murer på balkonger. Disse sakene behandles av styret utenom Årsmøtet.

ÅRSRAPPORT 2024 - 2025

FRA

STYRET I SAMEIET BIRKEVEIEN 25

1. Sameiets virksomhet

Sameiet holder til i Bergen Kommune. Sameiet eier Birkeveien 25, og står i fellesskap for drift og vedlikehold av denne eiendommen.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder: Kari-Anne Folkedal

Styremedlemmer: Anne-Lise Gjesdal
Lage Valentinsen

Varamedlemmer: Thomas Totland og Nina Tennebekk

Valgkomité: Ble ikke valgt

2.2 Møtevirksomhet

Styret har hatt 8 fysiske møter siden forrige årsmøte 18.06.2024. I tillegg har styret hatt kontakt per telefon og e-post for å løse enkelt saker.

2.3 Saker som har vært behandlet

- Status budsjett 2024
- Rehabilitering av balkongene
- Fakturagebyr og fakturering el-bil-ladning
- Eierforhold fellesgarasjen
- Seksjon 28 - utskifting av vinduer, balkongdør og hoveddør
- Brannstiger og spiler oppgang C
- Klage fra naboer (leilighetsbygg) - Birkeveien 31, ang rehabiliteringen
- Budsjett 2025
- Avtaler som er inngått av forrige styre ifm rehabiliteringen av balkongene
- Innkjøp av varer og tjenester/økonomiske forpliktelser
- Oppfølgingspunkt fra Årsmøtet 18.06.24
- Kostnadsreducerende tiltak; utvendig maling, strømsparing, forsikringer, Altibox/nettleie, trappevask/matteleie/vaktmester
- Energikartlegging
- Diverse; sameiets e-postadresse, og nye skilt til bygget
- Avtalen med Anticimex
- Lamper over inngang B og garasjeporten, samt belysningen i hagen
- Informasjon til seksjonseiere
- Nøkler

- Klage til Nordea – tidspunkt for utbetaling av lånet
- Henvendelse fra seksjonseiere ang oppfølging fra årsmøtet
- Tilbakemelding til prosjektleder BOB
- Endring i budsjettet for rehabilitering 2025
- Utskifting av vindu seksjon 31
- Behov for utskifting av vinduer/balkongdør – seksjon 22
- Utleie av parkeringsplass i fellesgarasjen
- Drenering i trappen fra hagen til garasjen – vaktmestertjeneste
- Innhenting av tilbud på drenering av veien og garasjetrapp
- Gjensidige – skadesak – styreansvarsforsikring

2.4 Saker under arbeid og planlegging

- Høsten 2024 ble rehabiliteringsprosjektet med balkongene gjennomført. Vel to år etter første møtet med BOB. Prosjektet ferdigstilles med siste pynting av hagen, når vær og klima tillater det, i løpet av våren 2025.
- Det vil bli arrangert dugnad i løpet av mai 2025
- Styret har sendt inn skadesak til Gjensidige for kompensasjon for rentekostnader ved for tidlig utbetaling av lånet i Nordea, samt tapte renteinntekter. Vi kjenner ikke til utfallet av denne forsikringssaken.
- Det er uenighet mellom styret og entreprenøren Balco, ang. skyld-/erstatningsansvar i forhold til utelampene i hagen.
- Heisen: Scan Heis har byttet ut flere releer, slik at heisen er mer stabil. Den hadde flere stans i løpet av høsten. Virker nå som den skal. Dessverre har to seksjonseiere opplevd å stå fast i heisen. Sendt forespørsel om pris på utskifting.
- Styret er i kontakt med Kartverket ift opprydding i eierandeler i fellesgarasjen.
- Kontakt med BIR ift papir-/pappcontainer – uvedkommende fyller opp vår container, og hensetter boss og gjenstander utenfor containeren.
- Utskifting av vinduer og balkongdører er neste punkt i vedlikeholdsplanen.
- Sameiet vurderer å bytte forretningsfører og vurderer ulike alternativer

2.5 Annet

Sameiet har mistet tre av sine beboere/seksjonseiere i løpet av året: Kari Espelid, Jorun Sunde og Karen Marie Loge. To av seksjonene er solgt videre og overtatt av nye seksjonseiere. Vi minnes de som er ute av tiden, og ønsker våre nye sameiere velkommen.

Dato: 10.04.25

Kari-Anne Folkedal
styreleder

Anne-Lise Gjesdal
styremedlem

Lage Vallentinsen
styremedlem

Sameiet Birkeveien 25
2024

Resultatregnskap 2024

Sameiet Birkeveien 25

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 323 468	1 980 841	2 312 287	2 394 992
Andre inntekter	3	717	15 645	0	0
Sum inntekter		2 324 184	1 996 486	2 312 287	2 394 992
Driftskostnader					
Dugnad	4	0	938	0	0
Styrehonorar	4, 5	50 000	60 000	50 000	50 000
Andre honorarer	4	10 000	15 000	15 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	4	8 460	10 707	11 000	9 000
Avskrivninger	6	0	8 732	0	0
Felles strøm og varme		83 304	77 790	70 000	84 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		15 843	14 678	16 000	18 000
Andre driftskostnader	7	652 797	592 498	520 700	518 700
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	107 302	3 564	12 000	12 000
Vedlikehold	9	313 910	81 815	135 000	135 000
Rehabilitering	10	10 873 978	49 731	9 900 000	450 000
Forretningsførsel		53 497	49 935	50 500	56 200
Revisjonshonorar		10 500	9 875	10 600	11 100
Forsikring		113 764	95 912	108 000	127 500
Sum driftskostnader		12 293 355	1 071 174	10 898 800	1 481 500
Driftsresultat		-9 969 170	925 312	-8 586 513	913 492
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		155 245	15 997	0	0
Andre renteinntekter		83	216	0	0
Andre finansinntekter		10 633	9 755	0	0
Sum finansinntekter		165 961	25 968	0	0
Rentekostnader lån		558 171	122 353	555 000	562 750
Andre rentekostnader		284	0	0	0
Sum finanskostnader		558 455	122 353	555 000	562 750
Resultat av finansposter		-392 494	-96 385	-555 000	-562 750
Resultat		-10 361 664	828 927	-9 141 513	350 742
Til/fra annen EK		-4 108 069	819 564	0	0
Til/fra udekket tap		-6 128 012	0	0	0
Overført til/fra andre fond		-125 584	9 363	0	0
Sum disponeringer		-10 361 664	828 927	0	0

Resultatrapport 2024 for Sameiet Birkeveien 25

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Birkeveien 25
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	135 742	115 243
Andre fordringer	26 194	6 204
Sum fordringer	161 936	121 447
Bankinnsk. og kontanter		
Innestående bank	3 137 814	12 635 571
Sum bankinnsk. og kontanter	3 137 814	12 635 571
Sum omløpsmidler	3 299 750	12 757 018
SUM EIENDELER	3 299 750	12 757 018

Balanserapport 2024 for Sameiet Birkeveien 25

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Birkeveien 25
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	0	4 233 652
Udekket tap	11 -6 128 012	0
Sum opptjent egenkapital	-6 128 012	4 233 652
SUM EGENKAPITAL	-6 128 012	4 233 652
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14 8 084 933	8 217 851
Sum langsiktig gjeld	8 084 933	8 217 851
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	26 194	19 924
Leverandørgjeld	1 251 876	208 748
Skyldige off. myndigheter	7 050	7 050
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	50 000	50 000
Annen kortsiktig gjeld	7 708	19 793
Sum kortsiktig gjeld	1 342 829	305 515
SUM GJELD	9 427 762	8 523 366
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 299 750	12 757 018

Bergen,
Styret for Sameiet Birkeveien 25

Kari-Anne Folkedal
Styrets leder

Anne-Lise Gjesdal
Styremedlem

Lage Vallentinsen
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Birkeveien 25

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3801 Andel driftskostnader	2 064 204	1 720 056	2 064 067	2 146 772
3804 Utleie garasjeplasser	3 475	2 700	3 000	3 000
3816 TV/Internett	215 016	215 016	215 016	215 016
3822 Heis	30 204	30 204	30 204	30 204
3825 Leieinntekter El-bil	10 569	12 865	0	0
Sum felleskostnader	2 323 468	1 980 841	2 312 287	2 394 992

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3858 Forsikring (skadeoppgjør)	0	15 645	0	0
3885 Andre inntekter	717	0	0	0
Sum andre inntekter	717	15 645	0	0

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og telefongodtgjørelse

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	50 000	50 000	50 000	50 000
5331 Avsetning styrehonorar	0	10 000	0	0
Sum styrehonorar	50 000	60 000	50 000	50 000

Note 6 - Andre eiendeler

	Zaptec Ladesystem
Anskaffelseskost pr.01.01	52 390
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	52 390
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	52 390
Bokført verdi pr.31.12	0
Anskaffelsesår	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Møtekostnader	2 000	1 500	4 000	4 000
6326 Snømåking og brøyting	8 825	11 025	0	0
6335 Containerleie/ -tømming	5 895	0	5 000	5 000
6336 HMS	2 250	2 053	0	2 500
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	625	0	0	0
6360 Renhold og matteleie	158 047	139 693	120 000	100 000
6370 Garasjer	2 625	0	3 000	3 000
6372 Heis	114 974	20 841	30 000	30 000
6375 TV/Internett	226 884	225 402	226 700	226 700
6376 Vaktmestertjenester	96 561	84 026	110 000	110 000
6390 Andre driftskostnader	720	0	0	0
6391 Diverse serviceavtaler	18 605	16 270	6 000	20 000
6630 Egenandel ved skade	10 000	25 000	0	0
6800 Kontorkostnader	0	0	4 000	4 000
6860 Kursutgifter	0	0	12 000	12 000
6940 Porto	874	798	0	0
7740 Øreavrunding	-3	-2	0	0
7770 Bankgebyr	1 779	973	0	1 500
7779 Andre gebyr	2 138	64 920	0	0
7791 Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader	652 797	592 498	520 700	518 700

Sameiet Birkeveien 25 org.nr. 990511624

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502	Brannvernustyr	96 549	0	0	0
6503	Annet driftsmateriell	100	444	3 000	3 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	10 415	3 119	4 000	4 000
6510	Verktøy og redskap	0	0	5 000	5 000
6553	Abonnement og lisenser	238	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		107 302	3 564	12 000	12 000

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	279 319	16 510	50 000	50 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	0	24 700	20 000	20 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	2 844	0	20 000	20 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	0	26 291	10 000	10 000
6608	Vedlikehold garasjer	14 990	0	0	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	0	0	10 000	10 000
6614	Vedlikehold maling	0	2 087	5 000	5 000
6615	Vedlikehold låssystemer	8 398	12 228	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	8 359	0	20 000	20 000
Sum vedlikehold		313 910	81 815	135 000	135 000

Note 10 - Rehabilitering

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Rehabilitering veranda					
6650	Rehabilitering	0	0	9 850 000	400 000
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	453 538	49 731	50 000	50 000
9081	Gebyr kommune, byggesak, konsesj	55 110	0	0	0
9290	Totalentreprise	10 365 330	0	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		10 873 978	49 731	9 900 000	450 000

Note 11 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-6 128 012	0

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Heisfond 2024 kr 40 814 er overført til udekket tap

Note 12 - Heisfond

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Heisregnskap		
Ordinær leie	30 204	30 204
Drift heis	-114 974	-20 841
Heistelefon	0	
Vedlikehold heis	0	
Resultat	-84 770	9 363
IB Heisfond	125 584	116 221
Resultat heisregnskap	-84 770	9 363
UB Heisfond	40 814	125 584

Heisfond kr 40 814 er overført til udekket tap

Note 13 - Langsiktig gjeld**Nordea Bank Norge Asa**

Renter 31.12.24: 6,75%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2023	8 250 000	
Nedbetalt tidligere	32 149	
Nedbetalt i år	132 918	
Lånesaldo 31.12		8 084 933
Beregnet innfrielsesdato: 11.10.2048		

Sum langsiktig gjeld **8 084 933**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt **2029**

Gjeld til kredittinstitusjoner 7 471 495

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Nordea Bank Norge Asa 6084.80.16538	1	347 098	347 098
	1	326 007	326 007
	4	309 389	1 237 556
	3	303 733	911 199
	1	298 252	298 252
	3	289 833	869 499
	2	281 590	563 180
	1	273 434	273 434
	2	262 033	524 066
	1	253 746	253 746
	1	251 203	251 203
	1	251 072	251 072
	1	239 452	239 452
	3	209 329	627 987
	1	195 473	195 473
	2	162 324	324 648
	1	153 817	153 817
	2	145 750	291 500
	1	145 749	145 749

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	2024	2023
Langsiktig gjeld	8 084 933	8 217 851
Lånet er uten noen form for sikkerhet, men hver sameier er proratarisk ansvarlig for sameiets gjeld i henhold til lov om eierseksjoner.		

Note 15 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	12 451 503	3 395 993
Periodens resultat	-10 361 664	828 927
Årets avskrivninger	0	8 732
Opptak lån	0	8 250 000
Avdrag lån	-132 918	-32 149
Endring i disponible midler	-10 494 582	9 055 510
Disponible midler 31.12.	1 956 921	12 451 503

Sameiet Birkeveien 25 org.nr. 990511624

Dokumentet er elektronisk signert

12-Årsoppgjørspa...

Name

Gjesdal, Anne-Lise

Date

2025-04-10

Identification

 Gjesdal, Anne-Lise

Name

Vallentinsen, Lage S

Date

2025-04-11

Identification

 Vallentinsen, Lage S

Name

Folkedal, Kari-Anne

Date

2025-04-11

Identification

 Folkedal, Kari-Anne



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



KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Birkeveien 25

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Birkeveien 25 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 konklusjonen

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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: 5D5MA-FSGE8-941X5-TY12V-S4CII-7NAC3



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 intern kontroll 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 tvil av betydning 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-13 06:15:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5D5MA-FSGE8-941X5-TY12V-S4CII-7NAC3

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BIRKEVEIEN 25

*Vedtatt i sameiermøte 9. februar 1994 i medhold av:
Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.*

Sist endret 15. april 2008, 16. april 2016, 25. april 2018

§ 1 EIENDOMMEN OG EIERFORHOLDET

Eiendommen Birkeveien 25, gnr 10160 bnr. 98, 5030 Landås i Bergen, skal være et eierseksjonssameie mellom de som til enhver tid har tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Eiendommen er delt i 33 seksjoner, bestående av 31 boligenheter, lokaler for en barnehage og et felles garasjeanlegg. I kjeller og på loft er det innredet boder, som er tillagt de enkelte seksjoner i henhold til kjøpekontrakten. Garasjeplass i fellesgarasjen disponeres av de som har fått tilvist slik plass og betalt særskilt for det. Ytterligere seksjonering og bruksendring kan bare skje etter samtykke av årsmøte – jfr §9, 4. ledd, pkt 4.

Sameierne har ikke forkjøps-, innløsnings- eller oppløsningsrett.

Rettigheter og plikter for øvrig følger av vedtektene for sameiet og av lov om lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

§ 2 DEN RETTSLIGE RÅDERETT

Den enkelte sameier har eksklusiv råderett over den seksjon vedkommende står som eier av. Eierandel i fellesanlegget er fastsatt i eierbrøk på grunnlag av sameierbrøken. Seksjonene kan fritt pantsette – jfr. dog § 7. Ved salg eller fremleie av en seksjon eller garasjeplass skal styret i sameiet ha melding om dette i forkant, og skal godkjenne erverver eller leietaker. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ladepunkt for el-bil o.l.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

§ 3 FYSISK RÅDERETT

En seksjonseier må ikke utnytte sin seksjon på en måte som er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner.

Fellesanlegg herunder gjesteparkering må heller ikke benyttes slik at andre seksjonseiere unødig hindres i den bruk som er forutsatt i avtalen. Det forutsettes fulgt vanlige husordensregler.

Utvendige arrangementer på bygget er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av sameiets styre.

Rehabilitering av leiligheter m.v. må forholde seg til følgende arbeidstider:
Mandag til fredag kl 0800 til 1900. Lørdag kl 0800 til 1700. Søndag/Helligdag er arbeid forbudt.

Ubebygget grunn tilknyttet Birkeveien 25 disponeres slik sameiet til enhver tid beslutter som om.

Seksjon 32 – Barnehage – har eksklusiv bruksrett over det uteområde/lekeplass som tilligger seksjonen.

§ 4 VEDLIKEHOLD

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Det er seksjonseiers plikt å holde sin eiendom i forsvarlig og utseendemessig god stand. Ethvert vedlikeholdsarbeid eller forandring skal diskuteres med styret.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Herunder atkomstvei, snørydding og lignende koster av sameiet. Dette gjelder også fornyelse av anlegg og alle ytelser tilknyttet eiendommen som tjener fellesskapets interesse. Utendørsareal, som disponeres eksklusivt av en seksjonseier jfr. § 3, må vedlikeholdes og fornyes av vedkommende, jfr. garasjeanlegg og barnehagen. Maling av vinduer skal skje under ett og så ofte det er påkrevet.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting

av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Altaner/terrasser er en spesifikk eiendomsrett for tilhørende seksjonseier. Når det gjelder vedlikehold – kan dette område være en del av husets yttervegg.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 4 FELLESUTGIFTER

Utgifter til eiendommen som ikke knytter seg til enkelte seksjoner bæres av seksjonseierne seg imellom etter eierbrøkene. Unntak kan dog gjøres for Barnehaugen (seksjon 32) for utgifter/tjenester som denne seksjon ikke nyttiggjør seg.

Til dekning av fellesutgifter skal det betales forskuddsvis hvert måned et à konto beløp til sameiet basert på årsbudsjett og eierbrøk. I budsjettet, og de senere driftsregnskap, kan seksjonseierne vedta fondsopplegg til sikring av uforutsette utgifter. Ved eierskifte kan en seksjonseier ikke kreve sin andel av det eventuelle fond utbetalt med mindre den nye eier skyter inn tilvarende beløp.

Ekstraordinære innbetalinger kan kreves etter 14 – fjorten – dager etter behov og i medhold av styrevedtak.

Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 5 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

5-1 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-2 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

5-3 Mislighold

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

5-4 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

5-5 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 6 SIKKERHET

På hver seksjon skal det tinglyses en pantobligasjon på kr 20 000,- til sikkerhet for fellesutgifter og annet ansvar. Den er prioritert etter lån seksjonseierne har påheftet seksjonen og er uten opptrinnsrett. Dog kan en slik prioritetsavvikelse nektes om sameiets panterett ble gitt prioritet etter 80 % av lånetakst.

Skyldig beløp kan sameiet inndrive på vanlig måte uten å gjøre gledende den nevnte panterett.

§ 7 SAMEIETS STYRINGSORGAN

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer, hvorav den ene velges særskilt som leder. Funksjonstiden for styrets leder og de øvrige styremedlemmene er 1 år. Styremedlemmer kan gjenvelges. Formannen sammen med et styremedlem forplikter sameiet. Styret kan ansette forretningsfører. Det skal velges to varamedlemmer og en valgkomité på to personer.

Styremedlemmet har ikke adgang til å delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende eventuelt måtte ha fremtrede personlig, eller økonomisk særinteresse av.

Om styrets kompetanse, styremøte og innkalling osv. henvises til de aktuelle bestemmelser i lov om eierseksjoner kap VII.

§ 8 ÅRSMØTER

Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned etter skriftlig varsel fra styret. Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøter kan det ikke treffes vedtak om andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Derimot kan treffes vedtak om innkalling til nytt ekstraordinært årsmøte for behandling av mulig forslag som blir fremsatt.

På det ordinære årsmøtet skal følgende behandles:

1. Årsmelding fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Budsjett for neste år.
4. Andre saker som er nevnt i innkalling.
5. Valg av styreformann, styremedlemmer samt revisor og fastsettelse av godtgjørelse til disse.

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis de særlige bomiljøtiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av § 4.

Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Det skal føres protokoll fra møtet og utskrift skal tilsendes seksjonseierne.

Seksjonseierne har en stemme for hver seksjon de eier. En seksjonseier kan være representert under årsmøtet ved fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt.

§ 9 FORSTÅELSE AV VEDTEKTENE

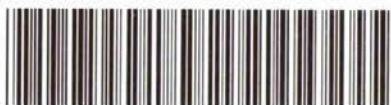
Vedtektene er utarbeidet med den intensjon av tvistigheter skal unngås, og at det skal bli et godt forhold innenfor sameiet.

Dersom det likevel skulle oppstå tvist og spørsmål som ikke i forhandlinger kan løses i minnelighet, eller som ikke er bestemt i disse vedtekter, kommer eierseksjonsloven til anvendelse. Vedtektene skal ved eierskifte av seksjon tiltres av de nye sameiere før eller samtidig med at overdragelsen finner sted.

Begjæring om tinglysing
av oppdeling i eierseksjonerDAGBOKFØRT
23 MAI 1990 15812
BYSKRIVEREN I
BERGENBegjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingpapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Bergen Boutvikling a/s	G.Gransvei 36 5030 Landås	

1. Eiendom	Gnr. 160 Bnr. 98 Fnr. Kommune Bergen
2. Hjemmels- haver	Navn Bergen Boutvikling a/s Gerhard Gransvei 36 5030 Landås Fødselsnummer  Doknr: 15812 Tinglyst: 23.05.1990 Emb. 106 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). ☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenheterens areal eller ☐ bruksenheterens innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86



6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 2912	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	b	52		21	b	83		41			
2	b	64		22	b	64		42			
3	b	79		23	b	90		43			
4	b	58		24	b	98		44			
5	b	64		25	b	96		45			
6	b	90		26	b	98		46			
7	b	100		27	b	93		47			
8	b	100		28	b	52		48			
9	b	98		29	b	80		49			
10	b	93		30	b	106		50			
11	b	44		31	b	59		51			
12	b	83		32	n	125		52			
13	b	58		33	g	288		53			
14	b	64		34				54			
15	b	90		35				55			
16	b	100		36				56			
17	b	100		37				57			
18	b	98		38				58			
19	b	93		39				59			
20		52		40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner		2912		Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon

SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: ...Birkeveien...25.....

7. Supplerende tekst

Dato

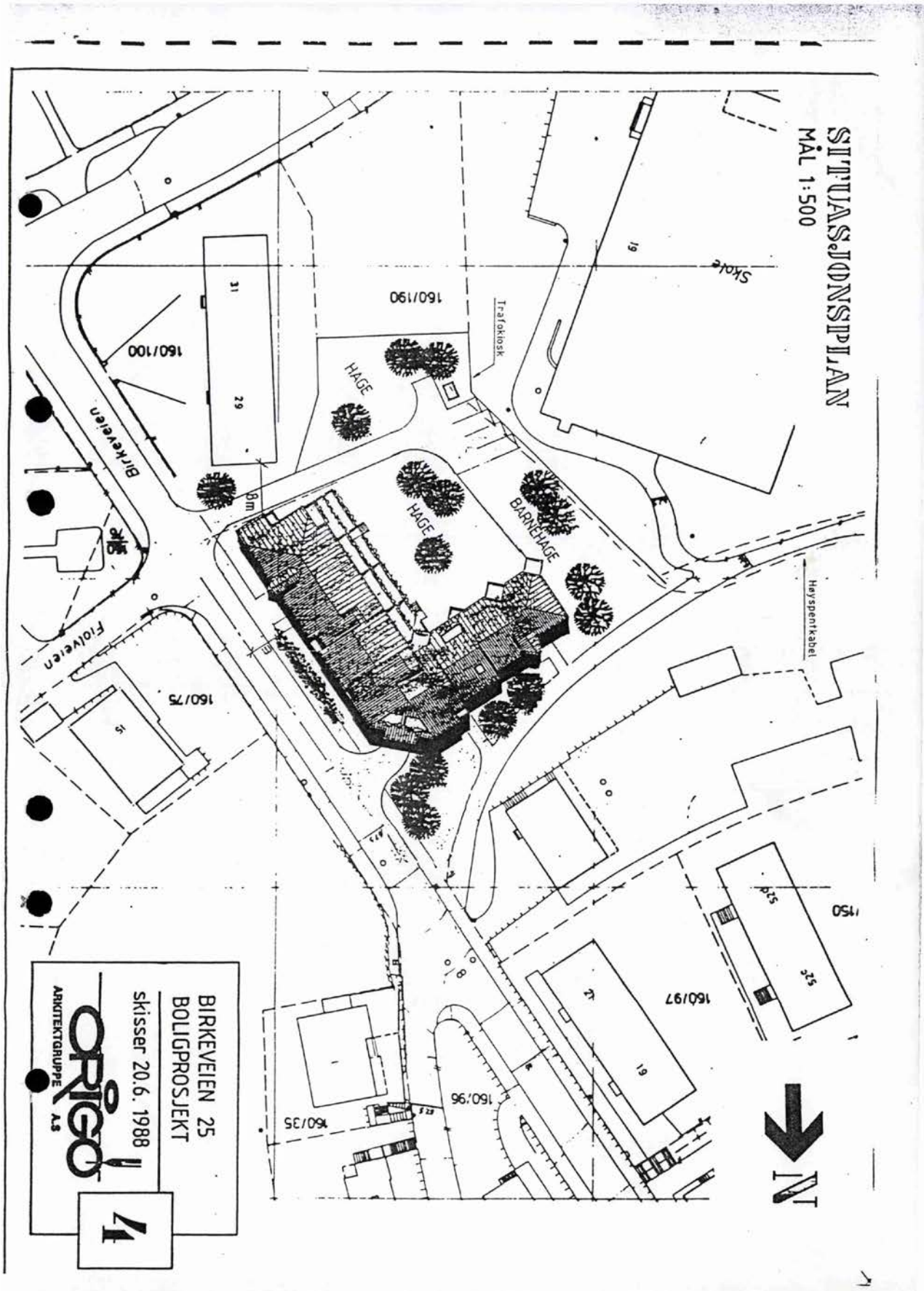
20.05.90

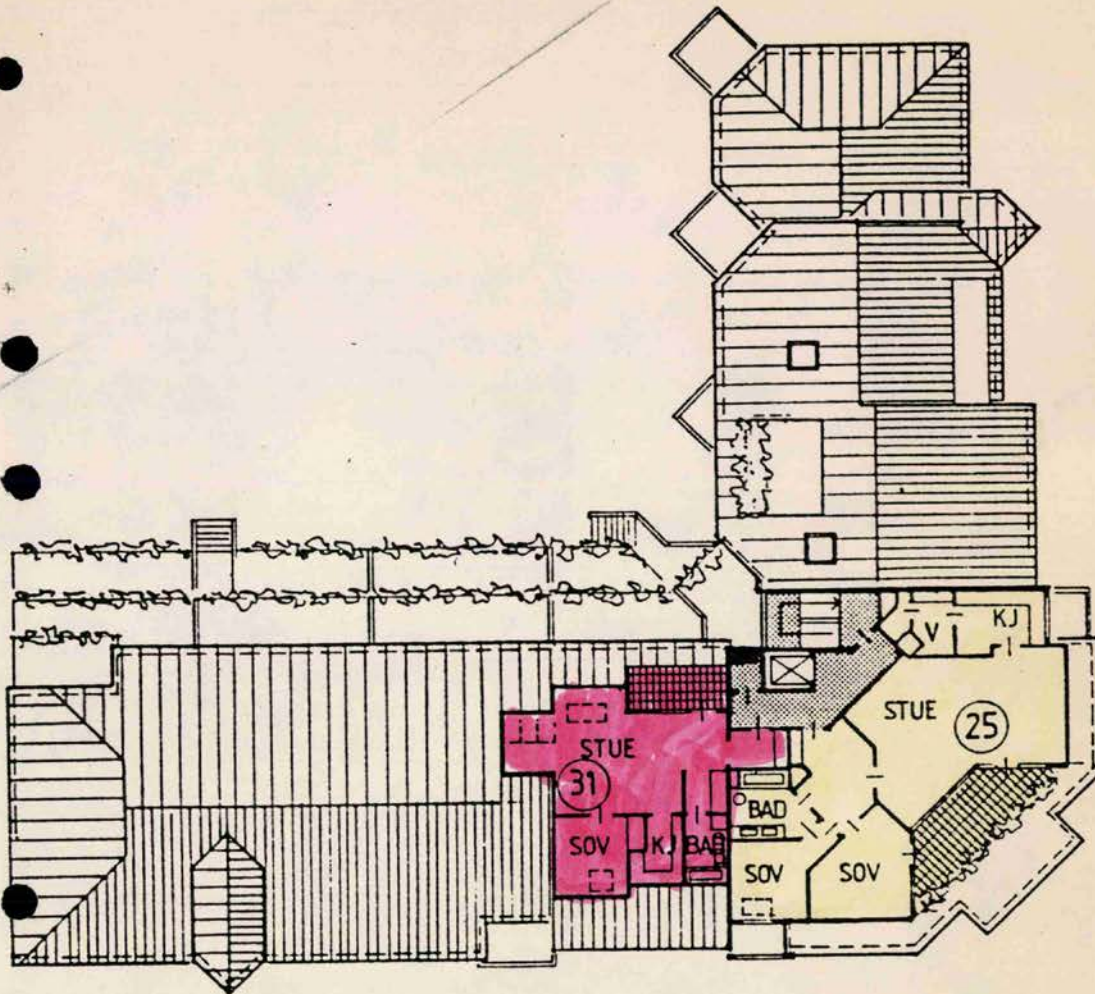
Hjemmesjefens underskrift

Sted

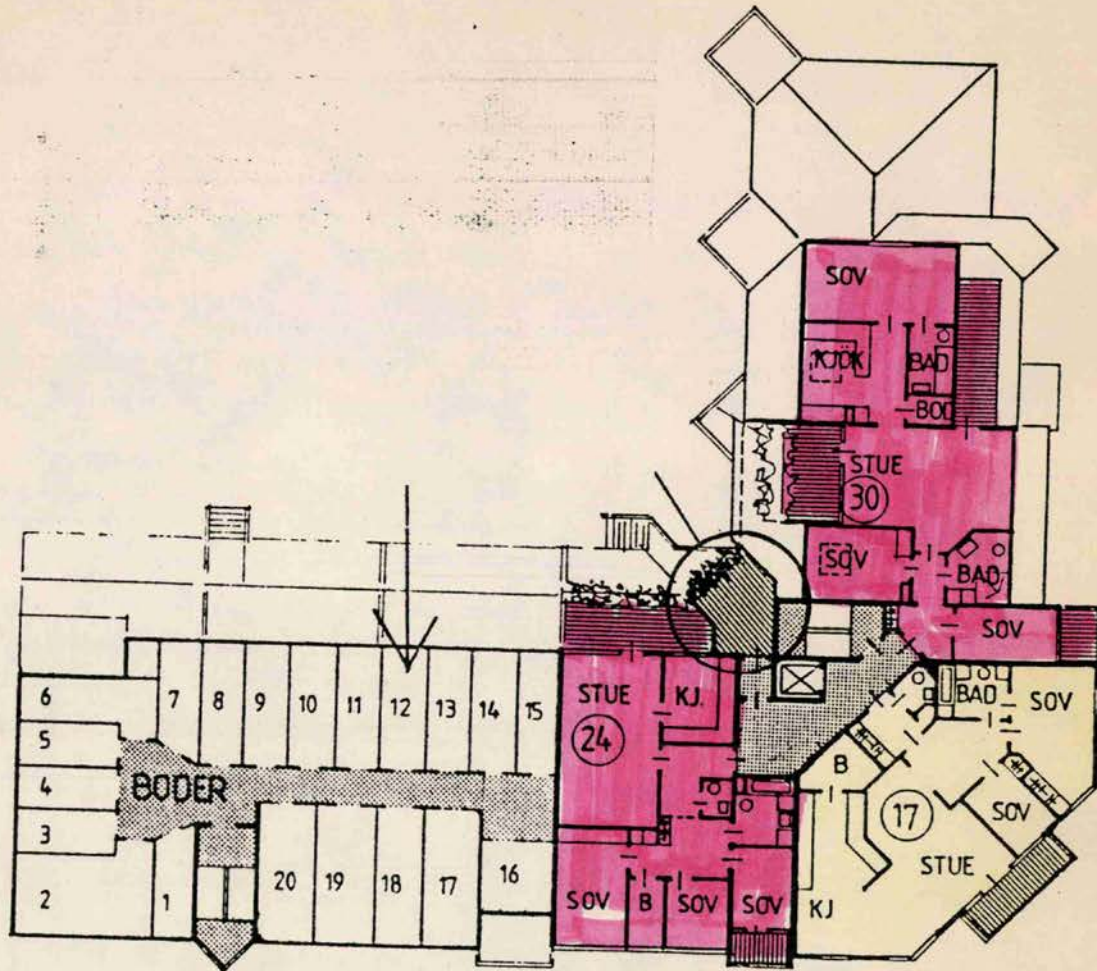
BERGEN

Tinglysingsstempel

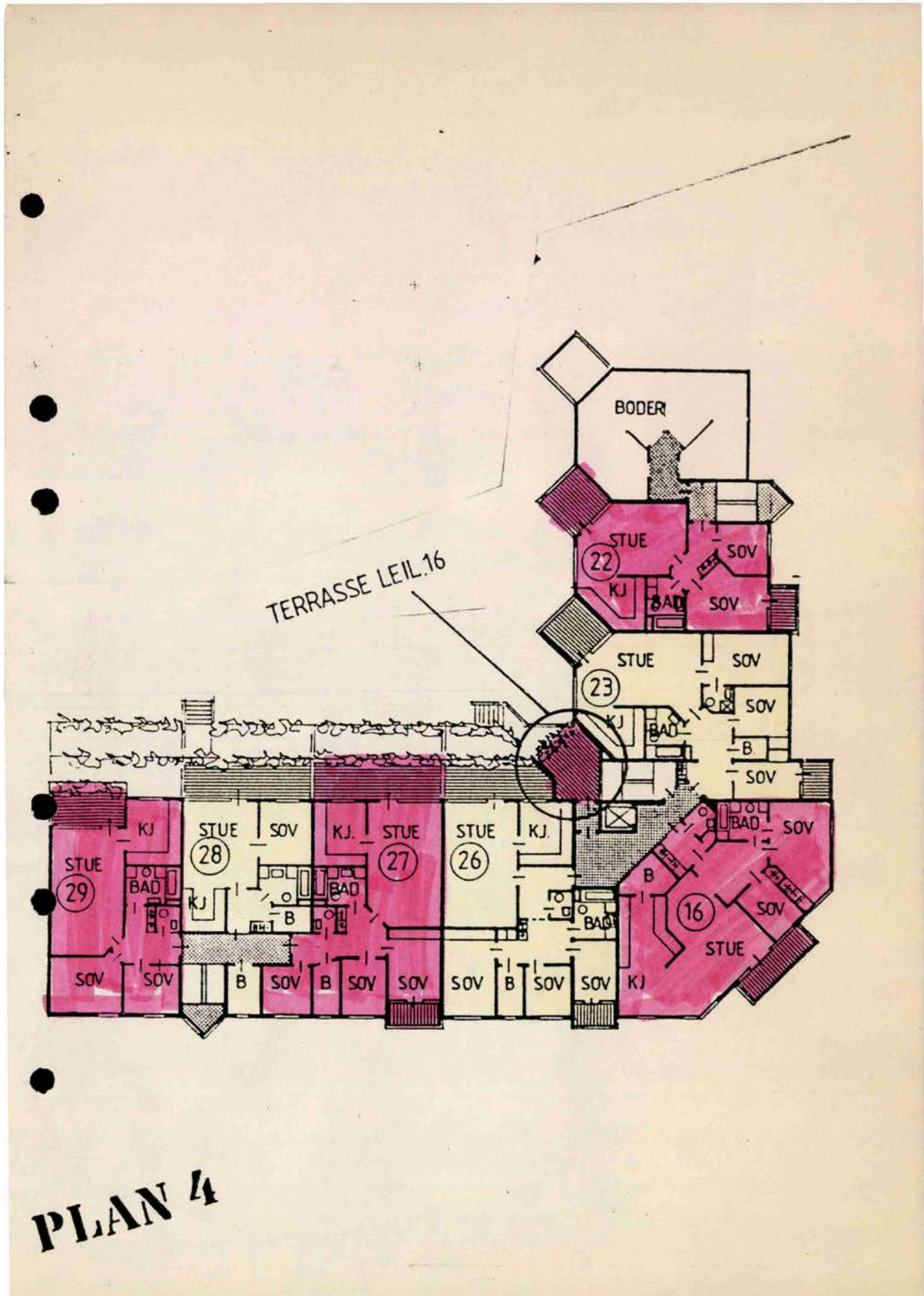


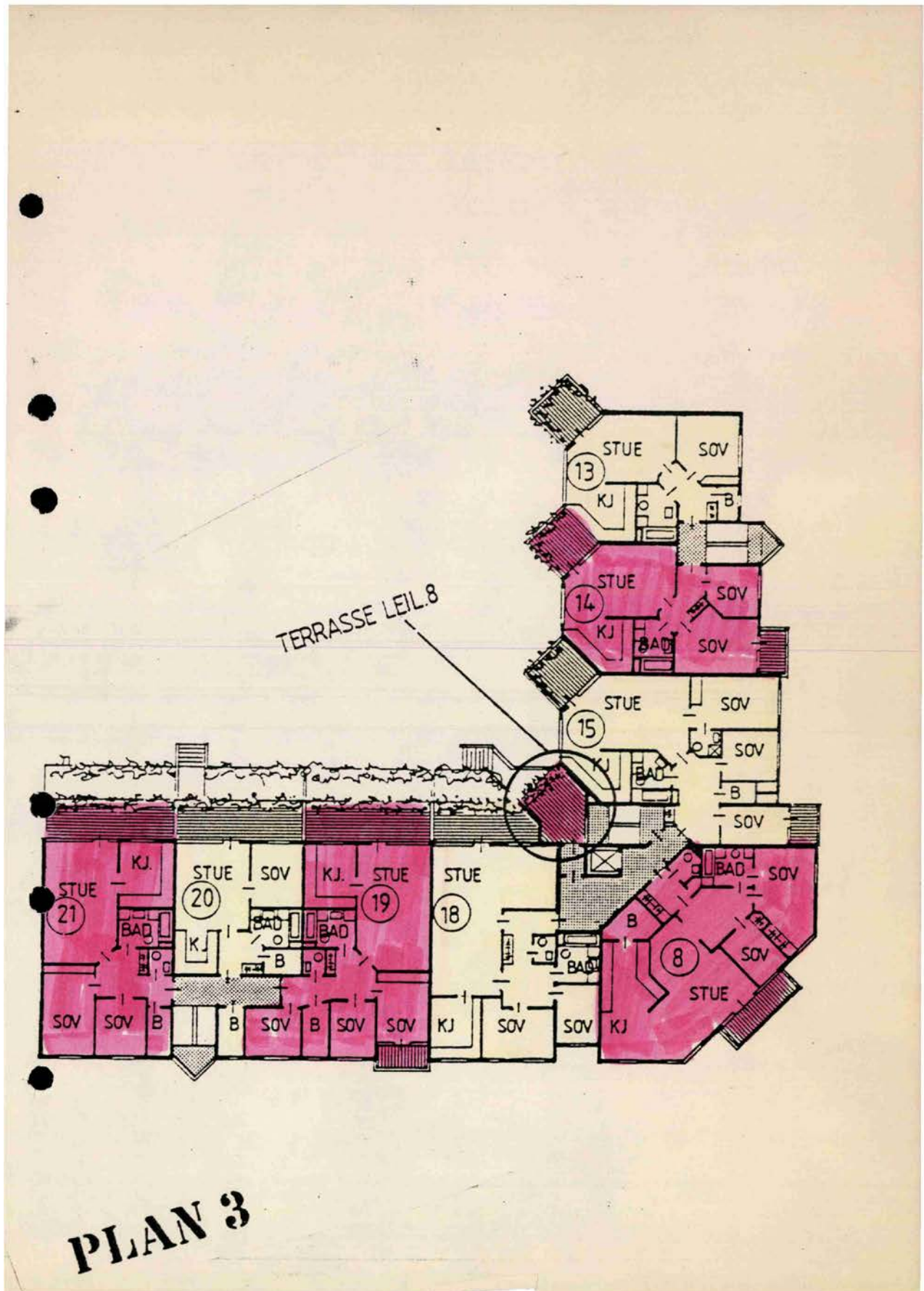


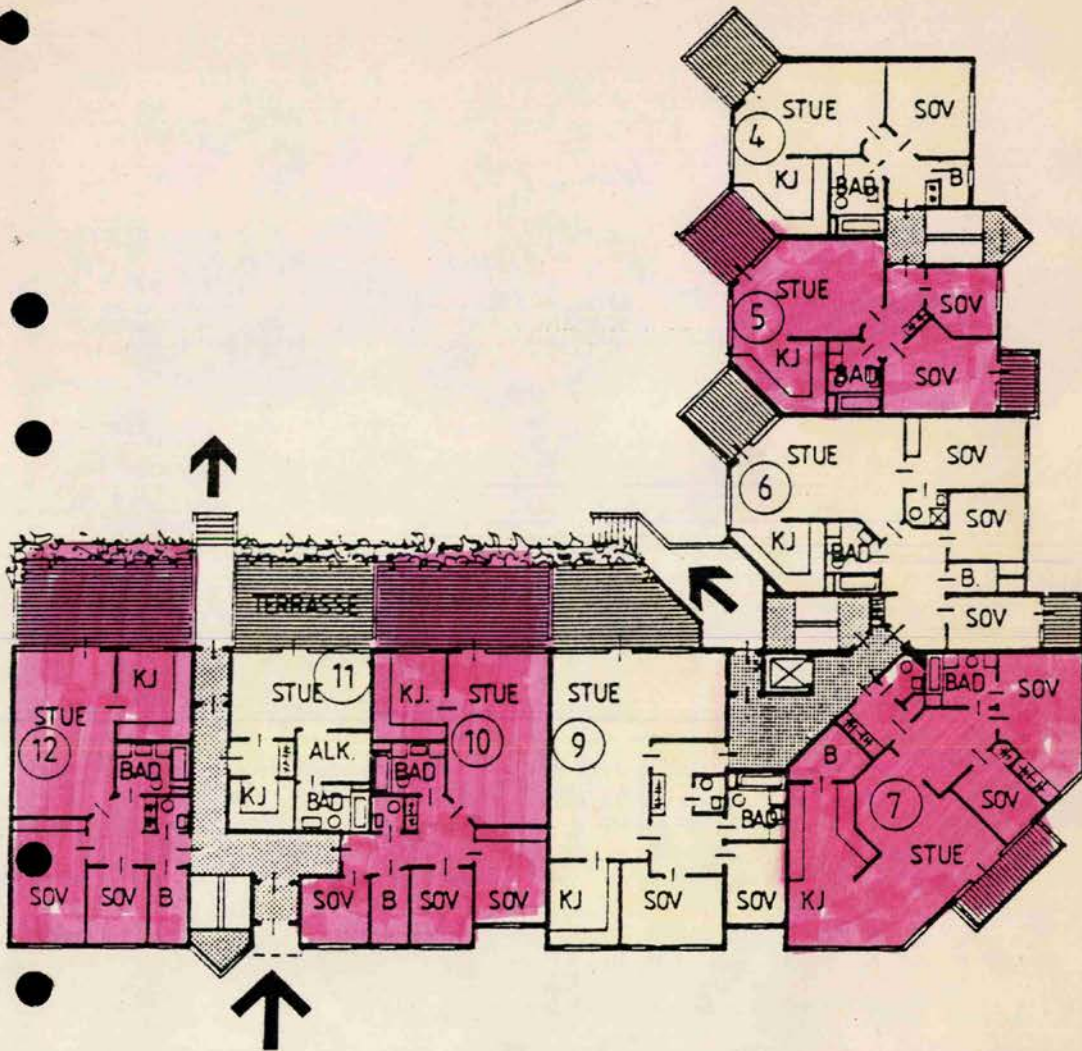
PLAN 6



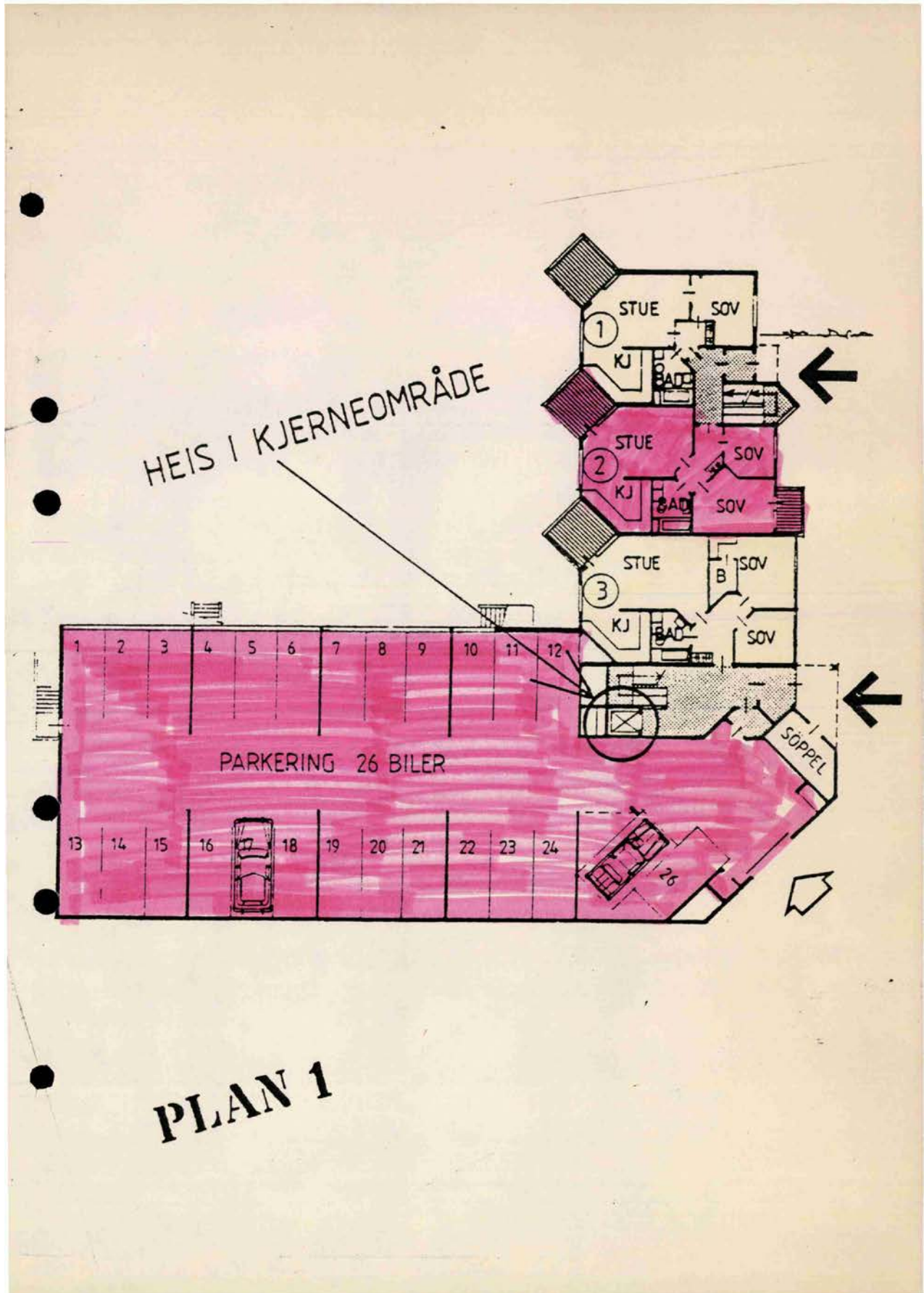
PLAN 5







PLAN 2





BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

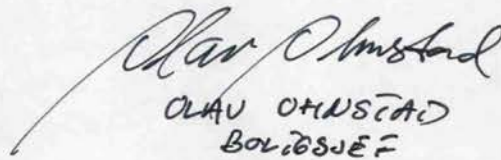
● BERGEN Byutvikling AS

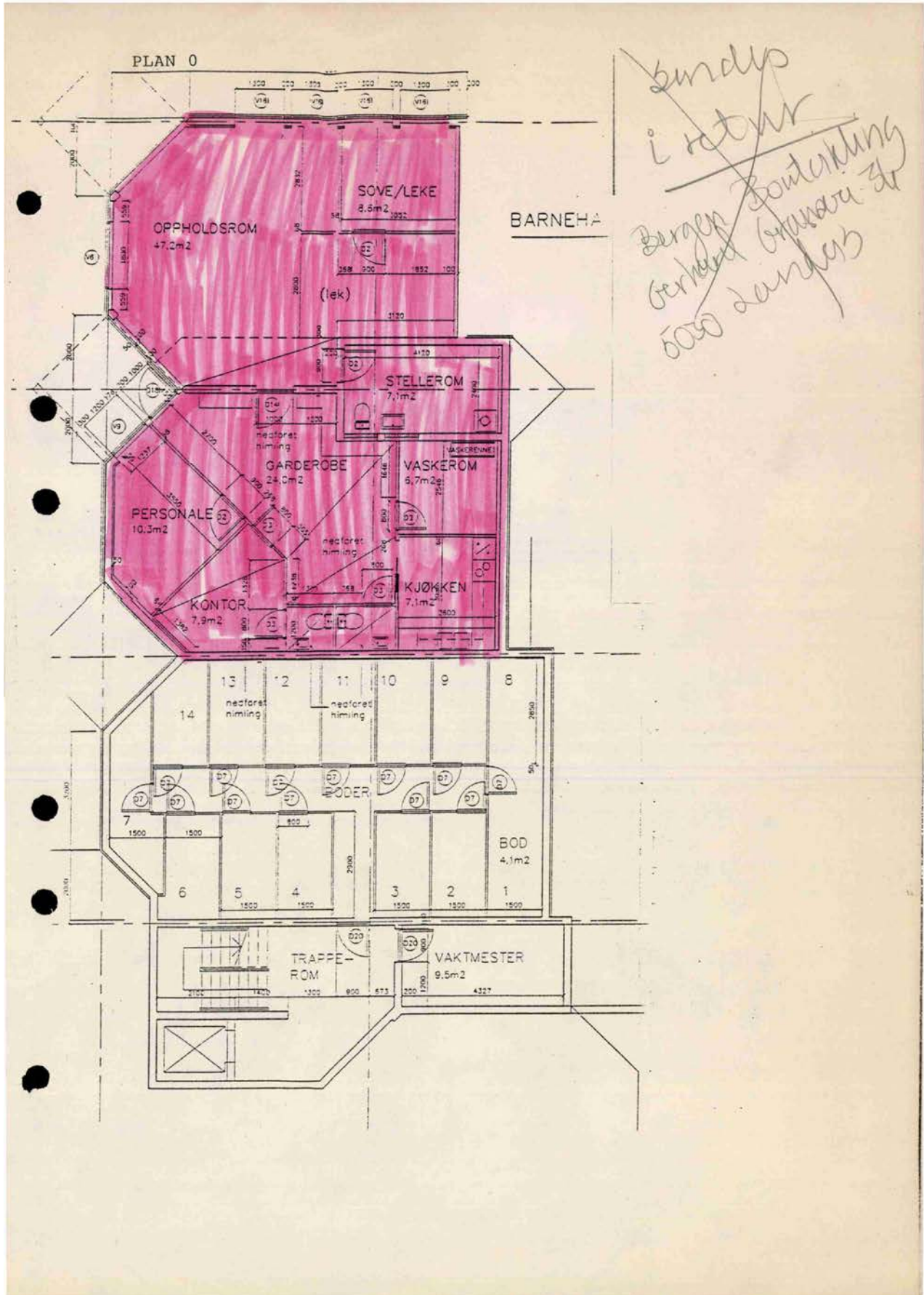
● SAMTYKKE TIL OPPDELING AV EIENDOM I EIERSEKSJONER
BIRKEVEIEN 25 BNR 160 BNR 98,

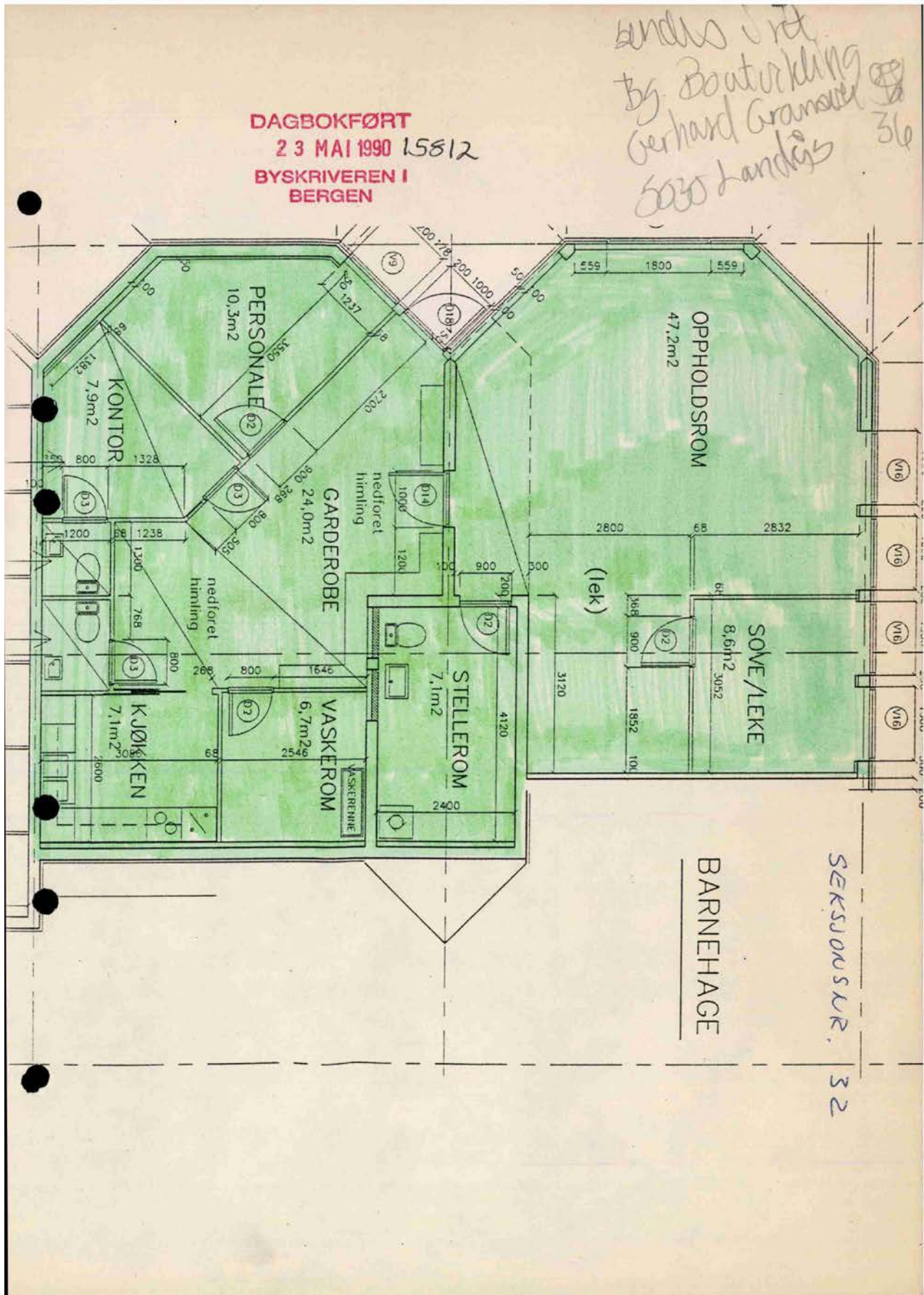
● FRA KOMMUNENS SIDE SAMTYKKEES HEVING I
SEKSJONERING AV ANVENDENDE EIENDOM I
EIERSEKSJONER I H.T. EIERSEKSJONERINGSLOVEN.

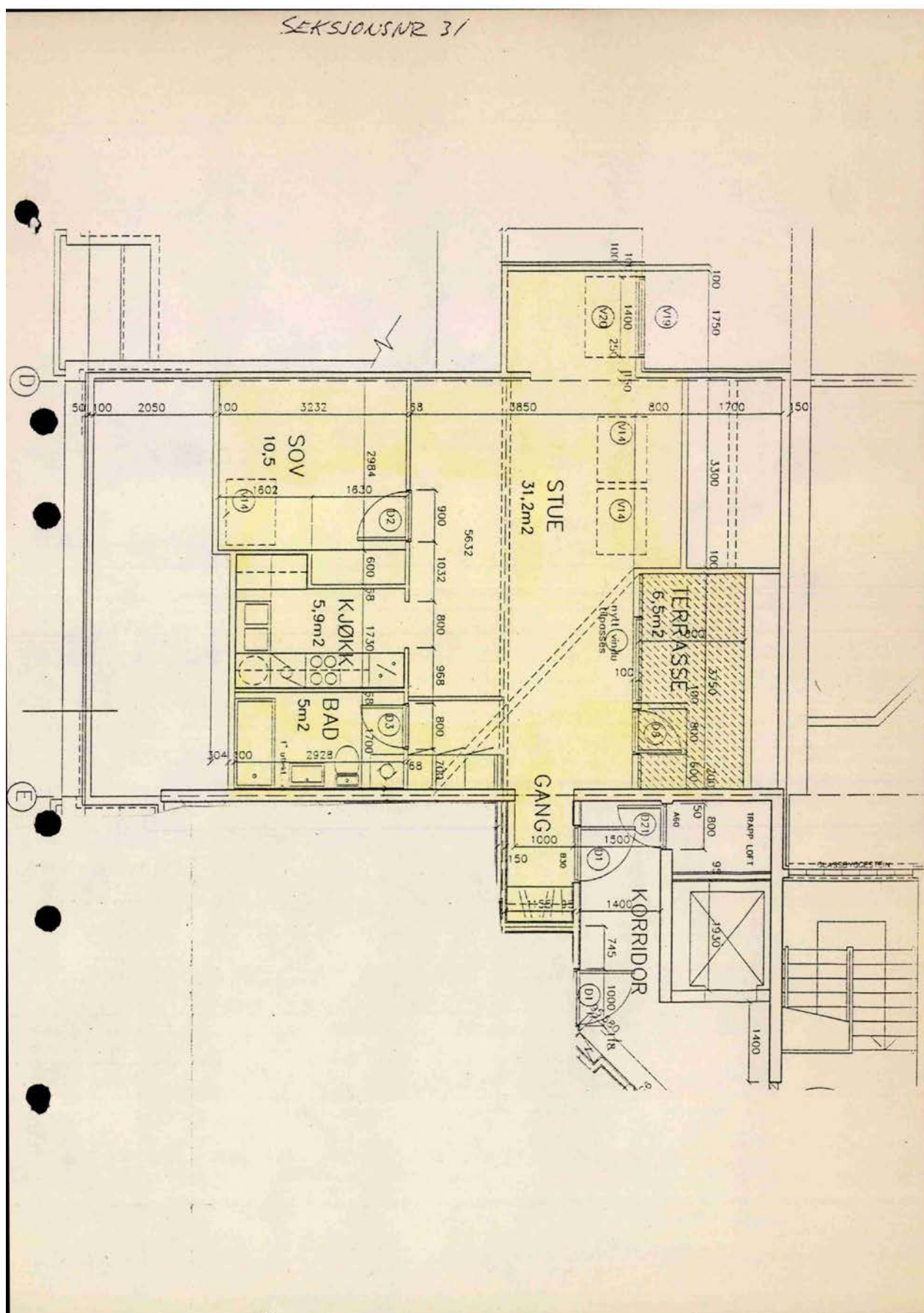
DET FORUTSETTES AT DET FORELIGGER
MIDL. BRUKSTILLATELSE FOR OVERFØRING AV
DEN ENKELTE EIERSEKSJON.

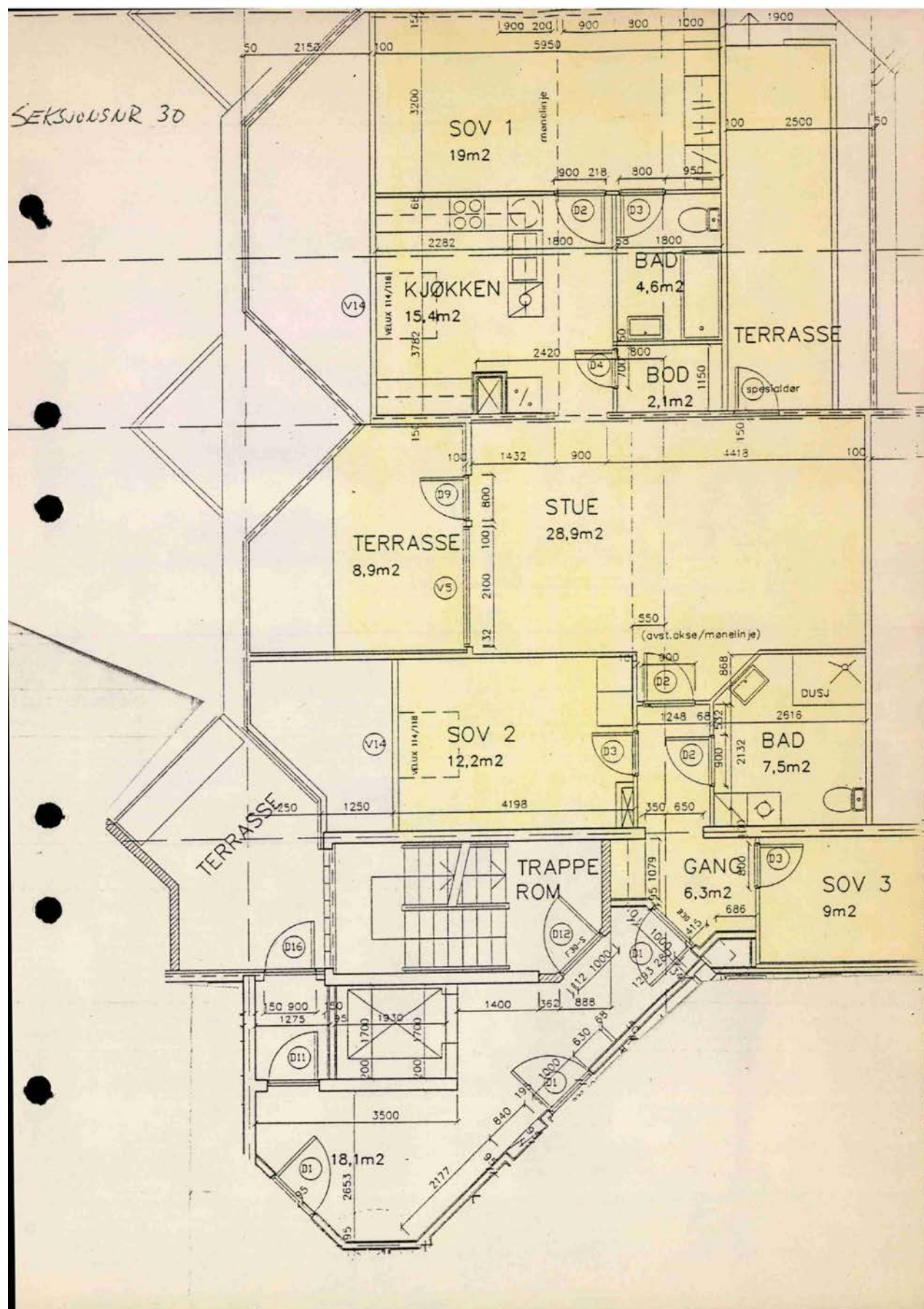
● KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING, BOLIGAVDELINGEN

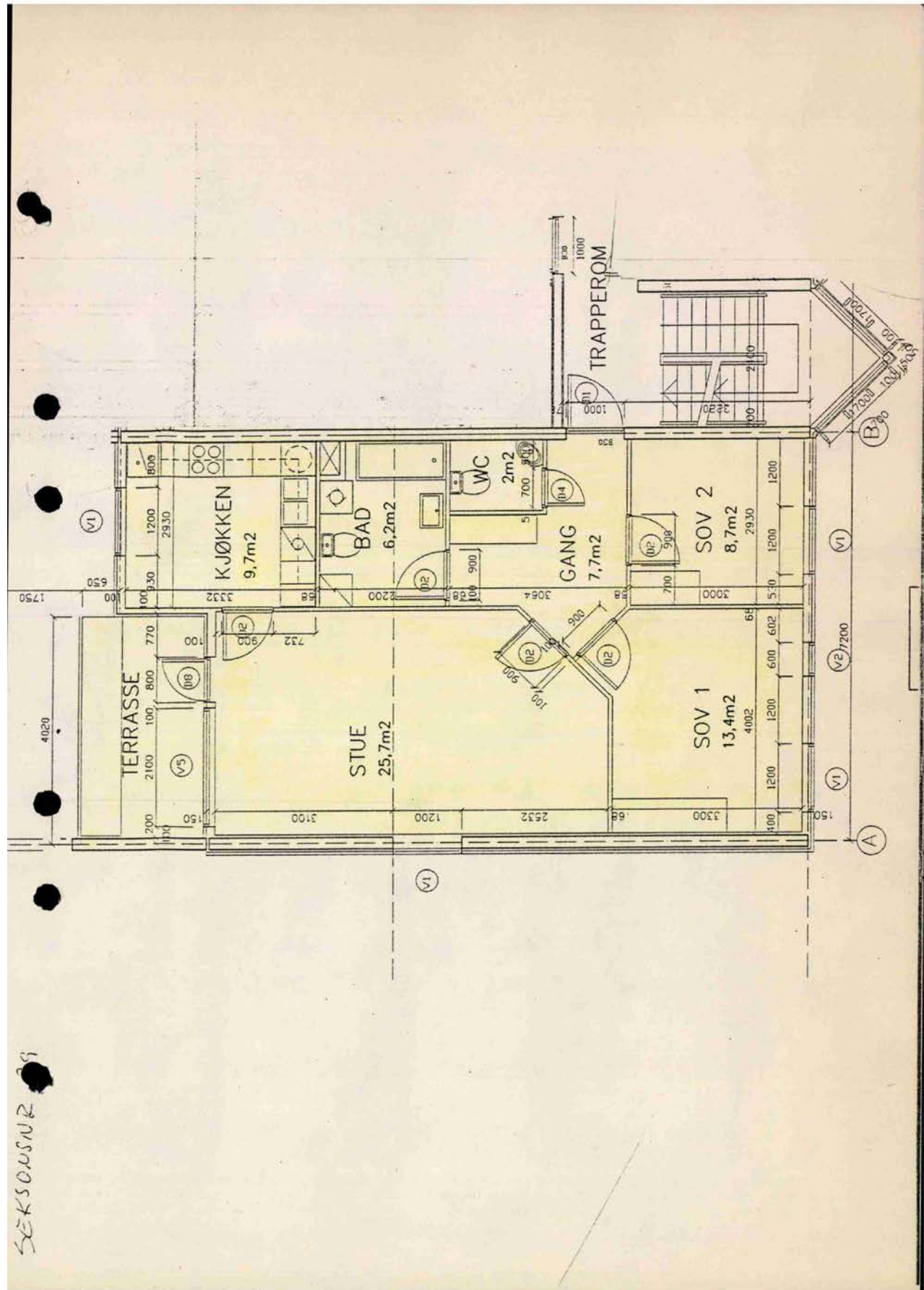

OLAV ØRNSTAD
BOLIGSJEF



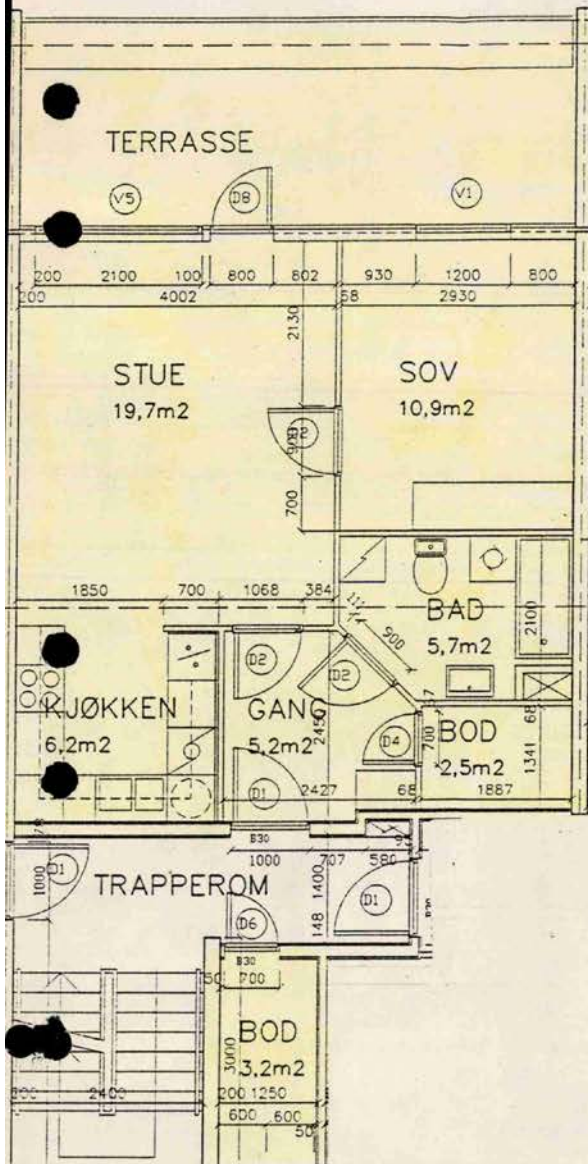


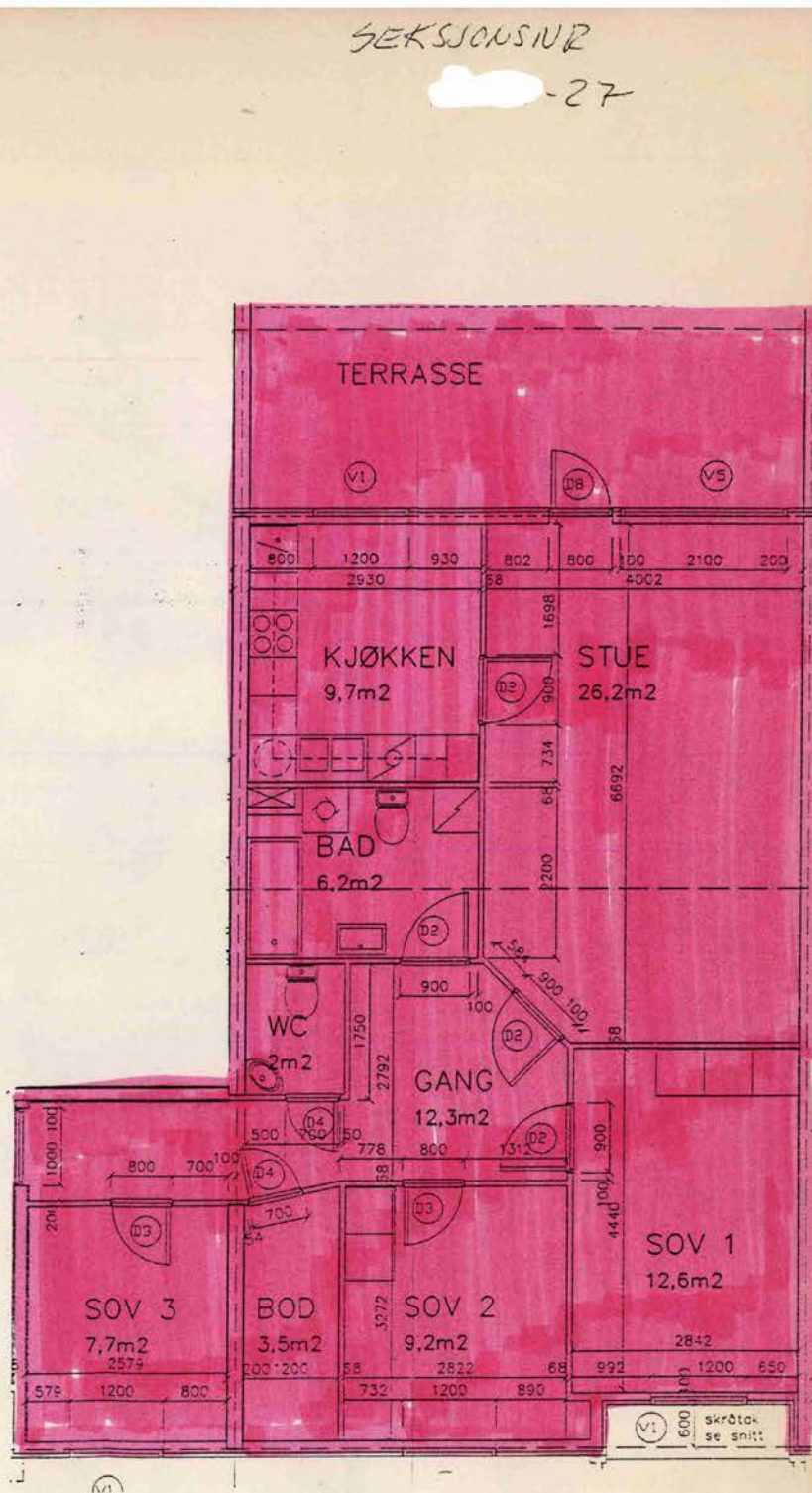


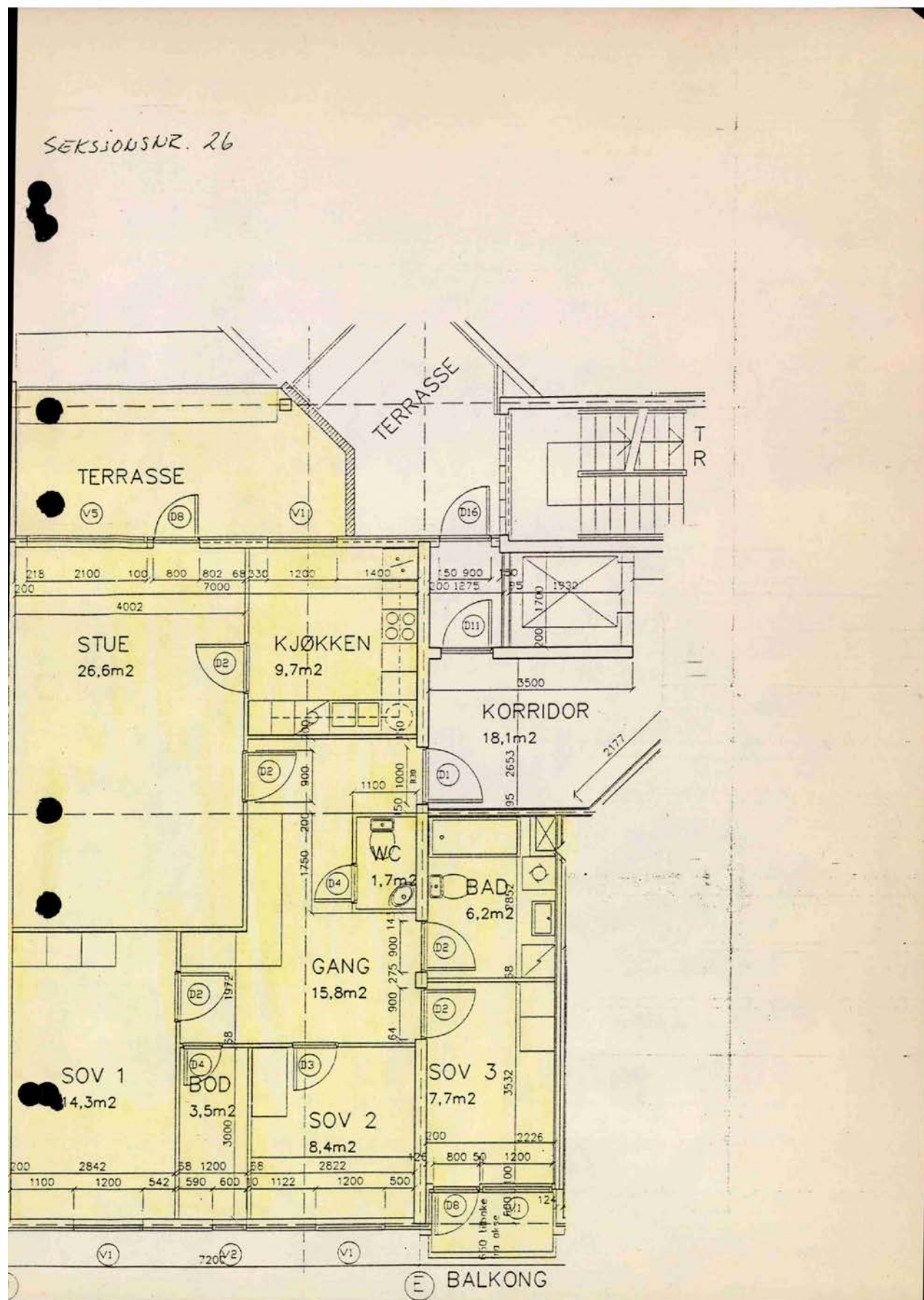


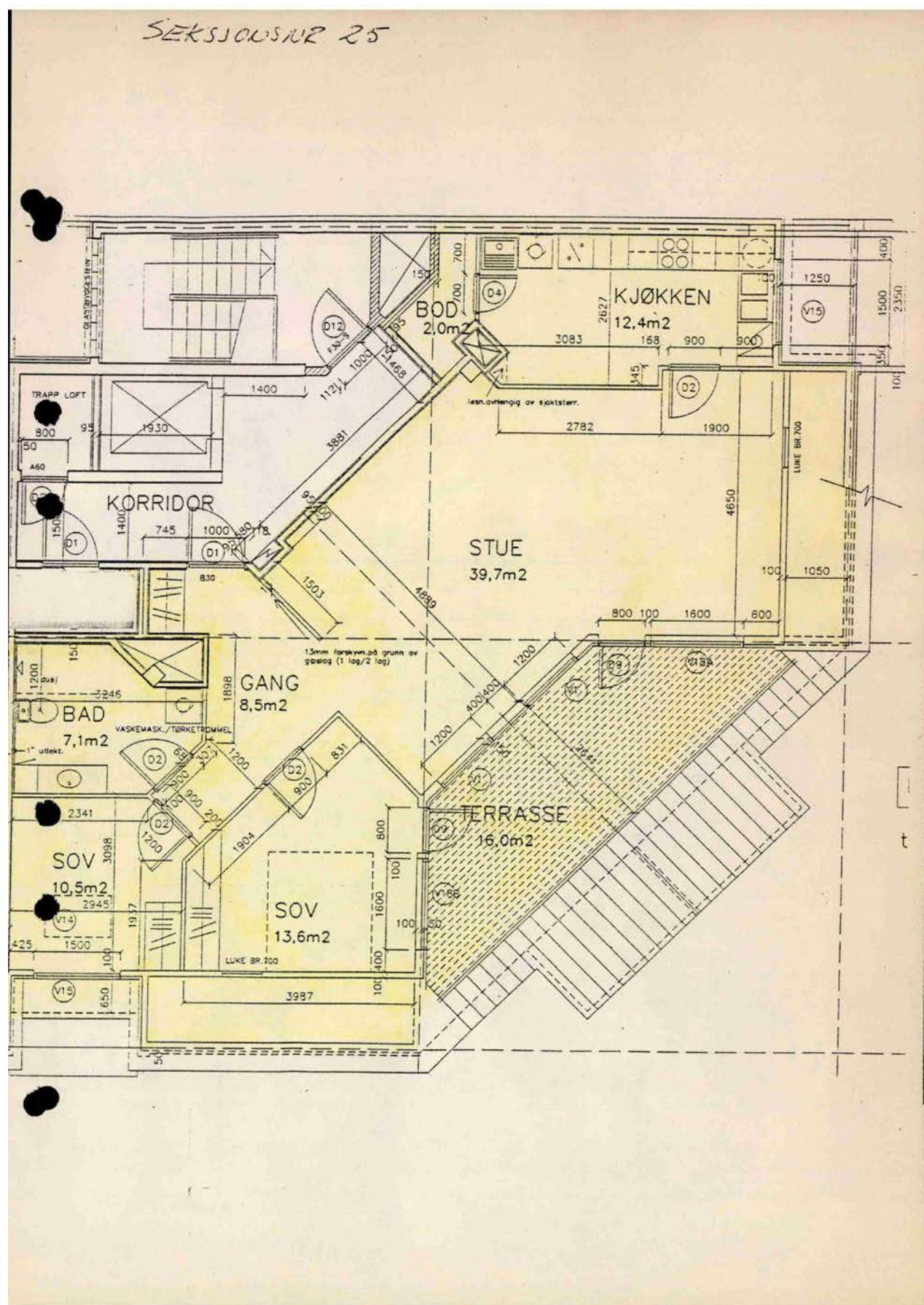


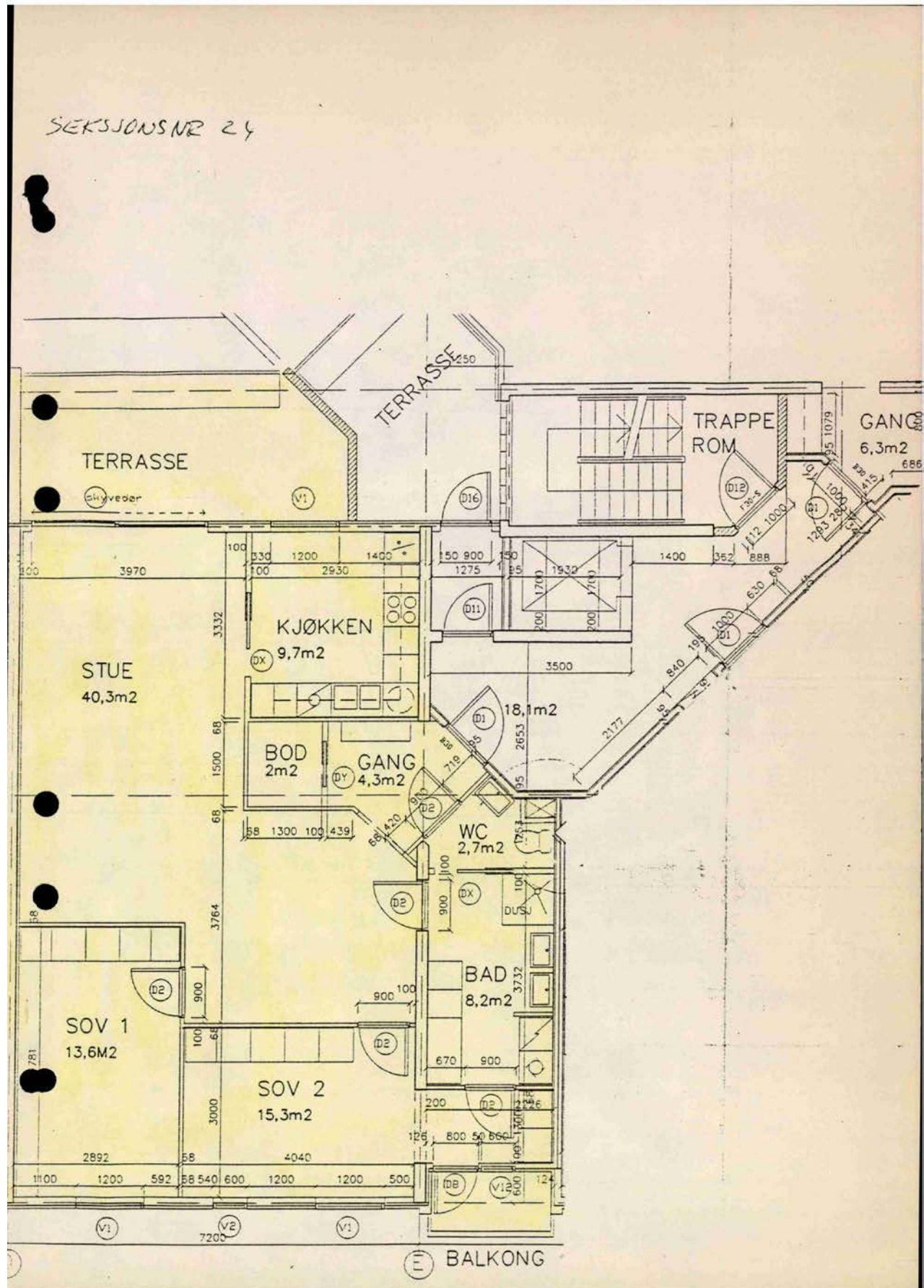
SEKSONSNR 28

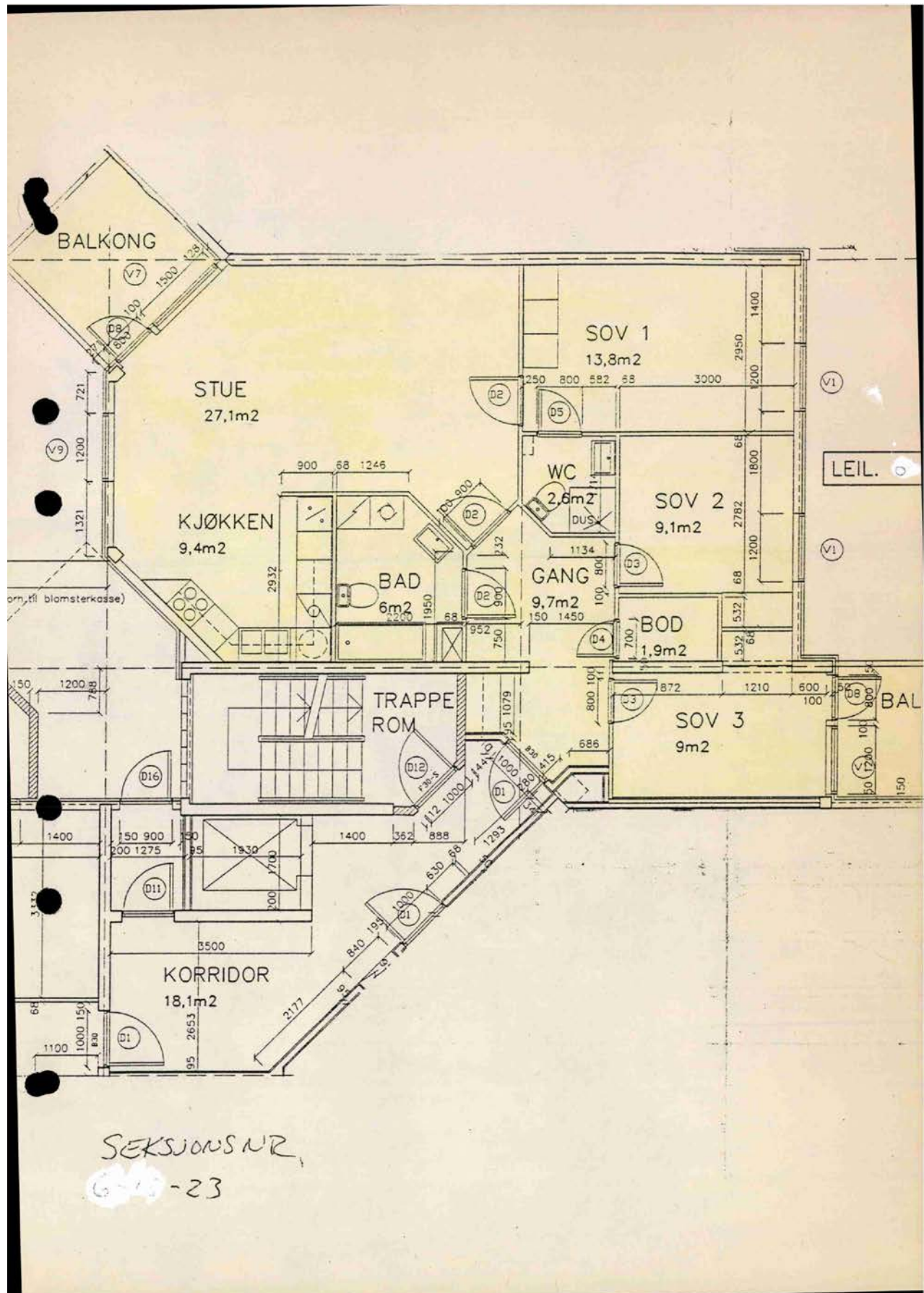


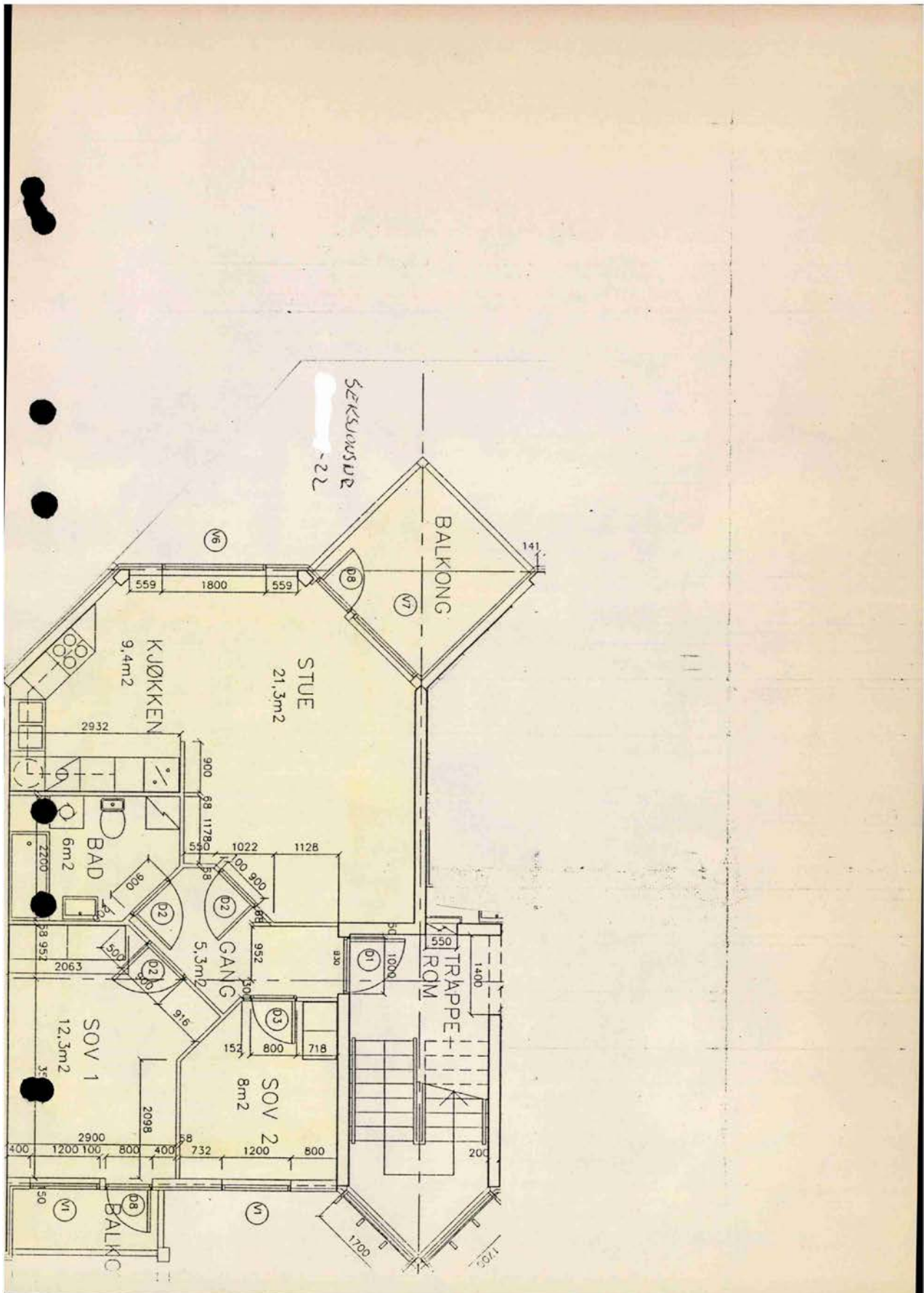


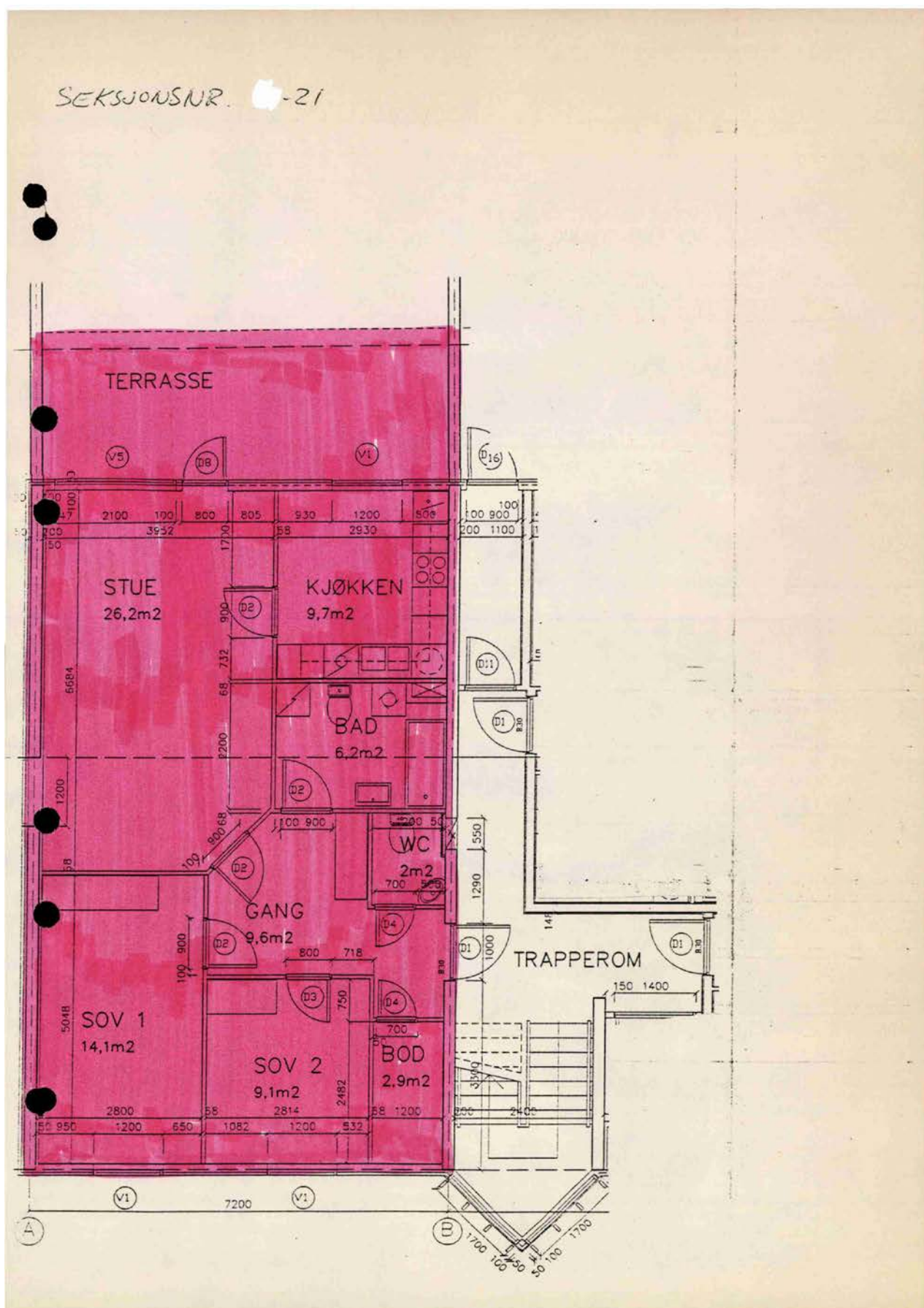


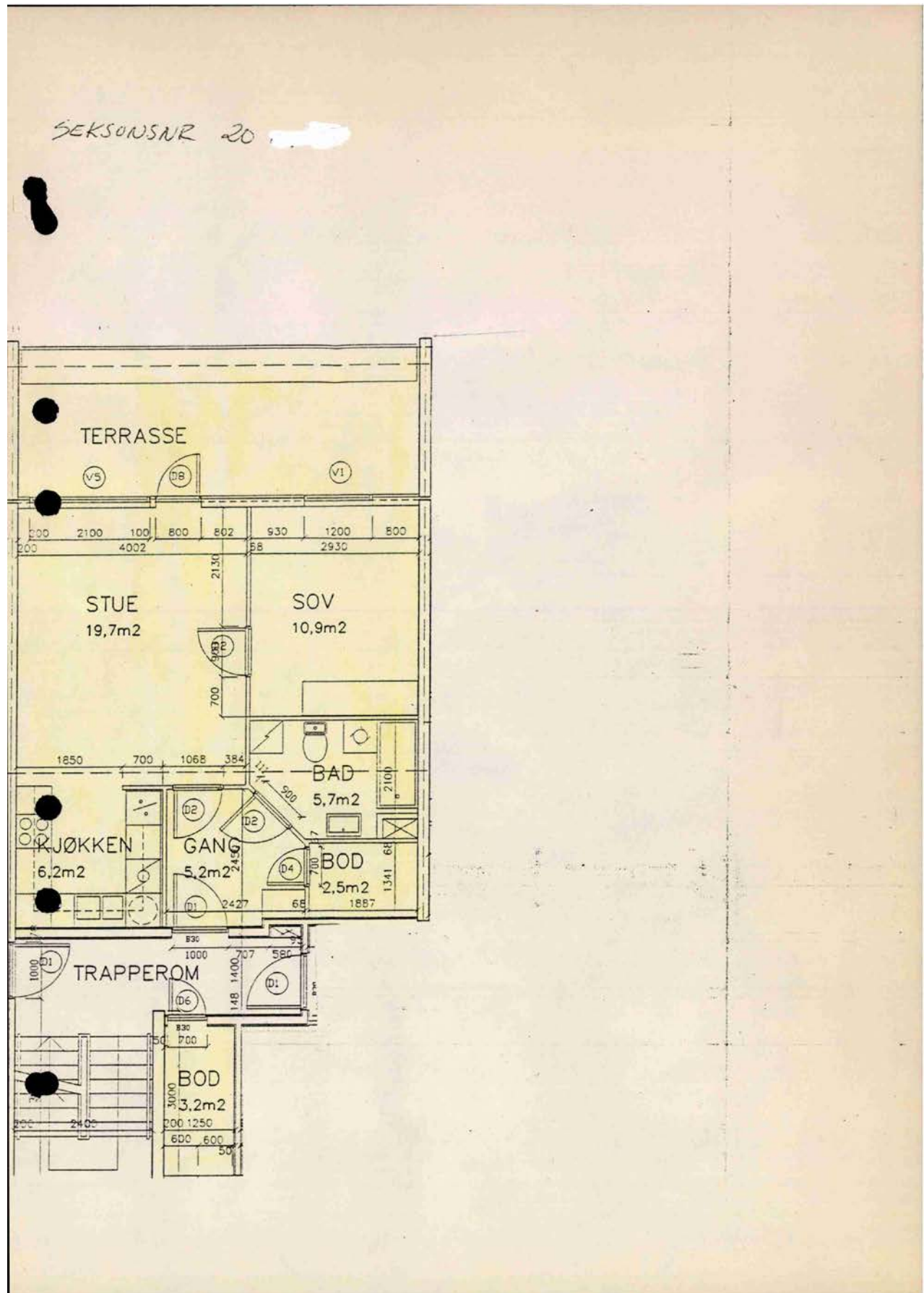


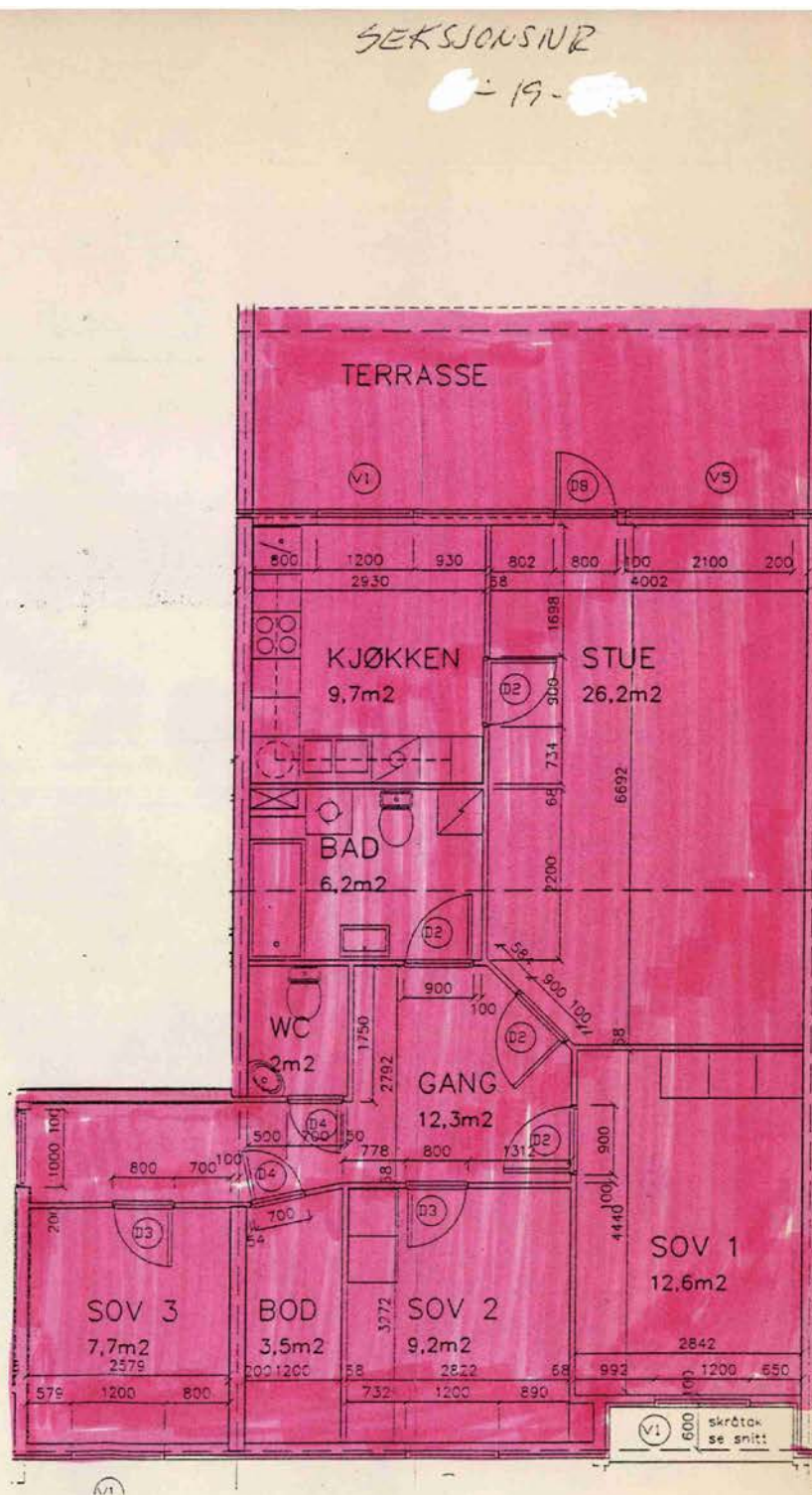


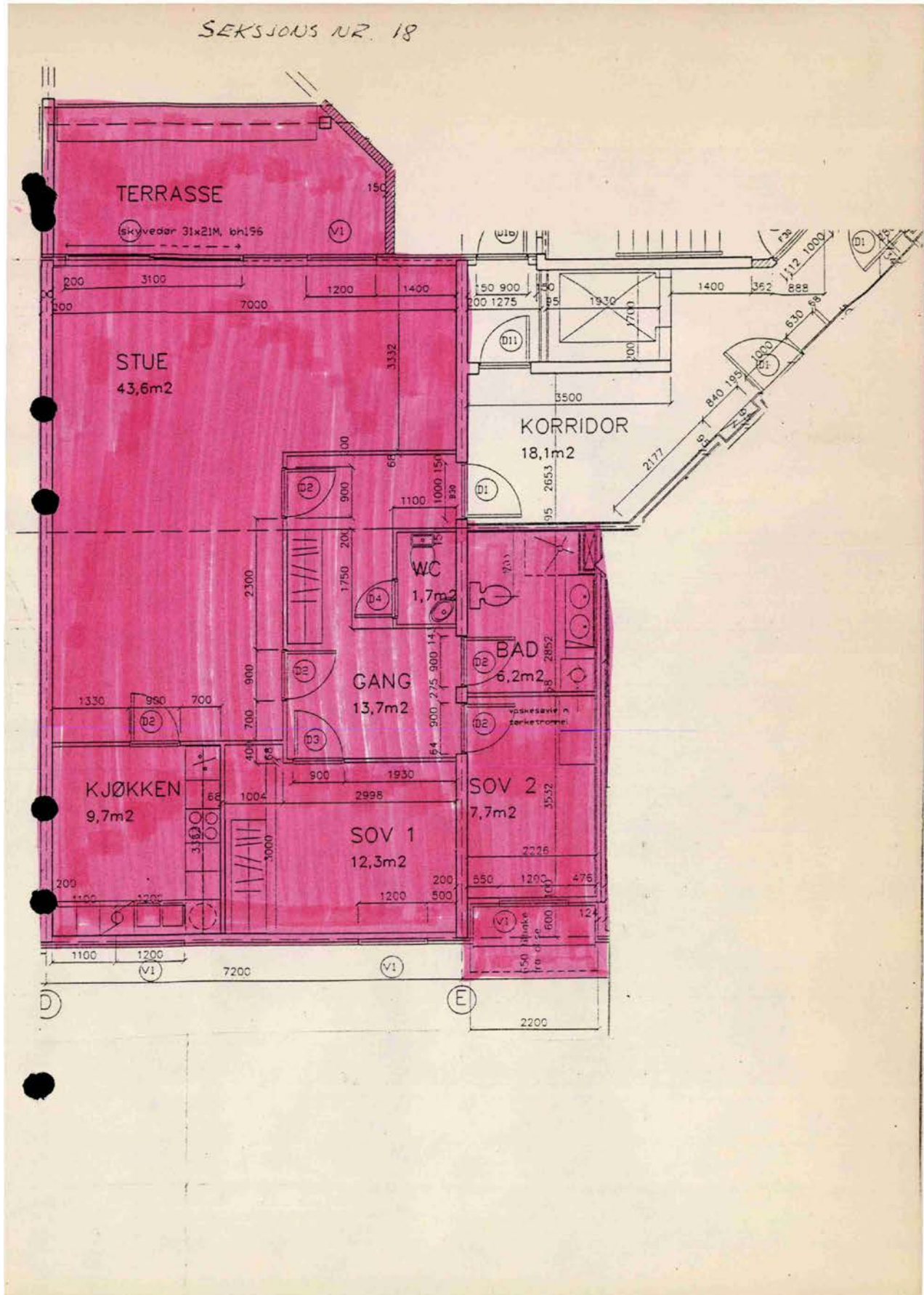


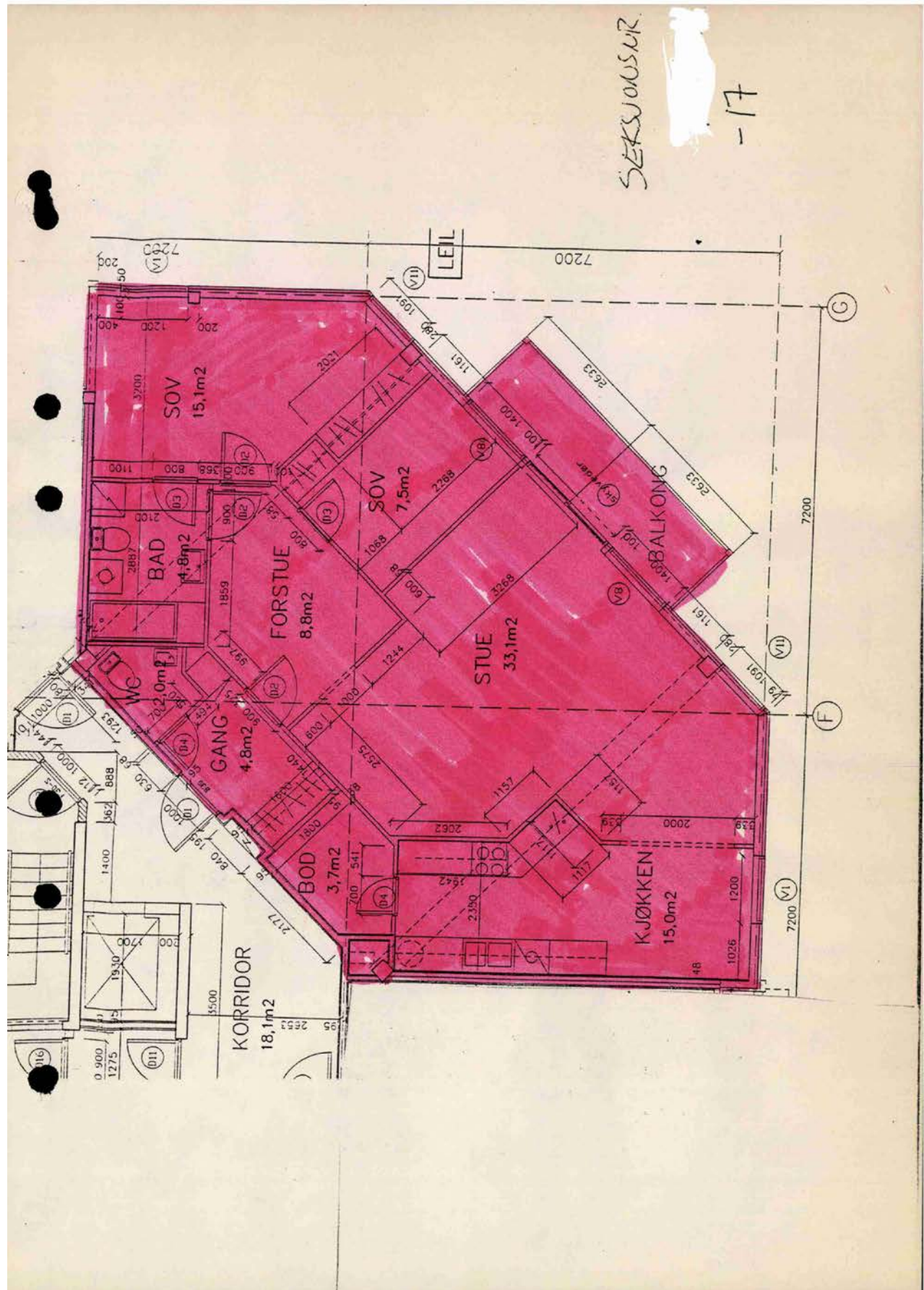


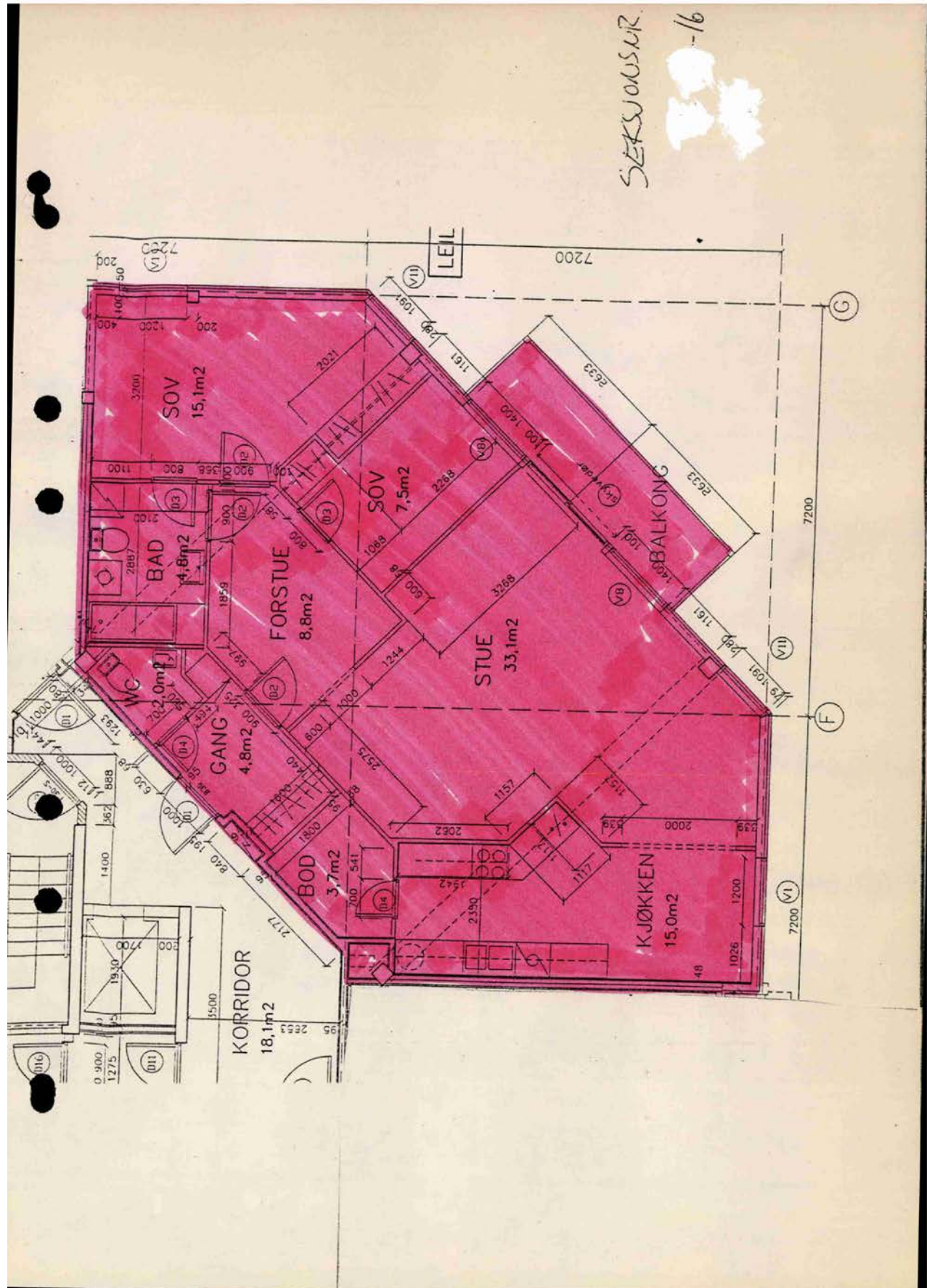


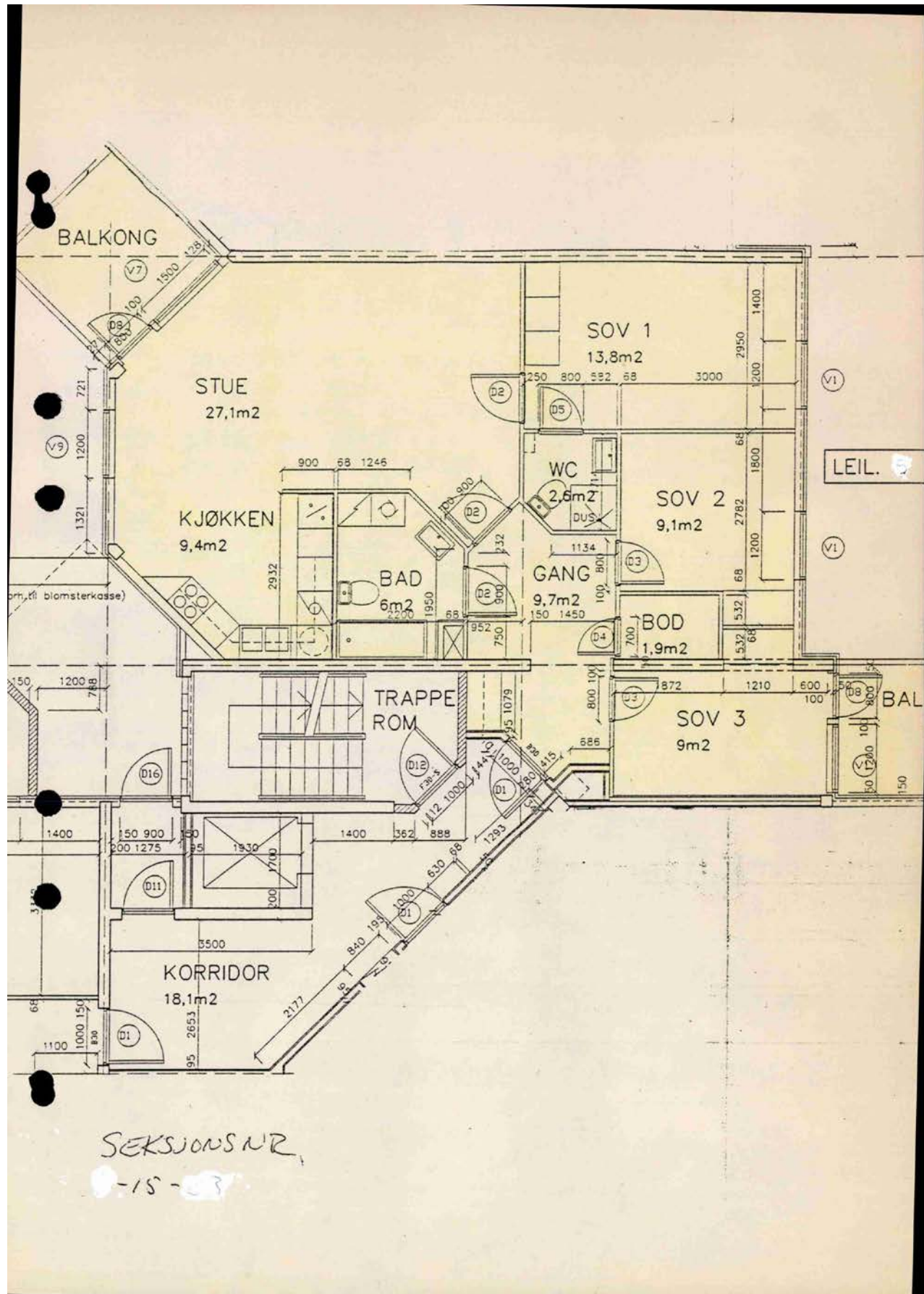


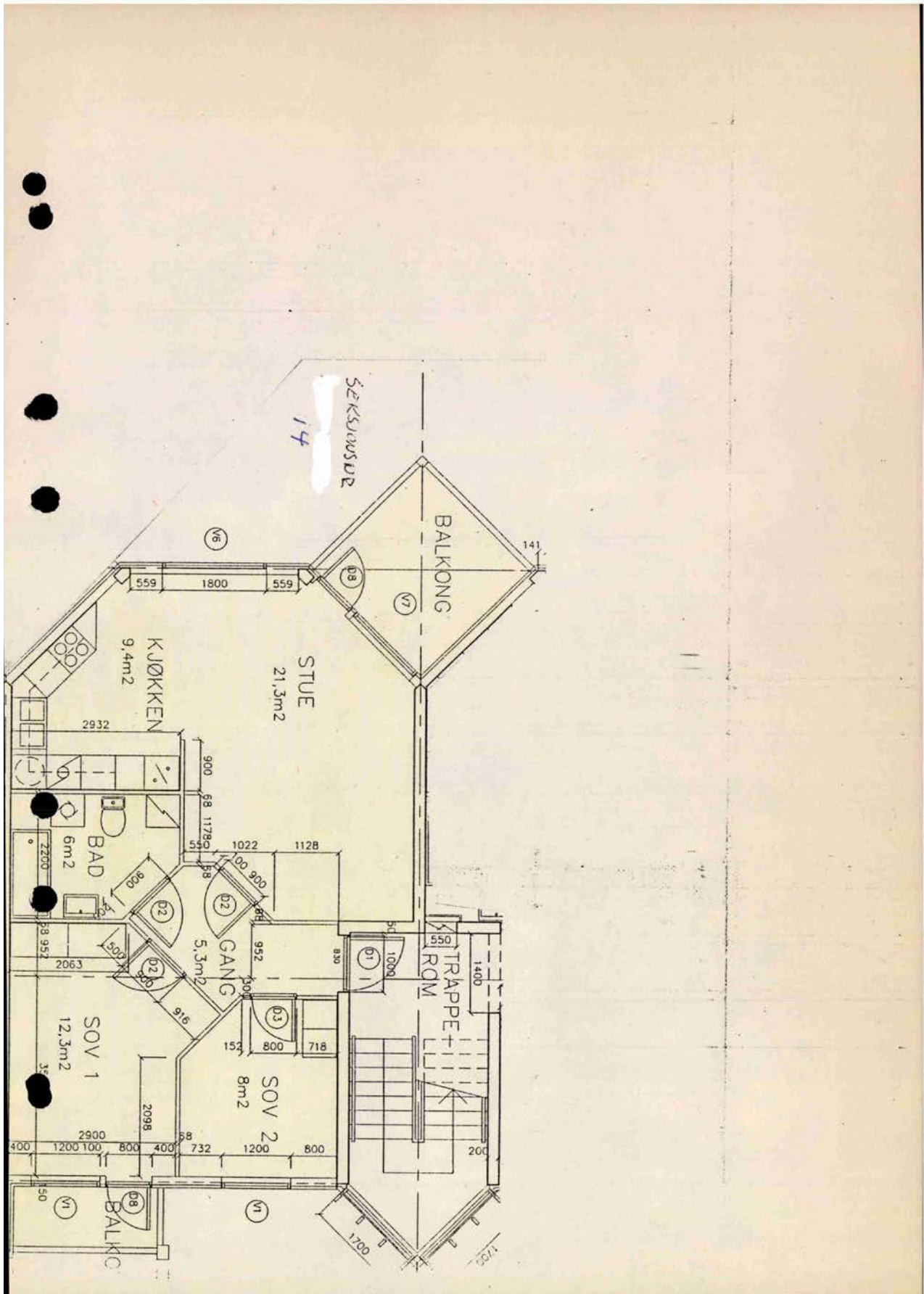


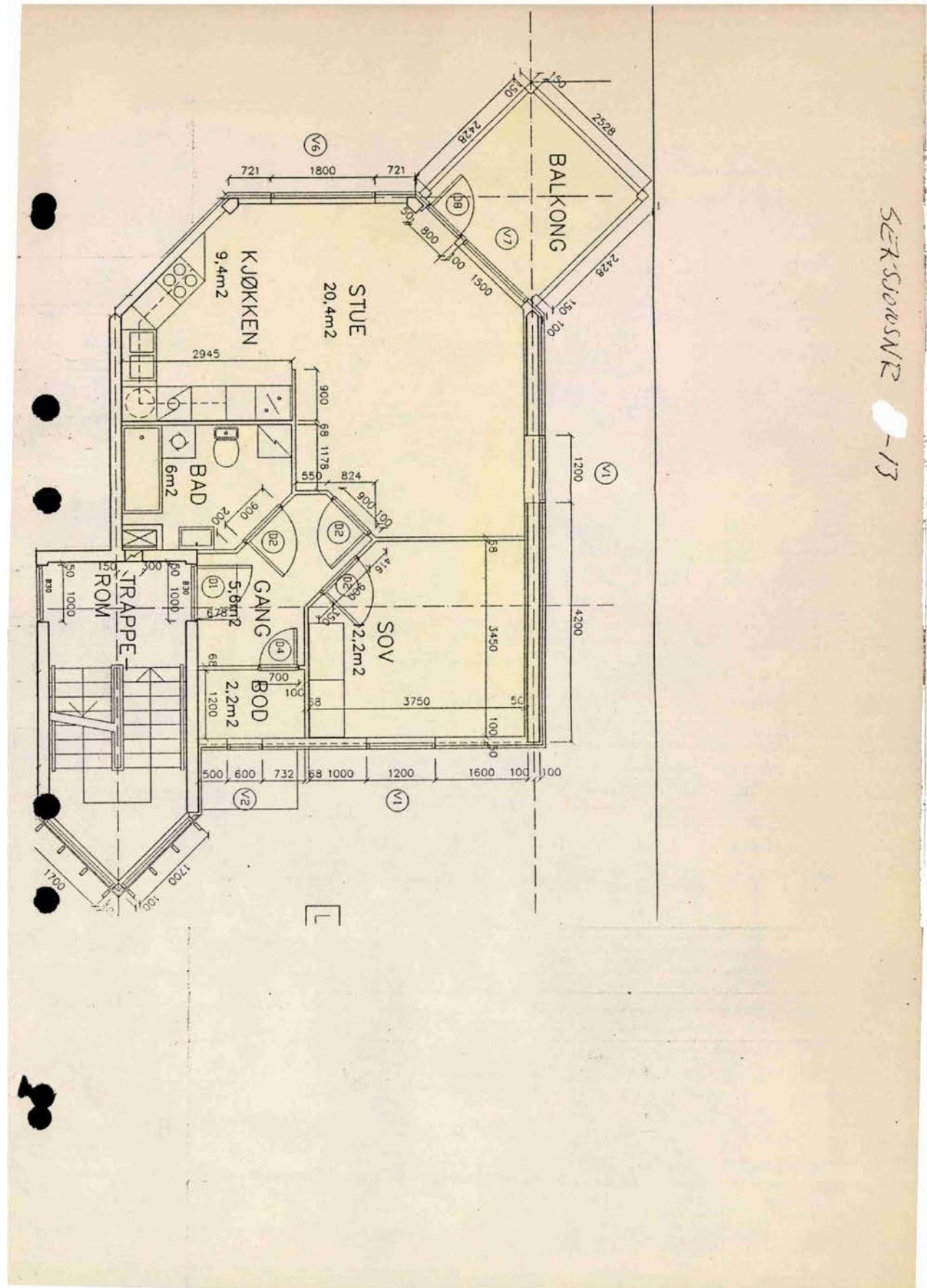


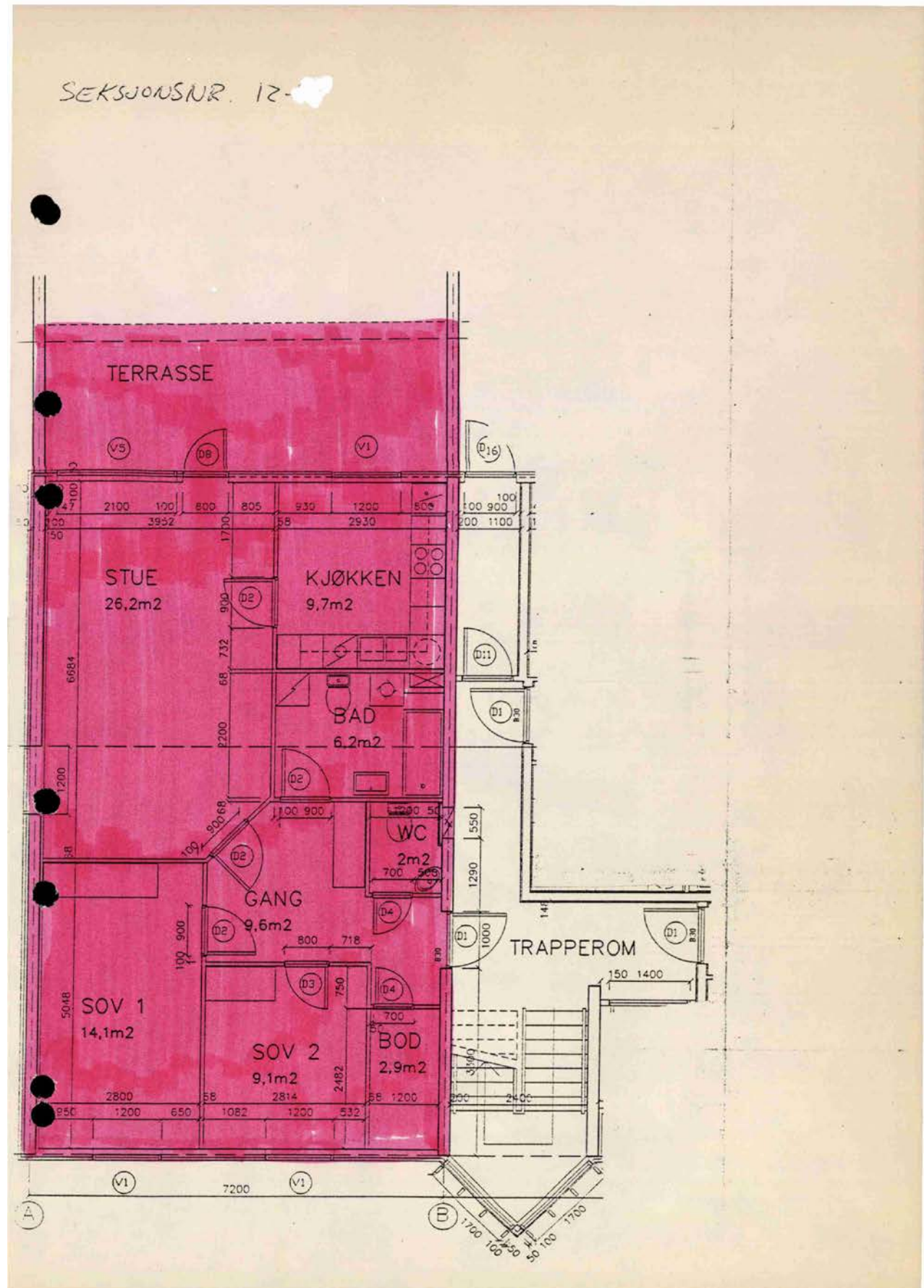


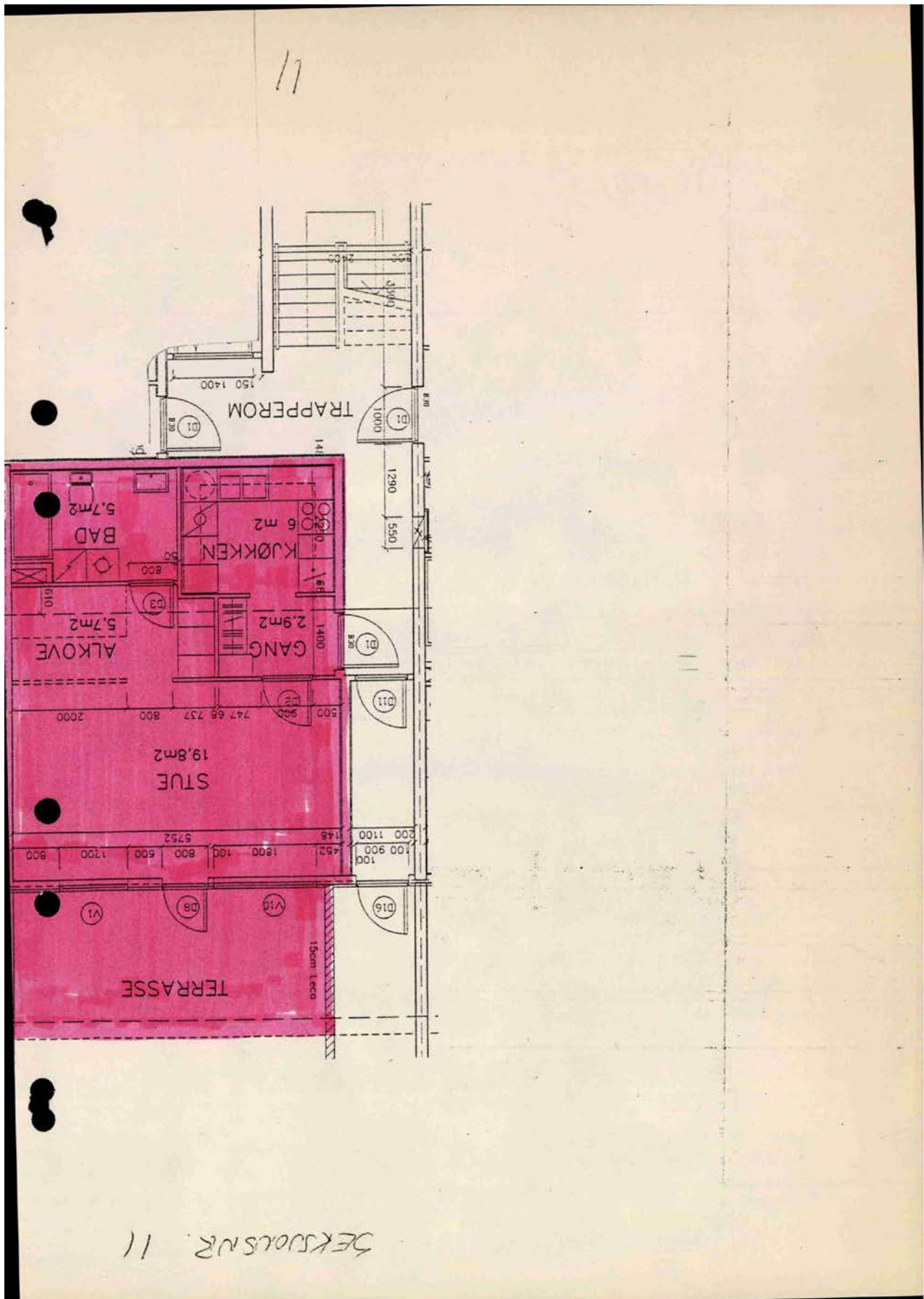


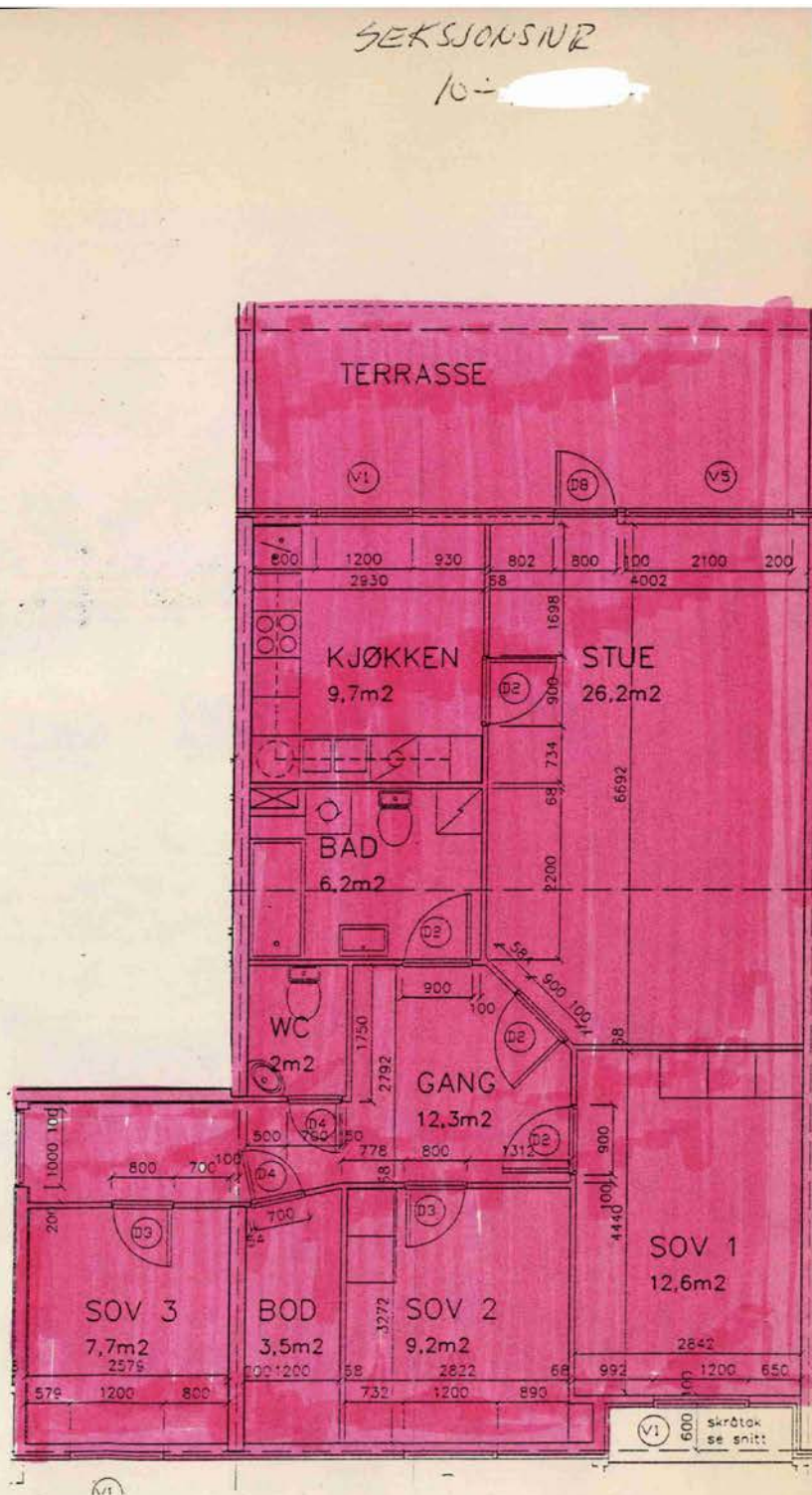


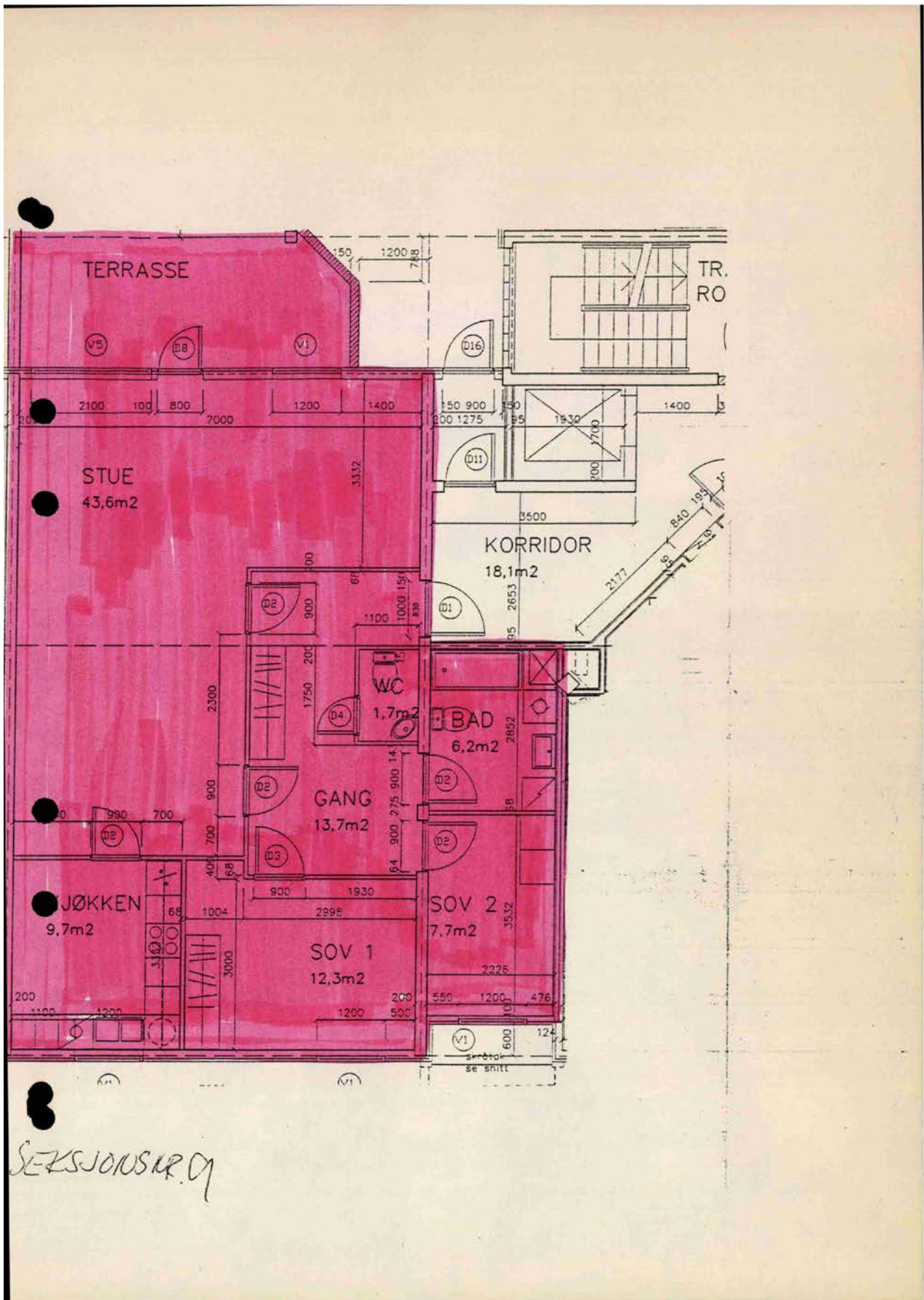


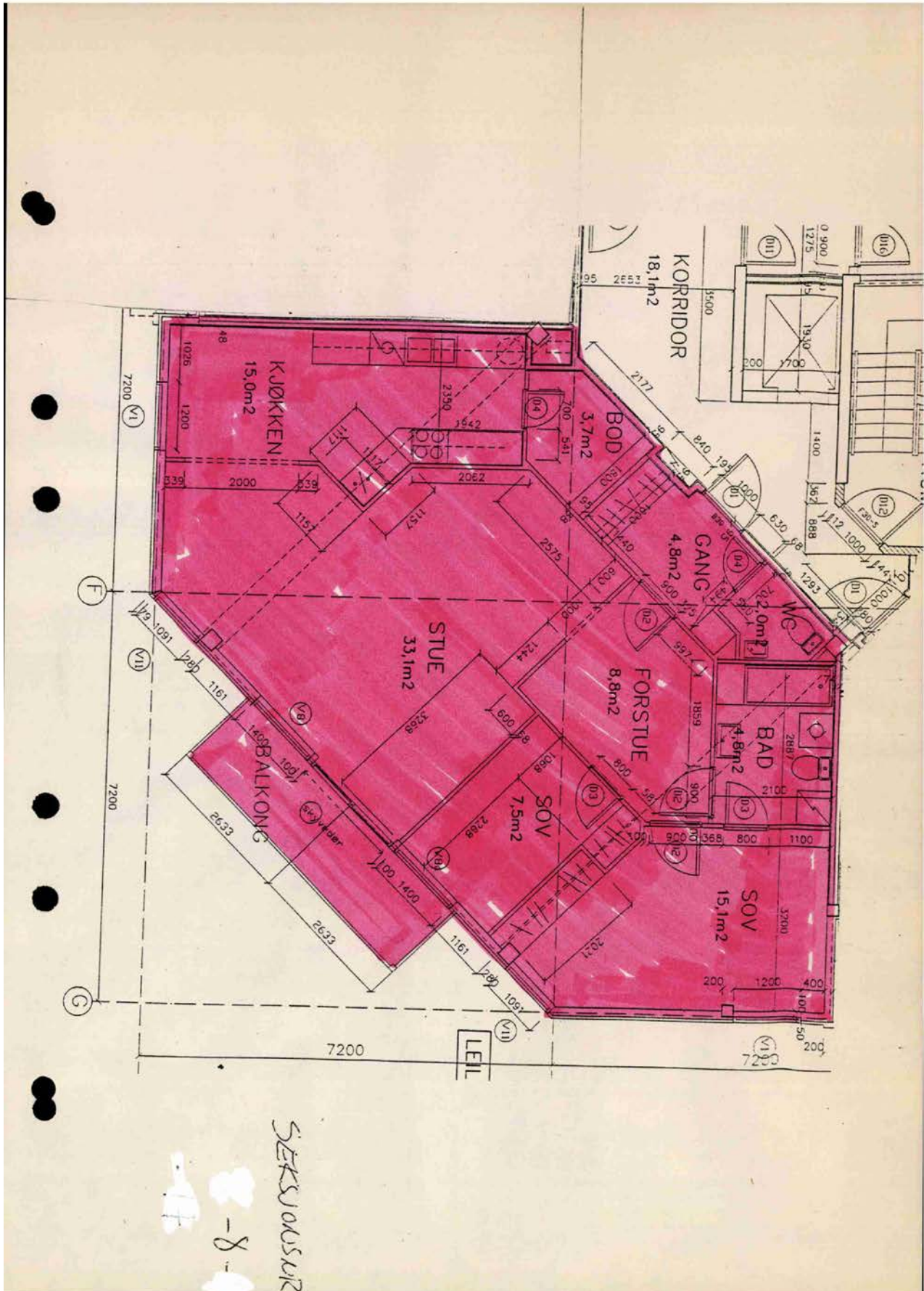


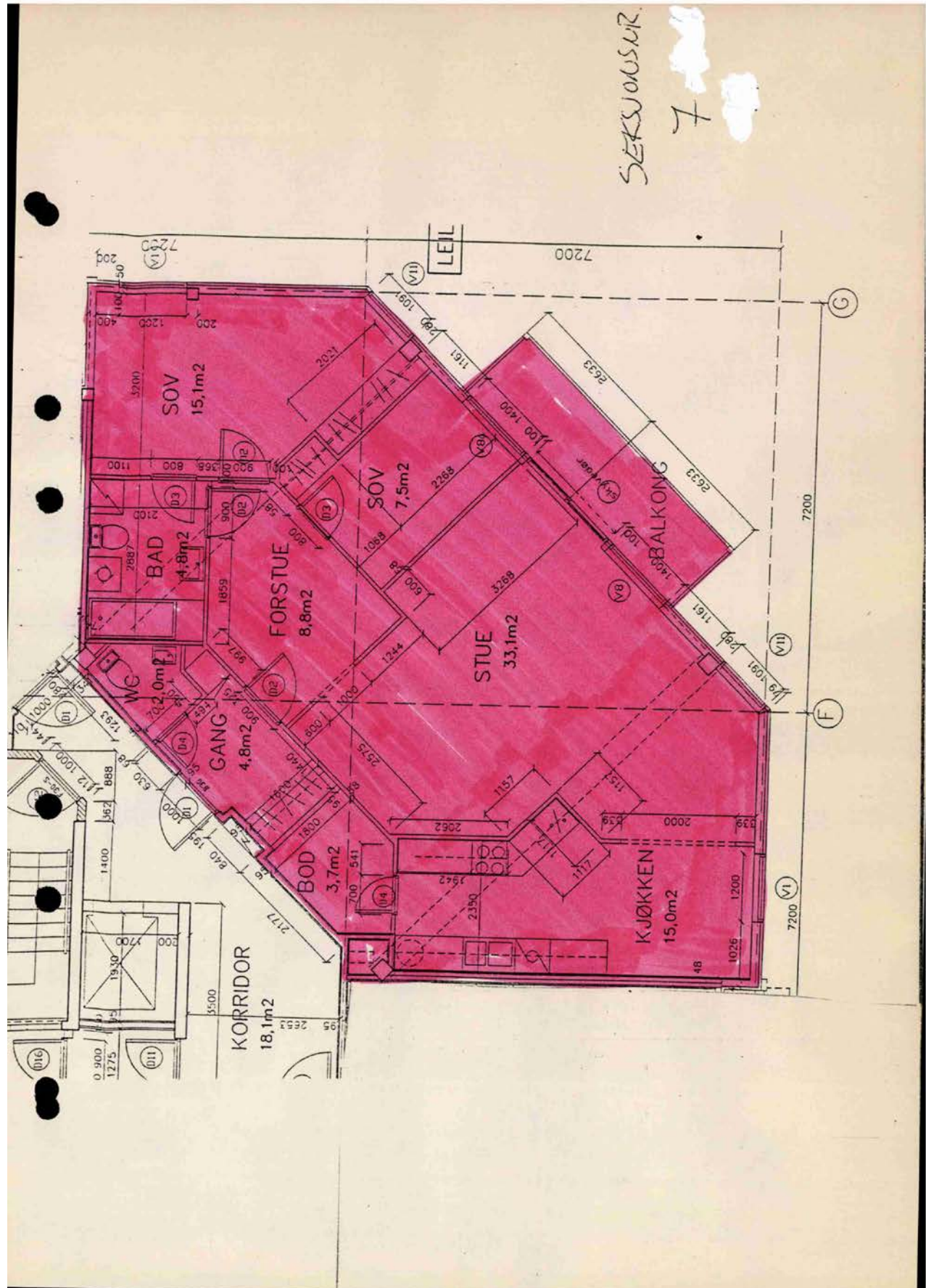


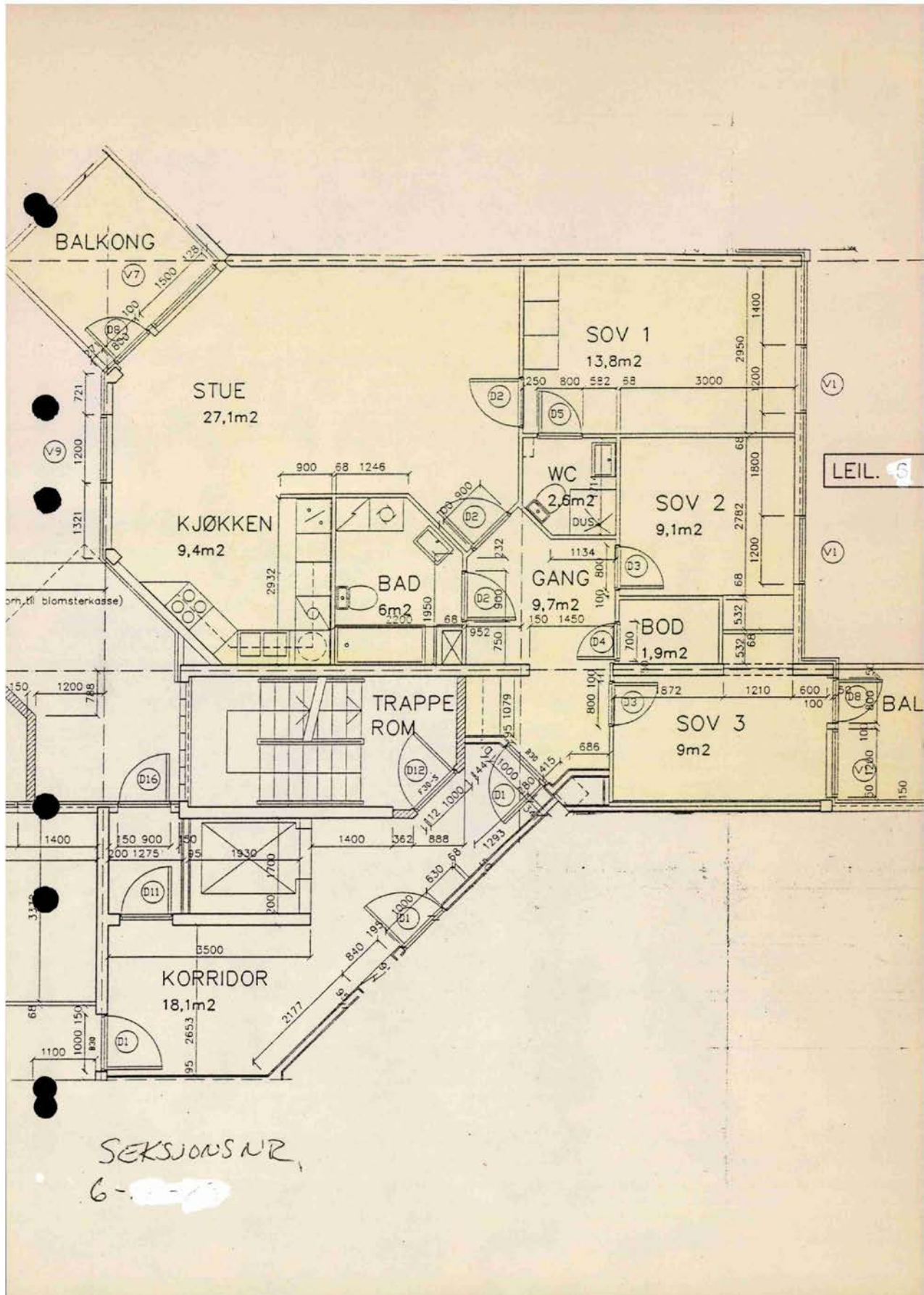


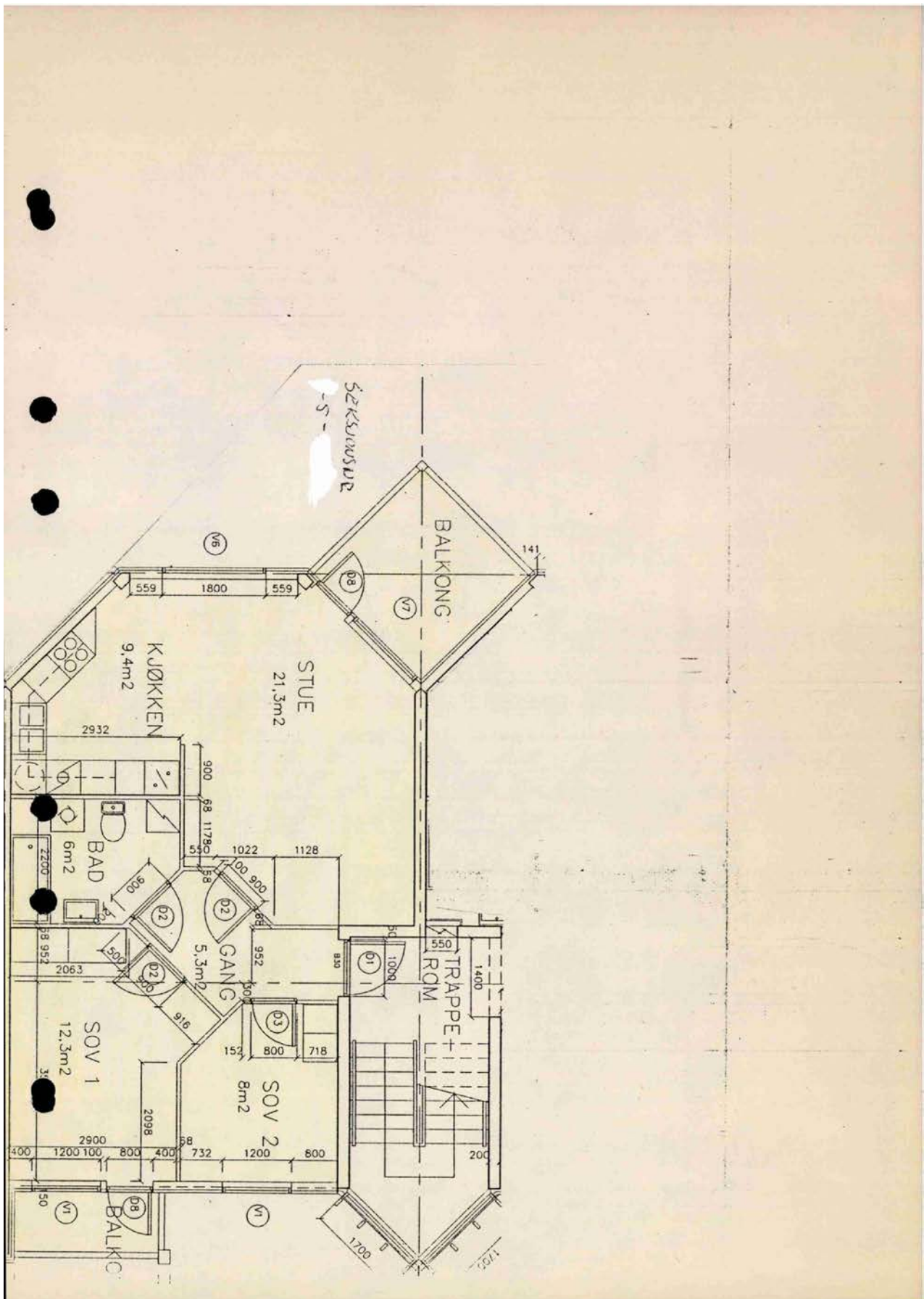


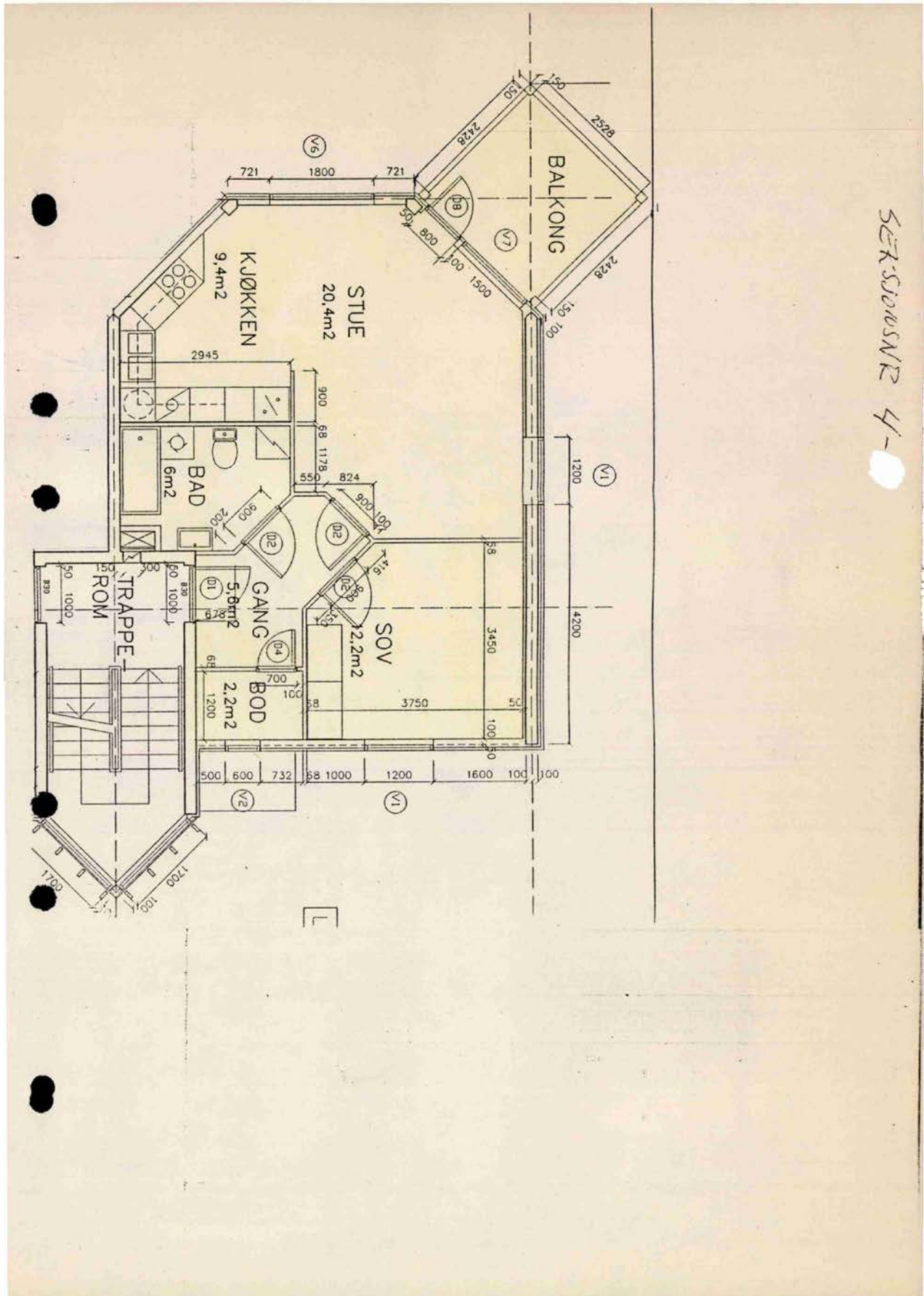


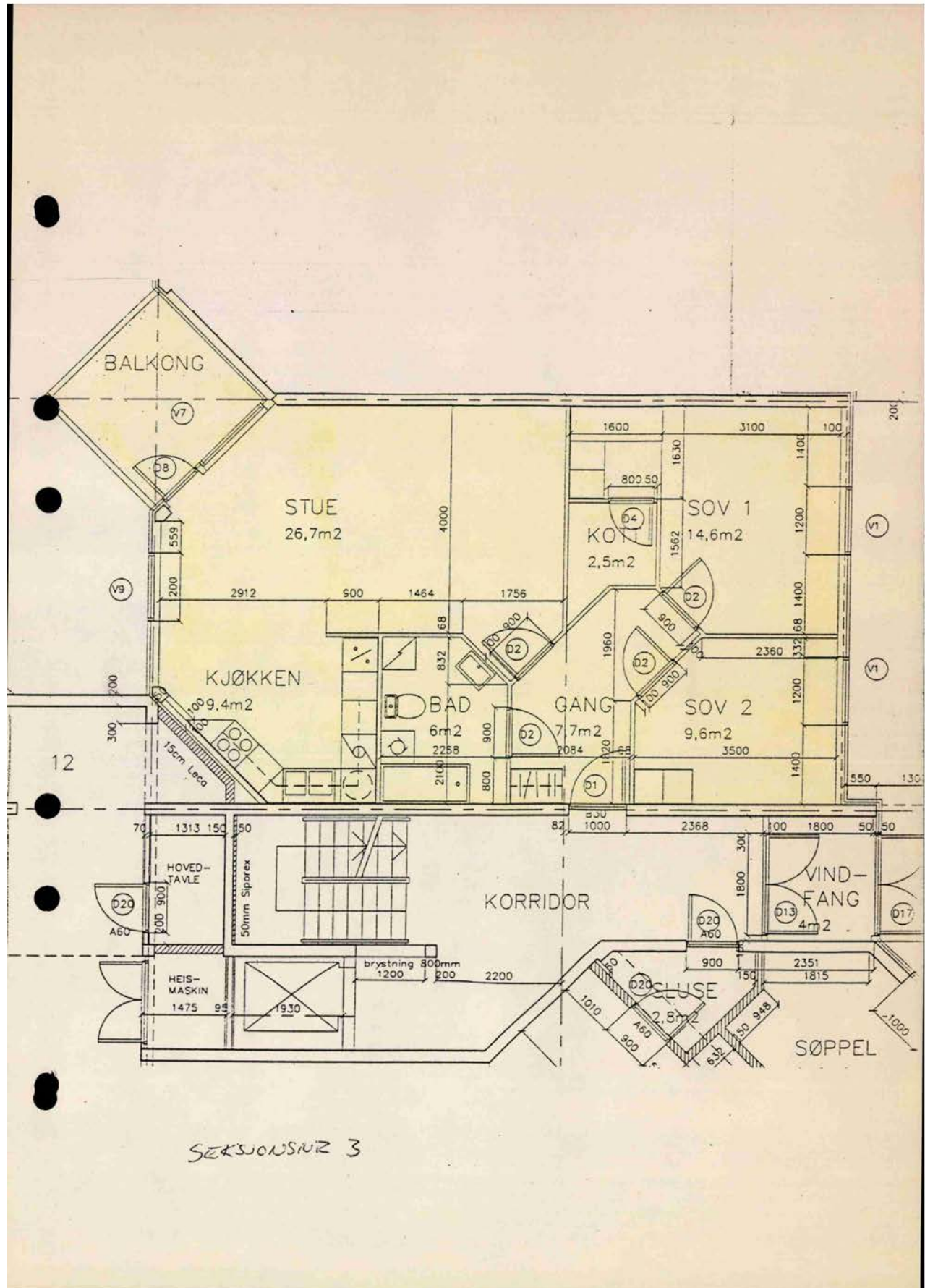


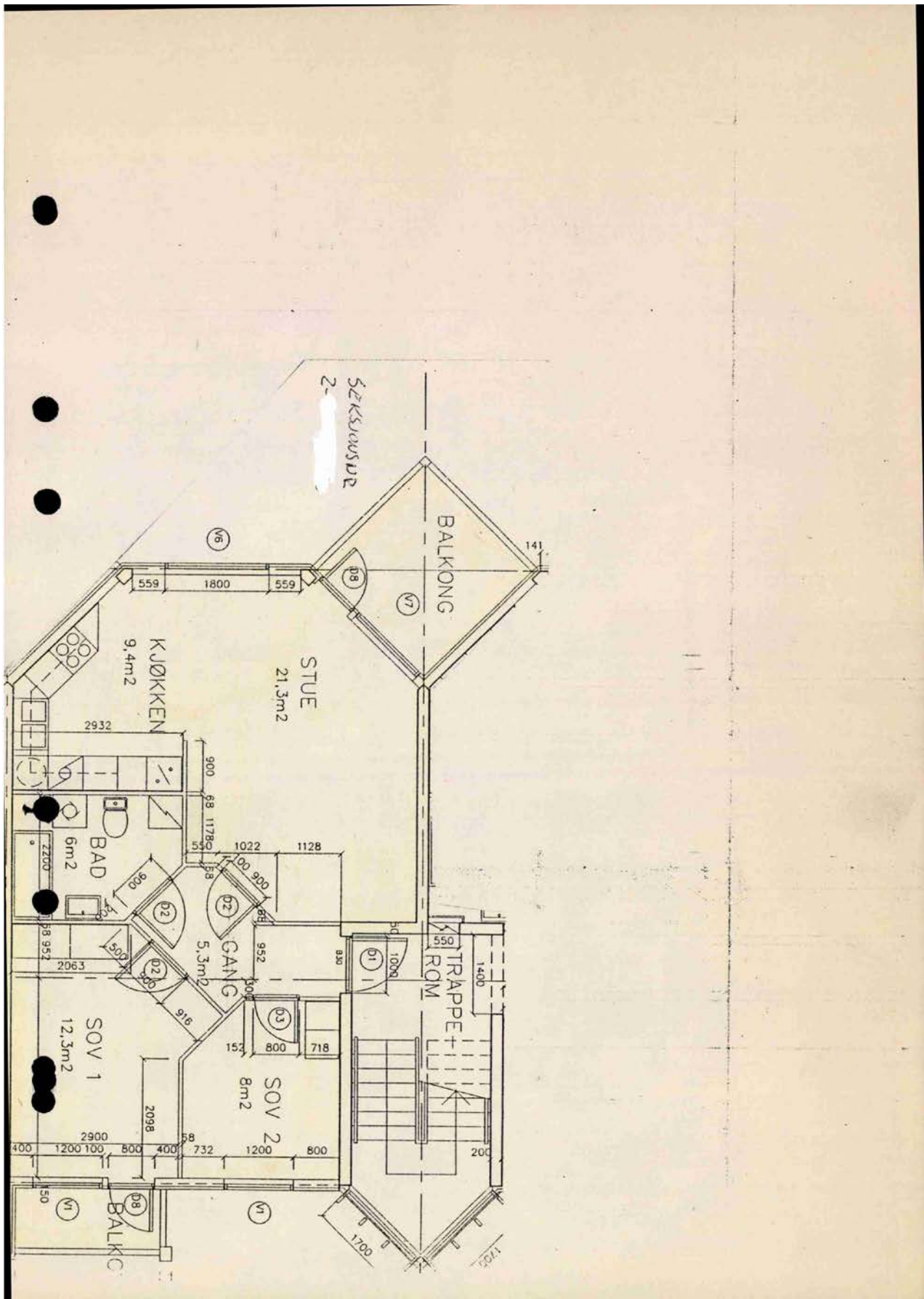


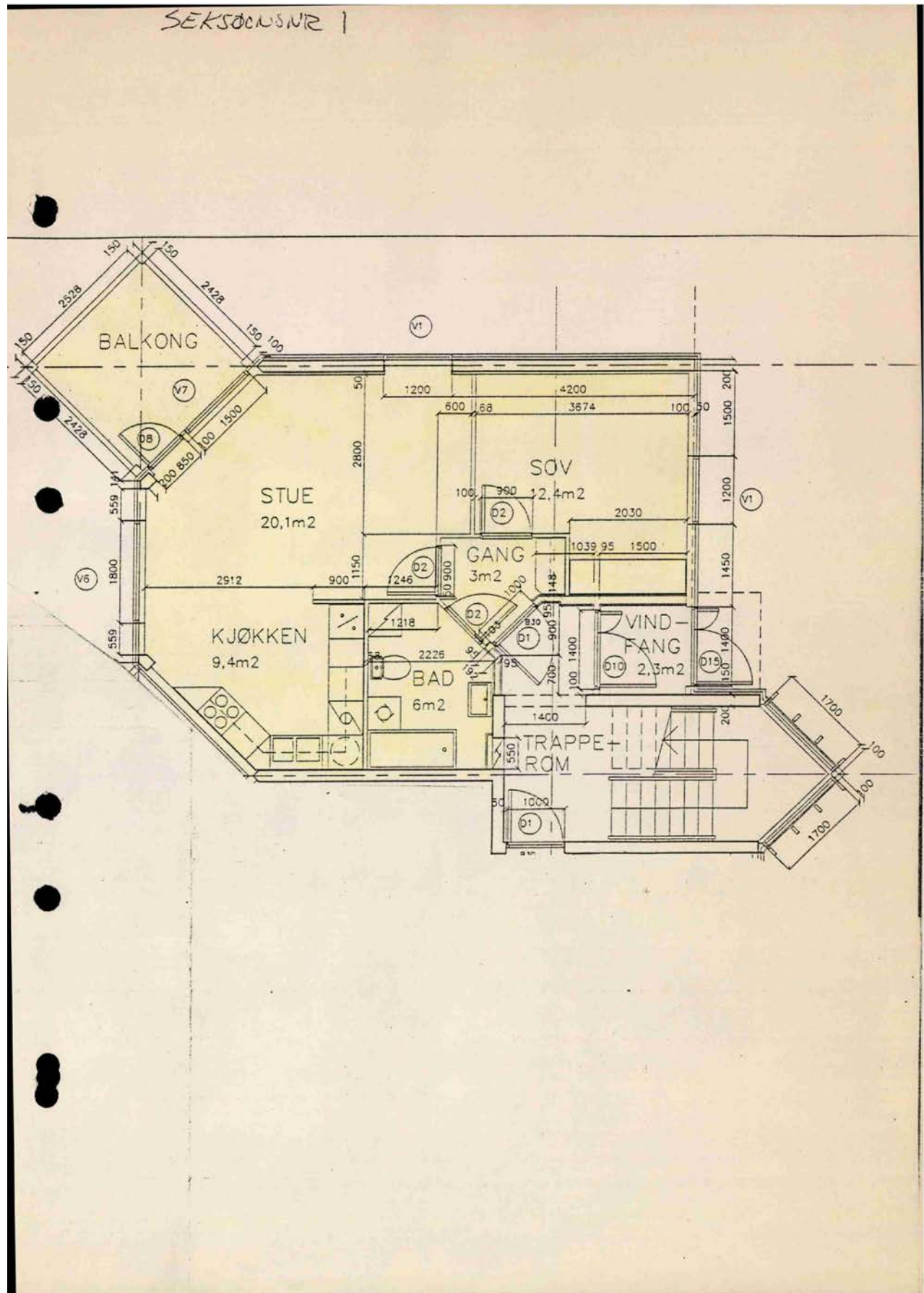












Nabolagsprofil

Birkeveien 25B - Nabolaget Fridalen/Langhaugen - vurdert av 122 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Birkeveien Linje 5, 49, 934	1 min 0.1 km
Brann stadion Linje 1	11 min 0.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 4.5 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	3 min 0.3 km
Landås skole (1-7 kl.) 454 elever, 31 klasser	9 min 0.7 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 108 elever, 4 klasser	8 min 0.7 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	7 min 0.6 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	15 min 1.3 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	2 min 0.2 km
NTG Brann Stadion	7 min

«Det er et levende nabolag med svært mange ulike kulturer og forskjellige mennesker.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

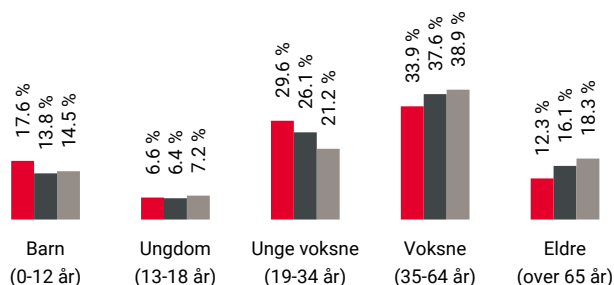
Bra 61/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fridalen/Langhaugen	1 367	695
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Birken barnehage (1-5 år) 18 barn	1 min 0.1 km
Årstad Brannstasjon barnehage (1-5 år) 119 barn	4 min 0.3 km
Kniksens Plass barnehage (0-5 år) 74 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Birkeveien PostNord	4 min 0.3 km
Bunnpris Lindvik Post i butikk, PostNord	8 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Bybane



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



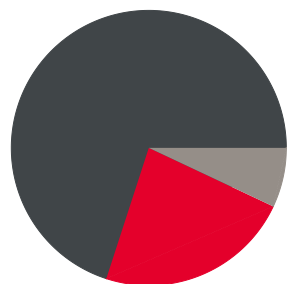
Støynivået

Lite støynivå 77/100

Sport

⚽ Langhaugen skole	3 min	🚶
Aktivitetshall	0.2 km	
⚽ Fridalen skole	5 min	🚶
Aktivitetshall	0.4 km	
🏊 Feel24 Landås	7 min	🚶
🏊 SATS Wergeland	12 min	🚶

Boligmasse



- 23% enebolig
- 70% blokk
- 7% annet

«Det er rolig, etablert, ikke noen byggevirksomhet, rimelig nærhet til det meste og sentrumsnært»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Sletten Shoppingsenter

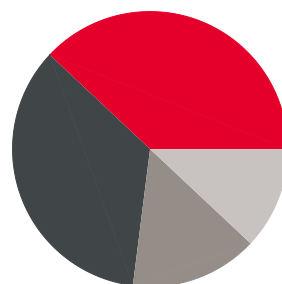
10 min 🚶



Apotek 1 Landås (Sletten Senter)

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 38% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



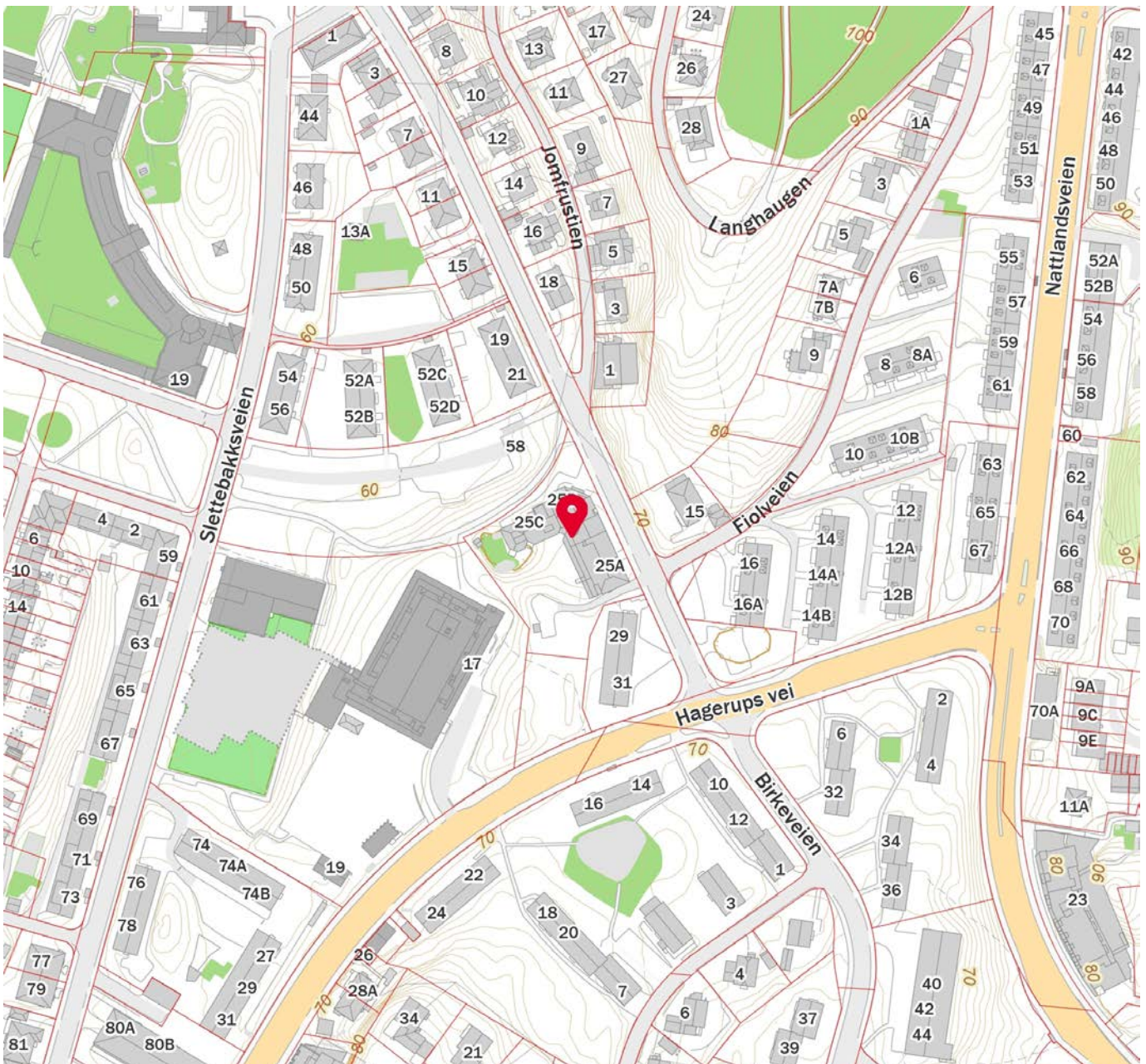
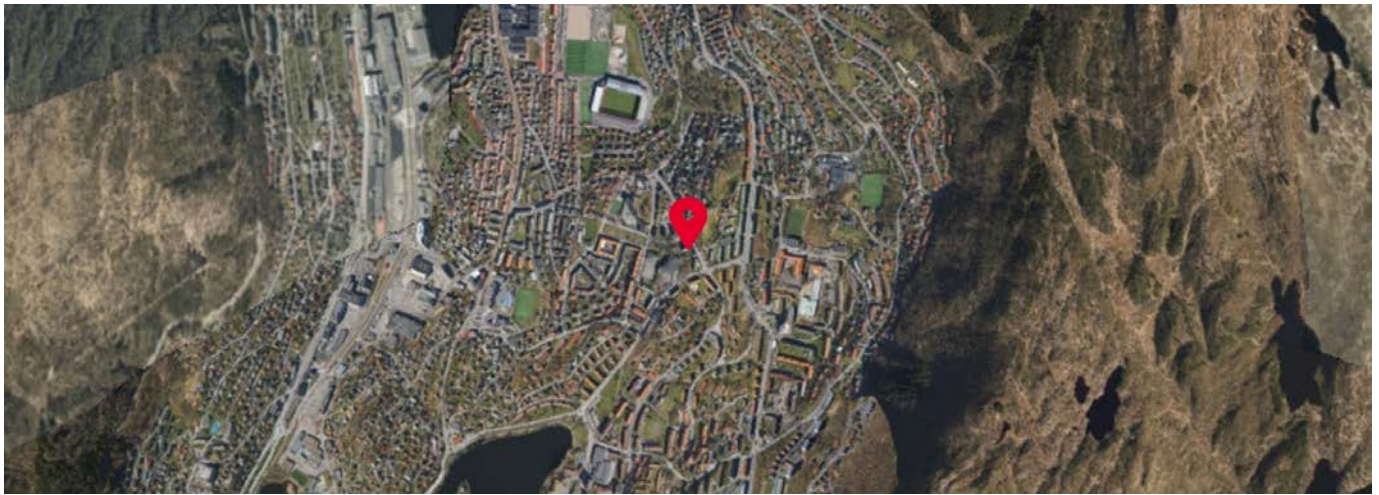
0%

46%

- Fridalen/Langhaugen
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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: Birkeveien 25B
5093 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland**Telefon:** 407 68 475
E-post: sigbjorn.helland@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre