

The image shows a bright, modern apartment interior. On the left, a living area features a large television on a wooden console, a potted plant, and a white ottoman. In the center, a doorway leads to another room with a pink wall and a white chair. On the right, a kitchen with grey cabinetry and a white countertop is visible. The ceiling is white with recessed lighting, and the floor is made of light-colored wood. The overall atmosphere is clean and contemporary.

aktiv.

Wesenbergsmauet 4, 5003 BERGEN

**Superfin 3-roms toppleilighet
med utsikt over byen. Fasade og
tak fra 2025. Sentral og populær
beliggenhet!**



Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495

E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 560 649,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 4 812 039,-
Felleskostn.: Kr 7 227,-
Selger: Johanne Melvær Helland

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1896
BRA-i/BRA Total 53/58 kvm
Tomtstr.: 344.3 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 167, bnr. 1461
Andelsnr.: 12
Oppdragsnr.: 1503260071

Superfin 3-roms toppleilighet med utsikt over byen. Fasade og tak fra 2025. Sentral og populær beliggenhet!

Aktiv Eiendomsmegling v/Aleksander Lenning har gleden av å presentere Wesenbergsmauet 4 – en lys og sjarmerende 3-roms andelsleilighet med sentral, men samtidig skjermet beliggenhet i Bergen sentrum. Leiligheten byr på en god planløsning med to soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning og gode oppbevaringsmuligheter. Her bor du i et hyggelig og tilbaketrukket miljø, like ved Bryggen og med kort gangavstand til byens tilbud.

Kort fortalt:

- Lys og sjarmerende 3-roms andelsleilighet
- Rom nr 2 som brukes som soverom er ikke omsøkt som soverom. Rommet er godkjent for varig opphold.
- Gode oppbevaringsmuligheter med loft og eksternt bod
- Oppgradert fasade og tak i 2025
- Ingen dokumentavgift
- Kort gangavstand til Bryggen, Fløyen, sentrum og daglige servicetilbud



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	63
Energiattest	69
Nabolagsprofil	101
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 58 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Ekstern bod (5,1 m²)

3. etasje

BRA-i: 53 kvm Entré (2,6 m²), stue/kjøkken (27,6 m²), soverom 1 (6,9 m²), soverom 2 (10,7 m²), bad (3,8 m²)

4. etasje

BRA-i: 0 kvm Lagringsloft (gulvflate på ca. 28 m²)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 1,5 m² av bruksarealet.

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

TAKHØYDER

Takhøyde på mellom ca. 1,19-2,44 meter i stue. Opptil 1,10 meter takhøyde på lagringsloft.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

344.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for borettslaget. Tomten er for det meste bebygd.

Beliggenhet

Denne romslige eneboligen har en ettertraktet og idyllisk beliggenhet i Wesenbergsmauet, bak bryggen. Her bor du midt i mellom fjord og fjell, i et av Bergens mest sjarmerende og attraktive områder - med brosteinsbelagte gater og klassiske Bergenshus.

I nærområdet venter et mangfold av turmuligheter og grønne områder – perfekt for både hverdagsturer, helgeutflukter og mer sporty økter. Fjellveien er en klassiker, med nydelig utsikt over byen og fjorden hele veien opp. Skansedammen ligger bare noen minutter unna - et populært sted året rundt. Om vinteren kan du ta på deg skøytene, og når solen titter frem er det et deilig sted å slappe av. Ikke langt unna ligger Skansemyren idrettsplass, med løpebane, volleyballnett og fotballbane. Trenger du bare en liten pause i hverdagen, er Meyermarken kun en 8 minutters spasertur unna.

Om du er typen som liker litt motbakke så har du Stoltzekleiven, Sandviksfjellet og Fløyen rett i nærheten. Turene byr på rå utsikt og god trening, og hvis du fortsatt har energi igjen på toppen av Fløyen, kan du fortsette hele veien over til Ulriken. En skikkelig klassiker! Foretrekker du treningsøktene innendørs, er det heller ikke langt til nærmeste treningssenter. Bare to minutters gange unna ligger NEXT Bryggen. I tillegg har du MOVA på Birkenbenssenteret og Sats Sandviken i nærheten - her ligger alt til rette for å kunne ha en aktiv hverdag.

I nærområdet finner du alt du trenger i hverdagen - blant annet dagligvarebutikkene Coop Extra Øvregaten, Bunnpris som er søndagsåpen. På støletorget finner du Meny med post i butikken, apotek, og flere kaféer. Ønsker du å lage mat hjemme, har du tilgang til førsteklasses råvarer fra Fisketorget. Hvis du bare er ute etter en rask matbit, finner du Sushi Roll Sandviken bare ett minuttsgange unna. Det er også nærhet til Norlandia Ladegården barnehage, Krohnengen barneskole og Rothaugen ungdomsskole.

For studenten har man enkel tilgang til flere høyskoler og universiteter i nærområdet, inkludert NLA Høgskolen, Norges Handelshøyskole (NHH), Universitetet i Bergen, Høgskulen på Vestlandet (HVL) og Handelshøyskolen BI i Bergen. Alle disse ligger bare en kort busstur unna.

Fra boligen er det en kort spasertur ned til sentrumskjernen – omtrent syv minutter til fots. Her får du det beste byen har å by på. Kjøpesentre som Galleriet, Sundt, Xhibition og Bergen Storsenter tilbyr alt av dagligvarebutikker, klesbutikker, restauranter, kaféer og ulike tjenester. I tillegg finner du både kino og teater like i nærheten – perfekt enten du vil ha en kveld ute eller bare nyte litt kultur i hverdagen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler i nærheten:

- Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)
- Krohnengen skole (1-7 kl.)
- St Paul skole (1-10 kl.)
- Rothaugen skole (8-10 kl.)
- Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)
- Danielsen videregående skole
- Bergen katedralskole

Barnehager i nærheten:

- Norlandia Ladegården barnehage (0-5 år)
- Bergen barneasyl (1-5 år)
- Fløyfjellet naturbarnehage (2-6 år)

Fløyfjellet naturbarnehage tilbyr henting og levering ved Fløibanen, et attraktivt tilbud som gir barnefamilier muligheten til å bo sentralt samtidig ha tilgang på en friluftsbarnhagesom.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Bergen kommune for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Det er flott kollektivtilbud rett i nærheten. Fra bussholdeplassen i Helgesens gate går buss nummer 10, som tar deg raskt og enkelt til Bergen sentrum. Ønsker du å reise videre, kan du hoppe på bybanen fra Byparken og komme deg helt til både Lagunen Storsenter og Bergen Lufthavn uten problemer. I tillegg er også 5 minutters gange til flybussen fra boligen.

Bygningssakkyndig

Patrick Bang

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter:

- Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Vegger mot grunn i naturstein.
- Utvendig pusset og malt.

Etasjeskillere:

- Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger:

- Yttervegger av dobbelmurt tegl med luftesjikt. Utvendig pusset og malt.
- Fasaden ble utbedret i 2025.

Vinduer:

- Vinduer/takvinduer med isolerglass i trekarmer. Vinduer fra rundt 2012/2013.
- Takvinduer fra 2025.

Dører:

- Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse dB35.
- Porttelefon med monitor.

Takkonstruksjon:

- Sperretak med sutak, teknet med papp, lekter og betongtakstein.
- Takteking fra 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. En liten sprekk i flis på vegg ved toalett.

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

- Det har blitt funnet fukt i flere leiligheter, dette er utbedret. Det ble tatt befarings av tak, og det viste seg å vere i dårlig stand. Taket og takvinduer er derfor skiftet.

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

- Ja. Faglært arbeid utført i 2025 av Slettmo AS. Skiftet tak, takvindu og utbedret fasaden.

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?:

- Ja. Det har vært kondens på vinduer. Har brukt naturlig lufting og avfukter.

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

- Ja. Det var fukt og dårlig stand på tak. Dette er utbedret, slik nevnt tidligere. Det ble observert sopp en gang i vinduskarm. Det ble da satt i gang tiltak hvor det ble vasket, jevnlig lufting og periodevis bruk av avfukter. Ikke observert siden.

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

- Ja. Skjeggkre i noen av de andre leilighetene og i kjelleren. Ingenting i denne leiligheten.

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

- Ja. Faglært arbeid utført i 2021 av Langset Energi. Lagt varmemefolie i stue, kjøkken og entre.

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

- Ja. Tilstandsrapport fra tidligere salg og befaringsrapport av tak.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. Etasje og inneholder:

Entré (2,6 m²), stue/kjøkken (27,6 m²), soverom 1 (6,9 m²), soverom 2 (10,7 m²), bad (3,8 m²)

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i kjeller på 5,1 m² og et lagringsloft med gulvareal på 28m².

Standard

Entré (2,6 m²)

En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Sikringssskap.

Stue/kjøkken (27,6 m²)

En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 1 (6,9 m²)

En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

Soverom 2 (10,7 m²)

En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

Bad (3,8 m²)

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

Tekniske installasjoner:

- Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.

- Avløpsrør av plast.
- Varmtvannsbereder på 120 liter.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Sprinkleranlegg.
- Porttelefon.

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 > 3. etasje > Bad (3,8 m²) > Overflater vegger og himling:

- Avvik: Sprekk i veggflis ved innfesting av toalett.

Våtrom > 3. etasje > Bad (3,8 m²) > Overflater Gulv:

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

Våtrom > 3. etasje > Bad (3,8 m²) > Sluk, membran og tettesjikt:

- Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Avvik: Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Våtrom > 3. etasje > Bad (3,8 m²) > Sanitærutstyr og innredning:

- Avvik: Det vegghengte toalettet har en innebygd sisterne uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen forhold er vurdert til tilstandsgrad 3 (TG 3).

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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 for tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 32001767

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. 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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Leiligheten har varmekabler i stue/kjøkken og bad. Øvrig oppvarming skjer ved elektrisk oppvarming.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 250 000

Omkostninger kjøper

4 250 000 (Prisantydning)

550 000 (Andel av fellesgjeld)

4 800 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 801 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 810 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 813 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene

Formuesverdi primærbolig

Kr 957 608 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 830 430 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

formuesverdi er hentet fra Skatteetaten via Altinn.

Andre utgifter

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

Tilbud om 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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt slik: kr 2552,- til renter på fellesgjeld, kr 964,- til avdrag på fellesgjeld, ca. kr 3711,- dekker driftskostnader. Dette dekker blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, kabel-tv, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 227

Andel Fellesgjeld

Kr 560 649

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Andel fellesformue

Kr 15 715

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Wesenbergsmauet 4

Organisasjonsnummer

999029418

Andelsnummer

12

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånets løpetid: år mnd.

Långiver: DNB ASA

Rentebetingelser:

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader, og øvrige andelseiere vil kunne holdes ansvarlig for andre beboeres mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for øvrige andelseiere.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslaget vedtekter, er det ikke forkjøpsrett i laget.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at

det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets vedtekter. Flere av leilighetene har i dag katt, konferer megler for mer informasjon.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er pålegg om vask av fellesareal i egen etasje hver 14 dag.

Forretningsfører

Forretningsfører

Devolds Regnskapskontor AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 167, bruksnummer 1461 i Bergen kommune. Andelsnr. 12 i Borettslaget Wesenbergsmuet 4 med orgnr. 999029418

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/167/1461:

23.06.1874 - Dokumentnr: 900106 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

19.12.1876 - Dokumentnr: 900027 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA EN ADRESSE

19.12.1876 - Dokumentnr: 908978 - Sammenlått med denne matrikkelenhet:

GRUNNSTYKKE FRADELTA WESEBERGSMUAET 2B

01.01.2020 - Dokumentnr: 1811694 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:167 Bnr:1461

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 31.01.1980. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det foreligger ferdigattest datert 13.06.2007. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det opplyses om at dagens planløsning ikke stemmer overens med byggetegninger hentet inn fra kommunens arkiver. Det er satt opp et ekstra rom i stuen som i dag er innredet som soverom.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID: 71720000

Plannavn: Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken

Plantype: 35 - Detaljregulering

Dekningsgrad: 100%

Beskrivelse: Planarbeidet som startes opp er en del av prosjektet Bybanens byggetrinn 5 med bybane og hovedsykkelrute fra sentrum til Åsane.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Byfortettingssone

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

- Øvregaten/Steinkjelleren

Hensynssonenavn: H570_2

Dekningsgrad: 100%

Beskrivelse: Områder innenfor hensynssone H570 krever uttalelse fra Byantikvaren ved

tiltak.

- Historisk sentrum

Hensynssonenavn: H570_7

Dekningsgrad: 100%

Beskrivelse: Områder innenfor hensynssone H570 krever uttalelse fra Byantikvaren ved tiltak.

- Middelalder bykjernen

Hensynssonenavn: H570_2

Dekningsgrad: 100%

Beskrivelse: Områder innenfor hensynssone H570 krever uttalelse fra Byantikvaren ved tiltak.

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Båndlagt etter lov om kulturminner

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Brannsmitte

Dekningsgrad: 100%

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Bestemmelsehjemmel: 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav

Dekningsgrad: 100%

Kommunedelplan(er)

PlanID: 15750000

Plannavn: BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 19.02.2001

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommunedelplan:

PlanID: 15750000

Arealstatus: 1- Nåværende

Arealformål: 110 - Boligområder

Dekningsgrad: 99,8%

PlanID: 15750000

Arealstatus: 1- Nåværende

Arealformål: 190 - Veiareal

Dekningsgrad: 0,2%

Restriksjonsområder i kommunedelplan:

PlanID: 15750000

Restriksjonstype: 132 - Bestemmelser om bebyggelsens karakter

Dekningsgrad: 100%

Kommunedelplaner under arbeid:

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2007

Plantype: 20 - Kommuneplanens arealdel

Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 16040000

Plannavn: BERGENHUS- VÅGEN, KAIANE OG BRYGGEN

Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan

Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 15780000

Plannavn: BERGENHUS. KPD SENTRUM

Plantype: 21 - Kommunedelplan

Plansstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 5200000

Plannavn: BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 og 39.

Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan

Plansstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Beskrivelse: Bygningsrådet kan tillate at det innenfor felt regulert til boligformål etableres ervervsvirksomhet som ved sin art og omfang ikke er til sjenanse for boligbebyggelsen.

PlanID: 5380000

Plannavn: BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN

Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan

Plansstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Beskrivelse: Bygningsrådet kan tillate at det innenfor felt regulert til boligformål etableres ervervsvirksomhet som ved sin art og omfang ikke er til sjenanse for boligbebyggelsen.

PlanID: 65360000

Plannavn: BERGENHUS. GNR 167 BNR 1545 MFL., ØVREGATEN

Plantype: 35 - Detaljregulering

Plansstatus: 5 - Utgått/ erstattet

PlanID: 17490000

Plannavn: BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG

Plantpe: 30: Eldre reguleringsplan

Planstatus: 5 - Utgått/ erstattet

Beskrivelse: I 2021 fikk plansak med saksnummer 200109753 planstatus: saken kan arkiveres.

PlanID: 5200100

Plannavn: BERGENHUS. STRØK 37, 38 OG 39, STØLEGATEN 13B, 15 og 17

Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan

Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Beskrivelse: Bygningsrådet kan tillate at det innenfor felt regulert til boligformål etableres ervervsvirksomhet som ved sin art og omfang ikke er til sjenanse for boligbebyggelsen.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

167/1724 - Enebolig - Rammetillatelse - 23.01.2025

167/1745 - Tilbygg - Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. - Igangsettingstillatelse - 07.04.2022

Andre opplysninger:

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Ansvarlig megler

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler bistås av

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

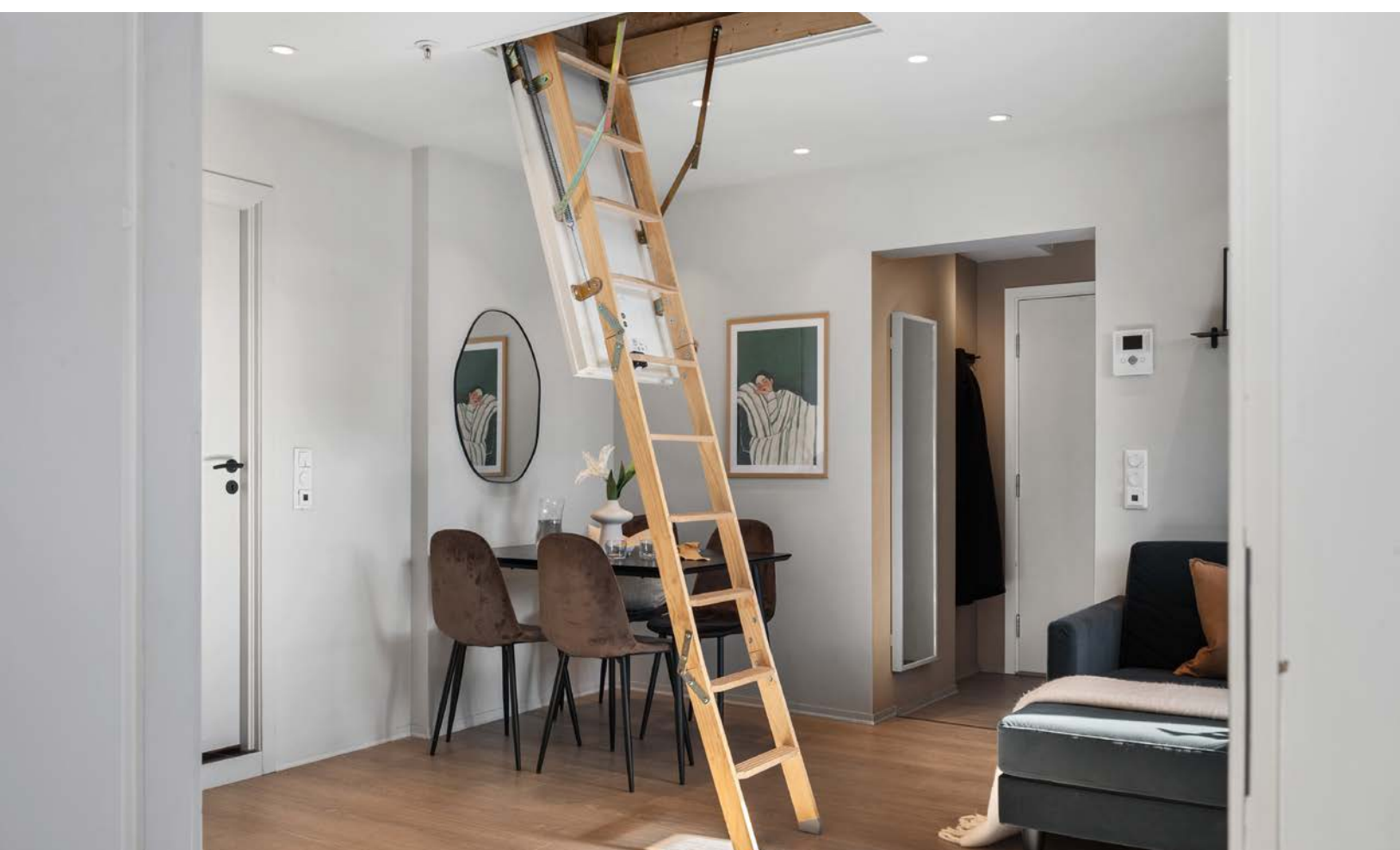
09.04.2026



Wesenbergsmauet 4



















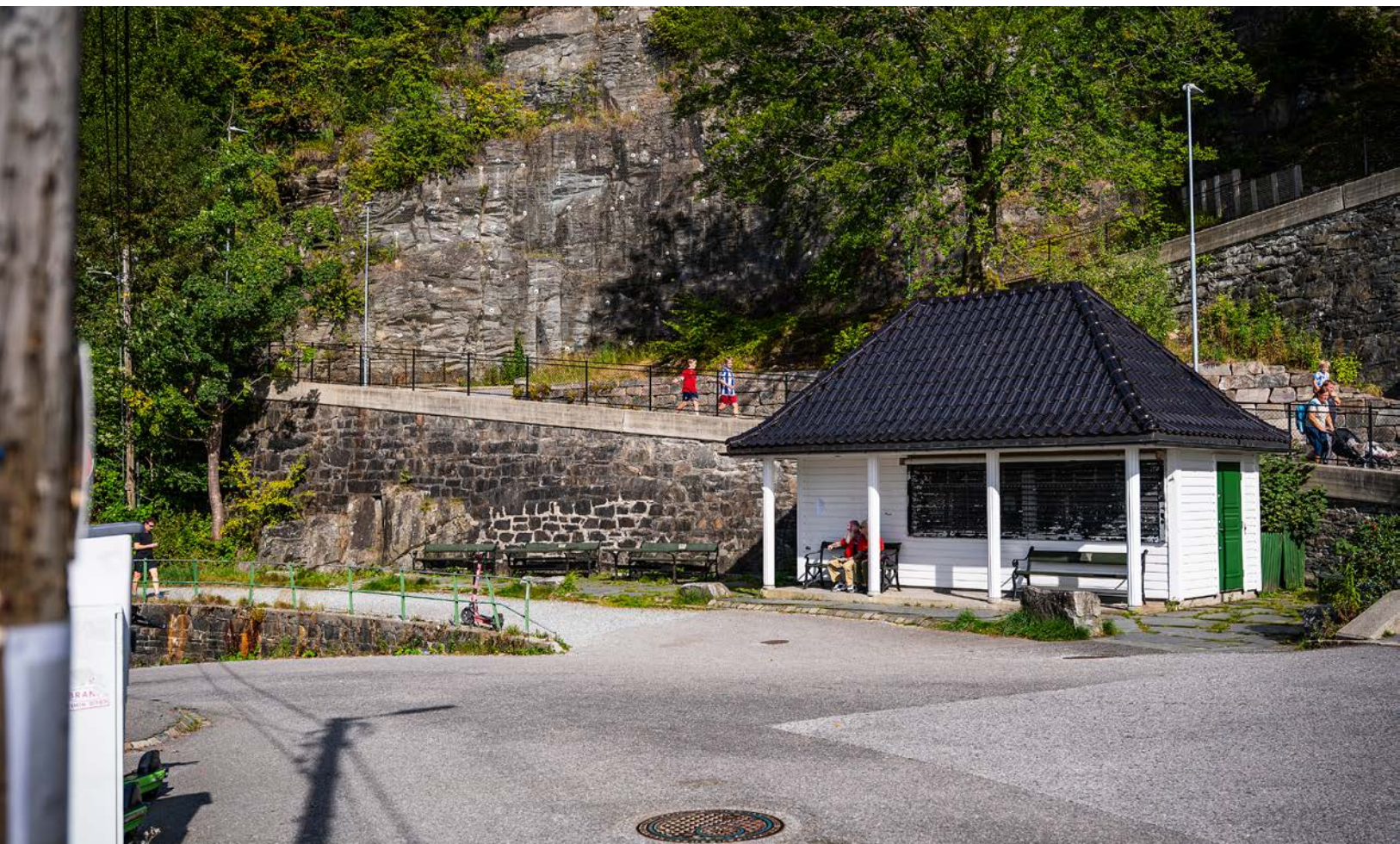





















Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Borettslagsleilighet (i blokk)
-  Wesenbergsmauet 4 , 5003 BERGEN
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 167, bnr. 1461
-  # Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 20932-3285

Eiendomsverdi ref nr: NF3660

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



 **BANG
TAKST**^{AS}
Ingeniør & Takstmann

 **NITO**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsめglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

post@bangtakst.no

979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

3-roms borettslagsleilighet i byggets 3. etasje. SSB-nr: L0103.
Lagringsloft med gulvflate på ca. 28 m² (ikke målbart areal).
Ekstern bod på 5,1 m².

STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Leiligheten ble gjennomgående modernisert i 2013. Kjøkkeninnredning, gulvvarme i stue/kjøkken samt entré og nye laminatgulv i 2022/2023. Ny taktekking, nye takvinduer og oppgradert fasade i 2025. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført etter den byggeskikk, tekniske kunnskap og fagmessige utførelse som var vanlig rundt byggetidspunktet. Det forelå ikke nasjonale byggeforskrifter på oppføringstidspunktet, og byggets tekniske standard vil derfor i vesentlig grad avvike fra dagens krav. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER

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

BEGRENSNINGER

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

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

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Wesenbergsmauet i Bergen sentrum, like bak Bryggen. Området er preget av eldre bybebyggelse og er skjermet for gjennomgangstrafikk. Det er kort gangavstand til daglige servicetilbud, med nærmeste dagligvarebutikk ca. 50

meter fra boligen. Støletorget, med apotek og ytterligere fasiliteter, ligger i umiddelbar nærhet. Rekreasjonsmuligheter finnes ved Meyermarken, samt turstier mot Fløyen og Stoltzkeleiven via Fjellveien. Offentlig kommunikasjon er tilgjengelig via busstopp på Bryggen med ruter mot Sandviken og øvrige bydeler. Ved inngangspartiet i første etasje finnes en felles terrasse disponibel for andelseierne.

TOMT

Felles eiet tomt for borettslaget. Tomten er for det meste bebyggt.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengestein/grov pukk på fjell. Vegger mot grunn i naturstein. Utvendig pusset og malt.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger:

Yttervegger av dobbelmurt tegl med luftesjikt. Utvendig pusset og malt. Fasaden ble utbedret i 2025.

Vinduer:

Vinduer/takvinduer med isolerglass i trekarmer. Vinduer fra rundt 2012/2013. Takvinduer fra 2025.

Dører:

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse dB35. Porttelefon med monitor.

Takkonstruksjon:

Sperretak med sutak, tekket med papp, lekter og betongtakstein. Taktekking fra 2025.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (2,6 m²)

En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Sikringsskap.

Stue/kjøkken (27,6 m²)

En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Soverom 1 (6,9 m²)

En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

Soverom 2 (10,7 m²)

En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

Bad (3,8 m²)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på 120 liter.

Sikringskap med automatsikringer.

Sprinkleranlegg.

Porttelefon.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad.

Varmefolie i entré og stue/kjøkken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

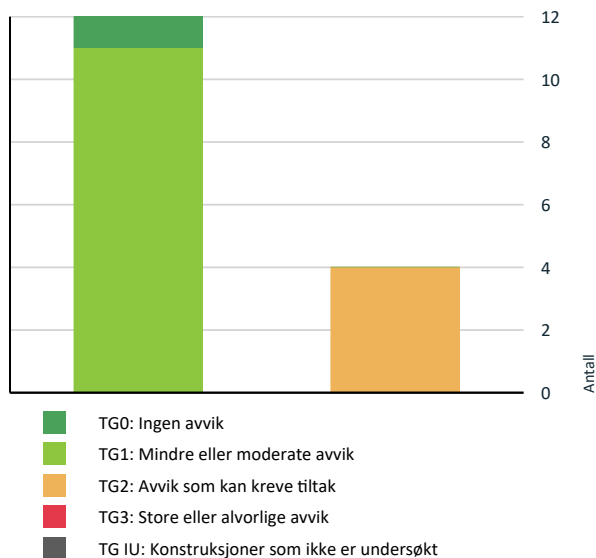
[Gå til side](#)

Borettslagsleilighet (i blokk)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Soverom ved stue/kjøkken er ikke vist på tegninger. Noe endret planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet (i blokk)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 3. etasje > Bad (3,8 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Sprekk i veggflis ved innfesting av toalett.

! Våtrom > 3. etasje > Bad (3,8 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

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

! Våtrom > 3. etasje > Bad (3,8 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Sammen drag av boligens tilstand

! **Våtrom > 3. etasje > Bad (3,8 m²) > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det vegghengte toalettet har en innebygd susterne uten drepsåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.
-

Tilstandsrapport

BORETTLAGSLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
1896

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Leiligheten ble gjennomgående modernisert i 2013. Kjøkkeninnredning, gulvvarme i stue/kjøkken samt entré og nye laminatgulv i 2022/2023. Ny takteking, nye takvinduer og oppgradert fasade i 2025. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer fra 2012/2013.

Takvinduer fra 2025.

Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Vær oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon da dette påvirkes av blant annet lysforhold, temperatur og rengjøring.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse dB35.

Porttelefon med monitor.

Merk:

Mindre justeringer og normal brukslitasje anses ikke som avvik.

Vedlikehold:

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

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

Tilstandsrapport

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal brukslitasje.

Forventet levetid:

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

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tynge møbler eller inventar. Det må påregnes skjevheter utover dagens toleransekrav i leiligheten grunnet byggets alder. Etasjeskillere er ikke nærmere vurdert i denne rapporten.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører.

Dør med glassfelt til soverom 1.

Merk:

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

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år

VÅTROM

3. ETASJE > BAD (3,8 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling med spotter.

Inneholder:

Baderomsinnredning med heldekkende servant og ett-greps servantkran, speil/skap med belysning, vegghegt toalett og dusjhjørne med skyvedører samt dusjgarnitur med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte i himling.

Tilstandsrapport

Badet er opplyst å være modernisert i 2013. Det foreligger ikke dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD (3,8 M²)

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Sprekk i veggflis ved innfesting av toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Flis med sprekk må skiftes for å lukke avviket, men avviket utgjør en begrenset risiko.



3. ETASJE > BAD (3,8 M²)

📍 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 22 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD (3,8 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

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

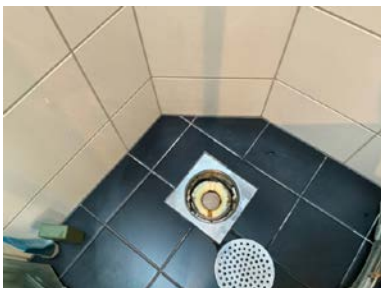
Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggeteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



3. ETASJE > BAD (3,8 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det vegghegte toalettet har en innebygd systerne uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i systerne, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det var ikke krav om lekkasjesikring av innebygget systerne ved byggetidspunktet. Installasjonen bør jevnlig overvåkes.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD (3,8 M²)

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte med fuktføler. Tilluft via luftespalte under dør.

3. ETASJE > BAD (3,8 M²)

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot badet.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Ingen utslag ved kontroll.

Definisjon av målte verdier:

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.

Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.

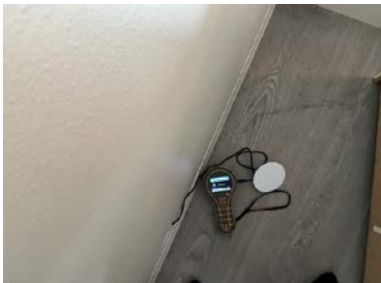
Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.

Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.

Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen. Det var ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjsone, hvor det normalt sett vil være høyest sannsynlighet for å avdekke evt. fuktskade.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (27,6 M²)

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Epoq med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt komposittvask med ett-greps blandebatteri (med dusjfunksjon). Fliser over benkeplate og belysning under overskap. Dempere på dører. Integrert ventilator. Egen skuffeseksjon med benkeplate i laminat samt glassfronter/hyller

Tilstandsrapport

mot stuedel.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap med frysedel

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.

Ny kjøkkeninnredning i 2021/2022 i følge tidl. salgsoppgaver.

Vannlås er noe løs.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (27,6 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Merk:

Rørkurser bør merkes.

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

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):

- Pex-rør: 25-75 år



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

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

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Avløp (plast): 25-100 år

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon, med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via div. ventiler.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 120 liter fra Høiax, plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Bereider ble produsert i 2013.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Varmtvannsbereider: ca. 15–25 år.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringskap er plassert i entré.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målertavle.

Sikringskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 25A og 7 kurser på 16A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad.

Varmefolie i entré og stue/kjøkken.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

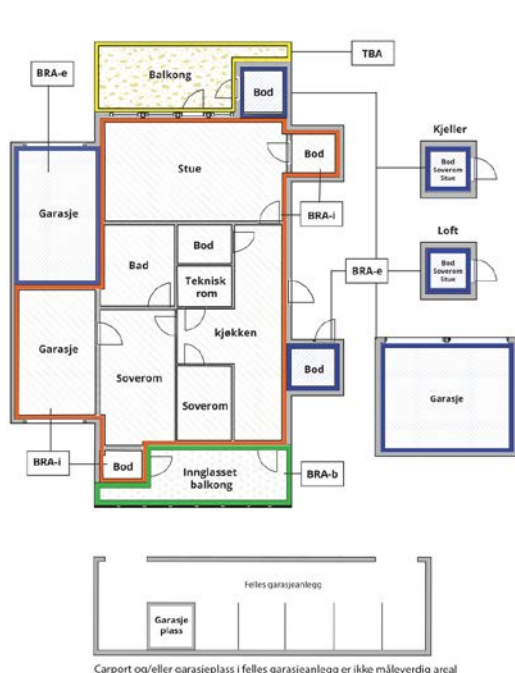
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Borettslagsleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
3. etasje	53			53	
Loft					
SUM	53	5			
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod (5,1 m ²)	
3. etasje	Entré (2,6 m ²), stue/kjøkken (27,6 m ²), soverom 1 (6,9 m ²), soverom 2 (10,7 m ²), bad (3,8 m ²)		
Loft	Lagringsloft (gulvflate på ca. 28 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 1,5 m² av bruksarealet.

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

TAKHØYDER

Takhøyde på mellom ca. 1,19-2,44 meter i stue. Opptil 1,10 meter takhøyde på lagringsloft.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten (ikke kontrollert). Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksjeleilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Soverom ved stue/kjøkken er ikke vist på tegninger. Noe endret planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Borettslagsleilighet (i blokk)	53	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	1461		0	344.3 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Wesenbergsmauet 4

Hjemmelshaver

Borettslaget Wesenbergsmauet 4

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

12

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.03.2026	Byggemeldte tegninger datert 01.02.2006 er gjennomgått. Øvrige deler av byggesak er ikke gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	22.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	24.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no. Bergenskart.no. Bilder fra befaring. Seiendom.no.		Informasjon er hentet fra nevnte kilder. Dokumentasjon fra befaringen er lagret internt. Oppdraget er utført uten eier tilstede.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	
2	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Johanne Melvær Helland

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Wesenbergsmauet 4

5003 BERGEN

4601-167/1461/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

En liten sprekk i flis på vegg ved toalett.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 har blitt funnet fukt i flere leiligheter, dette er utbedret. Det ble tatt befarings av tak, og det viste seg å vere i dårlig stand. Taket og takvinduer er derfor skiftet.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Slettmo AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak, takvindu og utbedret fasaden.

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?

♦ Ja

Det har vært kondens på vinduer. Har brukt naturlig lufting og avfukter.

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

♦ 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?

♦ Ja

Det var fukt og dårlig stand på tak. Dette er utbedret, slik nevnt tidligere.
Det ble observert sopp en gang i vinduskarm. Det ble da satt i gang tiltak hvor det ble vasket, jevnlig lufting og periodevis bruk av avfukter. Ikke observert siden.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Slettmo AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak og utbedret fasade.

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?

♦ Ja

Skjeggkre i noen av de andre leilighetene og i kjelleren. Ingenting i denne leiligheten.

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

♦ 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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Langset Energi

Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmemefolie i stue, kjøkken og entre.

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?

♦ 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?

♦ Ja

Tilstandsrapport fra tidligere salg og befaring av tak.

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?

♦ **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

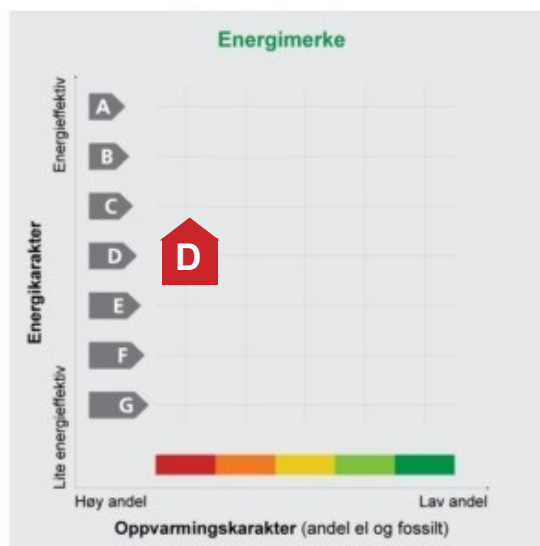
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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.

Adresse	Wesenbergsmuet 4
Postnr	5003
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	167
Bnr.	1461
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	139322487
Bolignr.	H0301
Merkenr.	1ab70a1b-7576-46c8-83cb-162ed1b8e5b5
Dato.	30.01.2023



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

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

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

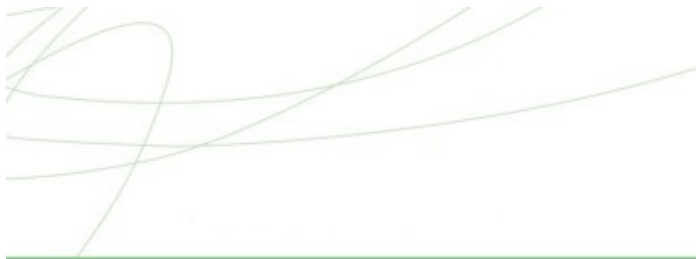
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 5,742 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5,742 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

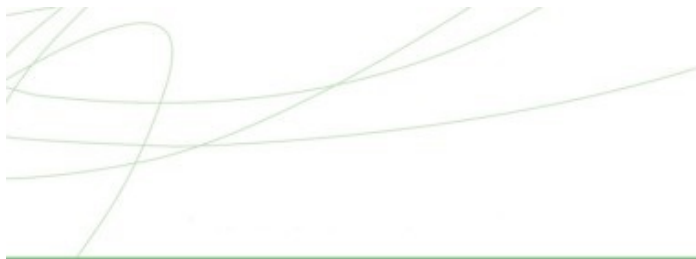
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

- **Luft kort og effektivt**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2013

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 53

Ant. etg. med oppv. BRA: 3

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon: Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Wesenbergsmauet 4
Postnr/Sted: 5003 BERGEN
Bolignr: H0301
Dato: 30.01.2023 21:37:49
Energimerkenr: 1ab70a1b-7576-46c8-83cb-162ed1b8e5b5

Gårdsnr: 167
Bruksnr: 1461
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 139322487

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

5

Vedtekter

for Borettslaget Wesenbergsmauet 4.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Wesenbergsmauet 4 er et privat borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

(4) I tillegg har Wesenbergsmauet 4 As rett til å eie inntil alle andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og

med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Innhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Referat, ordinær generalforsamling Wesenbergsmauet 4, Bergen

Dato: Mandag 19.05.2025 kl. 19.00.

Sted: I leiligheten til Anna

Saksliste:

1. Åpning ved styreleder. Opptak av hvem av eierseksjonene som deltar på møtet, og hvem som har gitt møtefullmakt ved eget fravær, få oversikt over antall stemmeberettigete.

Til stede:

Magne Ludvigsen, andel 1
Emma Bjørkås, andel 4
Anna Mortvedt, andel 5
Amalie Anthun, andel 6
Elise Nisja, andel 7 (via video)
Amy Agnete Sandtorv, andel 8
Mario Blazquez De Paz, andel 10
Arnhild Kannelønning, andel 11
Julianne Hjellup, andel 13

Fullmakter fram hvem:

(Ingen)

Meld forfall:

Charlotte Marie Sander, andel 9
Johanne Melvær Helland, andel 12

Ikke til stede:

Synnøve Medhus, andel 3
Benedicte, andel 2

2. Godkjenning av innkalling.

Vedtak: Innkallingen godkjennes.

3. Valg av møteleder, referent og to til å underskrive protokollen. **Vedtak:** Som møteleder velges Anna. Som referent velges Arnhild. Til å underskrive protokollen velges Emma, Anna og Julianne.

4. Regnskap og revisjonsberetning

4.1 Regnskap er vedlagt innkallingen. Det er fint om eventuelle spørsmål til regnskapet kan sendes styreleder før møtet, slik at det blir tid til å innhente svar fra regnskapsfører før møtet.

Vedtak: Regnskapet godkjennes og styret meddeles ansvarsfrihet for regnskapsåret 2024

4.2 Revisjonsberetning er vedlagt innkallingen. Styret anbefaler den godkjent. **Vedtak:** Generalforsamlingen vedtar revisjonsberetningen slik den er fremlagt.

5. Årsberetning. Vedlagt innkallingen. Gjennomgang av styreleder. **Vedtak:** Årsberetningen vedtas med eller uten kommentarer.

6. Innkommne saker

6.1 Dugnader i Wesenbergsmauet 4.

I et bofellesskap som borettslaget Wesenbergsmauet 4 er styret forpliktet til å jobbe for å holde felleskostnadene så lave som mulig. For å unngå å måtte kjøpe tjenester som gjør felleskostnadene høyere må arbeid settes ut på dugnad.

Styret har de to siste årene satt ut ulikt arbeid til andelseiere i borettslaget. Dette har vært arbeid som å rydde utenfor inngangsdørene, male rekkverk ved yttertrapp, male øvre ytterdør, rydde sykkelbod for eierløse sykler og ikke minst trappevask en gang i uka. Styreleder fører en oversikt over hvem som utfører slikt arbeid, slik at det blir en mest mulig rettferdig fordeling av arbeidet. Trappevasken har egen vaskeliste.

Det er en kjensgjerning at dette arbeidet i svært liten grad utføres. Trappene er konstant skitne, sykkelboden er ikke ryddet, en fellesbod i kjelleren har fått hensatt møbler og annet rot som ikke skal være der. Og utvendig bygger det seg opp søppelrester ved søplespannene, og rundt ytterdøra på oversiden har det vært mengder av løv som holder på å tette sluket. Slik at vann kan trenge inn mot vår egen mur.

Ingen i styret ønsker å ha rollen verken oppdrager, vaskepoliti eller følge opp at hver enkelt gjør jobben. Da blir styrelederjobben noe helt annet enn det den skal være, og noe annet enn det styreleder og styret er innstilt på å gjøre.

Alternativet er at vi leier inn folk til å gjøre dette for oss.

Vedtak:

- 1) Tydeliggjøre vaskelister. Det henges opp vaskelister i gangene hvor beboerne skal signere for man har rengjort sitt område. Det vil også bli hengt opp rengjøringsinstrukser. Hyppighet endres fra vask hver uke til vask annenhver uke (én gang i måneden per andel). Elise følger opp dette.

Det presiseres at fellesbodene og -områdene skal holdes ryddige, og det skal ikke plasseres søppel eller etterlates private eiendeler (utenom sykler i sykkelboden). Poser med søppel og tomgods lukter fort vondt, og dette sammen med koffertene, mange par sko og lignende gjør det utfordrende for andre å gjennomføre vask av fellesområdene.

- 2) Vi setter frist for dugnader som gjøres, slik at man har en dato å forholde seg til. Vi vil sette opp fellesdugnader 2 ganger i året: vår/sommer og høst. Dette vil bidra til at vi samarbeider om å vedlikeholde eiendommen vår, samtidig som det er en anledning

for å bli kjent. Styreleder holder oversikt over hvem som har bidratt på hvilke dugnadsoppgaver.

Arnhild har ansvar for førstkommende fellesdugnad. Dato for denne settes til **onsdag 4. juni klokka 19.00**, oppmøte på fremsiden av bygget utenfor Magnes leilighet.

Gjøremål:

- Rydding av boss
- Luking
- Fjerning av mose på baksiden
- Spyle/vaske bygg og vinduer
- Male nødvendige overflater

OBS! Spyling/vask og maling bør trolig utføres på ulike dager.

Innspill til andre oppgaver sendes til Arnhild og/eller styret.

6.2 Justering av styrehonorar for styrearbeid i Wesenbergsmauet

På generalforsamlingen i 2023 ble det bestemt at styreleder skulle motta kr.1.500 per mnd., og de to styremedlemmene kr. 250 per måned. Styrehonoraret ble ikke justert i 2024. Styret foreslår at styrehonoraret økes slik at man følger det nivå som OBOS ligger på.

Alternativet er som følger: Borettslaget legger seg på samme satser som OBOS i Bergen gjør. De beregner at i et bygg med tilsvarende antall leiligheter utgjør det årlige utgiften pr leilighet til styrehonorar på kr. 2.085 pr enhet. Wesenbergsmauet 4 har 13 andeler. For Wesenbergsmauet 4 vil samme beregningsmetode gi en årlig utgift til styrehonorar på kr. 27.105.

Det bemerkes at Wesenbergsmauet 4 er et bygg fra 1890 tallet. Selv om bygget er i god stand, har det de siste årene vist seg at det dukker opp til dels betydelige vedlikeholds- og utbedringsarbeider. Dette av en slik størrelse at det skal innhentes anbud etter at oppdraget først er beskrevet. Deretter skal anbudene vurderes, og det skal legges frem et konkret forslag for borettslaget.

I tillegg skal alle felles fakturaer kontrolleres og attesteres, bank og forsikringsavtaler skal ettersees og vurderes. Samt at styreleder fungerer mer eller mindre som en skaffer av alle typer tjenester som skal gjøre oppdrag for bygget.

Det nåværende honoraret dekker ca. 4 timer betalt arbeid per måned. De siste to årene har vist at styrelederjobben krever langt mer tid, nærmere 8 timer per måned. Det er på det rene at styrelederarbeidet tar av tid som styreleder ellers kunne brukt på annet inntektsgivende arbeid.

Ut fra overstående, anmodes generalforsamlingen å endre styrelederhonorarer til å harmoniseres med det Obos betaler i styrehonorar. Dette fordeles med kr. 1.800 hver måned til styreleder og kr. 270 per mnd. til styremedlemmene. Samlet utgjør dette kr. 28.080 per år.

Vedtak:

Generalforsamlingen justerer honoraret for styrelederarbeidet til kr. 1.800 per mnd. På tilsvarende måte justeres honoraret til styremedlemmene til kr. 270 per mnd. Samlet styrehonorar per år blir med dette kr. 28.080.

6.3 Ny taksering av byggets verdi

Til høsten vil bygget fremstå med nytt tak og nyoverhelt fasade. Det er lenge siden bygget i sin helhet er taksert. Styreleder foreslår at hun får fullmakt til å få taksert bygget med tanke på å forsøke å reforhandle en lavere lånerente hos DnB eller annen långiver.

Vedtak: Styreleder bes iverksette ny taksering av bygget og be om bedre lånetilbud fra tre långivere, hvor styret gis anledning til å ta beslutning om hvem som eventuelt blir den nye långiveren. Målet er lavere rentefot, ikke avdragsfrihet.

6.4 Etterfakturering av fellesutgifter

Fellesutgiftene ble økt senere enn antatt pga. forsinkelser hos regnskapsfører. I tillegg betalte vi avdrag tidligere enn først vedtatt, vi begynte å betale avdrag i mars istedenfor juni som først var protokollført. Derfor må dette etterskuddsfaktureres. Beløpet kan deles opp og fordeles om det er ønskelig. Regnskapsfører kan tilpasse ut ifra hver enkelte beboer sitt behov.

Vedtak: Fellesutgiftene etterskuddsfaktureres i fire omganger (gjelder alle andelseiere), og beløpet plusses på fast månedlig faktura for felleskostnader.

7. Budsjett.

Regnskapsfører har foreslått et foreløpig budsjett for 2025 som er vedlagt. Der er det tatt hensyn til låneopptak knyttet til rehabilitering av yttertak og yttervegger slik det tidligere er orientert om. Det er også tatt hensyn til at vi fra i juni (mars) har slutt på felleslånets avdragsfrie periode. Det gjør at felleskostnaden hver enkelt skal betale hver måned vil øke slik det tidligere er varslet.

Generalforsamlingen holdes før årets store rehabilitering er ferdig. Derfor vites det ikke hva endelig kostnad blir, men pr dato ser det ut til at lånerammen som er tatt opp mer enn dekker utgiftene til rehabiliteringen. Utover planlagt rehabilitering, er det ikke planlagt større utgifter som gir behov for å øke egenkapitalen til borettslaget.

Vedtak: Fremlagte budsjettforslag vedtas. Revidering av budsjettet gjøres ved behov for større endringer.

8. Valg av styre.

Reguleres av vedtektenes § 8. Borettslaget skal ha et styre som består av styreleder, og minst to, maks 6 styremedlemmer. Styret består i dag av følgende:

Styreleder: Anna Mortvedt, valgt i 2024 for ett år

Styremedlem: Elise Nisja, ikke på valg (valgt i 2024)

Styremedlem: Arnhild Kannelønning, på valg (valgt i 2023)

1. vararepresentant: Magne Ludvigsen, på valg (valgt i 2023)

2. varamedlem: Malin Garnes Solås, på valg (valgt i 2023)

Styreleder velges for ett år av gangen, de øvrige for to år av gangen.

Generalforsamlingen har ingen valgkomite. Styret trer i stedet for valgkomite, og forslår følgende nye styre:

Styreleder: Anna Mortvedt – sier ja til gjenvalg

Styremedlem: Elise Nisja – ikke på valg

Styremedlem: Amy Agnete Sandtorv - nytt medlem

1. varamedlem: Amalie Anthun – nytt medlem

2. varamedlem: Magne Ludvigsen – sier ja til gjenvalg

9. Diverse

9.1. Det minnes om følgende:

- Husk å låse fellesdørene
- Papp skal ikke kastes i restavfallet. Det er egne pappavfallsstasjoner i nabolaget
- Styreleder får en del forespørsler det kan være relativt enkelt å finne ut av selv, enten i vedtektene eller ved å søke på nett. Prøv gjerne å finne ut av ting selv før styreleder kontaktes.
- Anna og Magne har universalnøkler til bygget, om noen skulle ha behov for det

9.2. Andres søppelspann på vår eiendom

Noen naboer har begynt å plassere sine søppelspann på vår eiendom. Dette kan kanskje knyttes til stillaset som er oppe. Dersom dette ikke endrer seg når stillaset er borte, følger Anna opp med naboene.

9.3. Ferdigstilling av montering av nye takvinduer

I leiligheter med nye takvinduer mangler det nye lister og monteringen ser dermed uferdig ut. Dette gjelder i alle fall hos Julianne og Arnhild, og var tilfelle hos Mario – som fikk ordnet opp i det med Slettmo AS mot betaling. Slettmo AS skal ha uttalt at slik listing ikke er en del av avtalen og vil koste ekstra, noe andelseierne finner urimelig da det ser slik ut fordi Slettmo AS tok en avgjørelse om å heve taket, og at avtale om bytte av takvindu burde gjelde gjennomføring av hele jobben. Julianne tar bilde av hvordan det ser ut hos henne og videresender til Anna, som kontakter Slettmo AS om saken.

Protokollen er signert av:

Dato: 25.09.2025



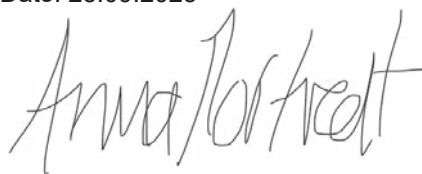
Emma Bjørkås

Dato: 25.09.2025



Julianne Hjellup

Dato: 25.09.2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Anna Mortvedt". The script is cursive and somewhat stylized, with the first letter of each word being significantly larger and more prominent.

Anna Mortvedt



Bygningssjefens kontor
Bygningsinspektøren

Løpe nr.

Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 4, Wøsenbergsmauet
at det av herr G. Wagtskjold v/rørl. Bjarne Evensen
under 28/3 1955 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår installert 7 stk. w.c.

Bergen den 11. juni 1957.

Gebyr til bykassen kr. 13,00
Betalt

Bygningssjefens kontor den
for bygningssjefen

Bygningsinspektøren
Nordre Distrikt



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

BYGGESAKSAVDELINGEN

TLF. (05) 21 36 00

BERGEN RÅDHUS

5000 BERGEN

Stokkes Eiendomsselskap A/S
Helleveien 34 A

5000 BERGEN

Bergen, den

31 JAN. 1980

ARKIV nr. 503.1
AA/ih

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, Jfr. § 99 nr. 1.


Byggeplass Wesenbergsmauet 4 G.nr. B.nr.
Arbeidets art . Reparasjon/nyinnredning
Bygningens art Bolig/lager
Byggherre Stokkes Eiendomsselskap A/S
Anmelder ds.
Ansvarshavende G.Sandal
Søknad om byggetillatelse datert 16.11.1978.

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.


Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kopi:

- byggherre
- anmelder
- ansvarshavende
-
-
-


F.C. Lund

.....
overingeniør


A. Aasheim
bygningskontrollør

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.



Byggoppdrag AS
Østre Hopsvegen 14
5232 PARADIS

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200602753/31 AAVA	EBYGG-5210	070613

FERDIGATTEST

Svar på søknad om ferdigattest for tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, jf. § 21-10

Eiendom : Gnr 167 Bnr 1461
Tiltakets adresse : Wesenbergsmauet 4
Tiltakets art : Fasadeendring bolig
Tiltakshaver : Johnsen & Eide

Ferdigattest gis i henhold til søknad mottatt 10.05.13. Vi viser også til tidligere vedtak i saken.

I mottatt søknad er det bekreftet av ansvarlig søker at tiltaket tilfredsstillere kravene til ferdigattest. I innsendt gjennomføringsplan bekrefter ansvarlig søker at samsvarserklæringer er mottatt og at det ikke er avdekket gjenstående arbeider som hindrer ferdigattest, jf. pbl § 21-10 og SAK10 § 8-1.

Myndighet:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

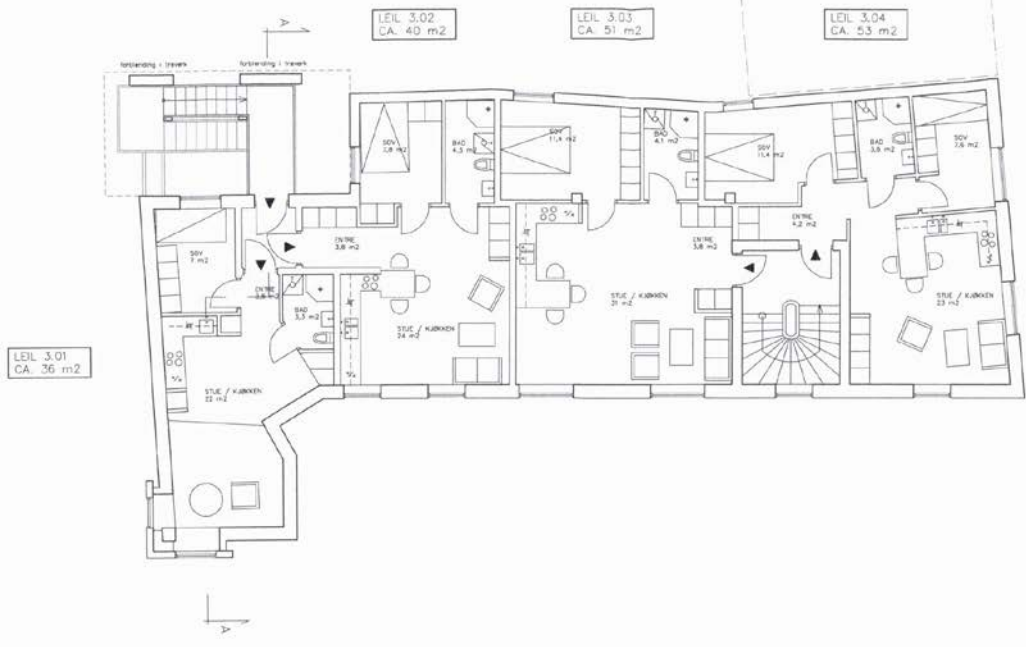
Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer 200602753.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

*Åge Vallestad - gruppeleder
Trygve Sæle - seksjonsleder*

Kopi: Johnsen & Eide, Øvre Fjellsmauet 8, 5018 BERGEN



PLAN LOFT
 NY SITUASJON
 4 LEILIGHETER

arkitekt JOHNSEN & EIDE	G nr. 107, B nr 1461
	prosjekt WESENBERGSMUGET NR 4 5000 BERGEN

REV	ENDRINGEN GJELDER	DATO	KONTR.

SKISSEUTKAST

SØKNAD RAMMETILLATELSE	kontr.	ansv.	mål	dato	tegnet av
prosjekt			1:100	01.02.06	N.T.
WESENBERGSMUGET	OVE GRUNG SIV.ARK.MNAL SANDBREKKE TOPPEN 30 5224 NESTTUN TLF 55121118, FAX 55121119 MAIL firma@grung.os		A1-05		
PLAN LOFT			prosjektnr. 104	tegn.nr.	rev.

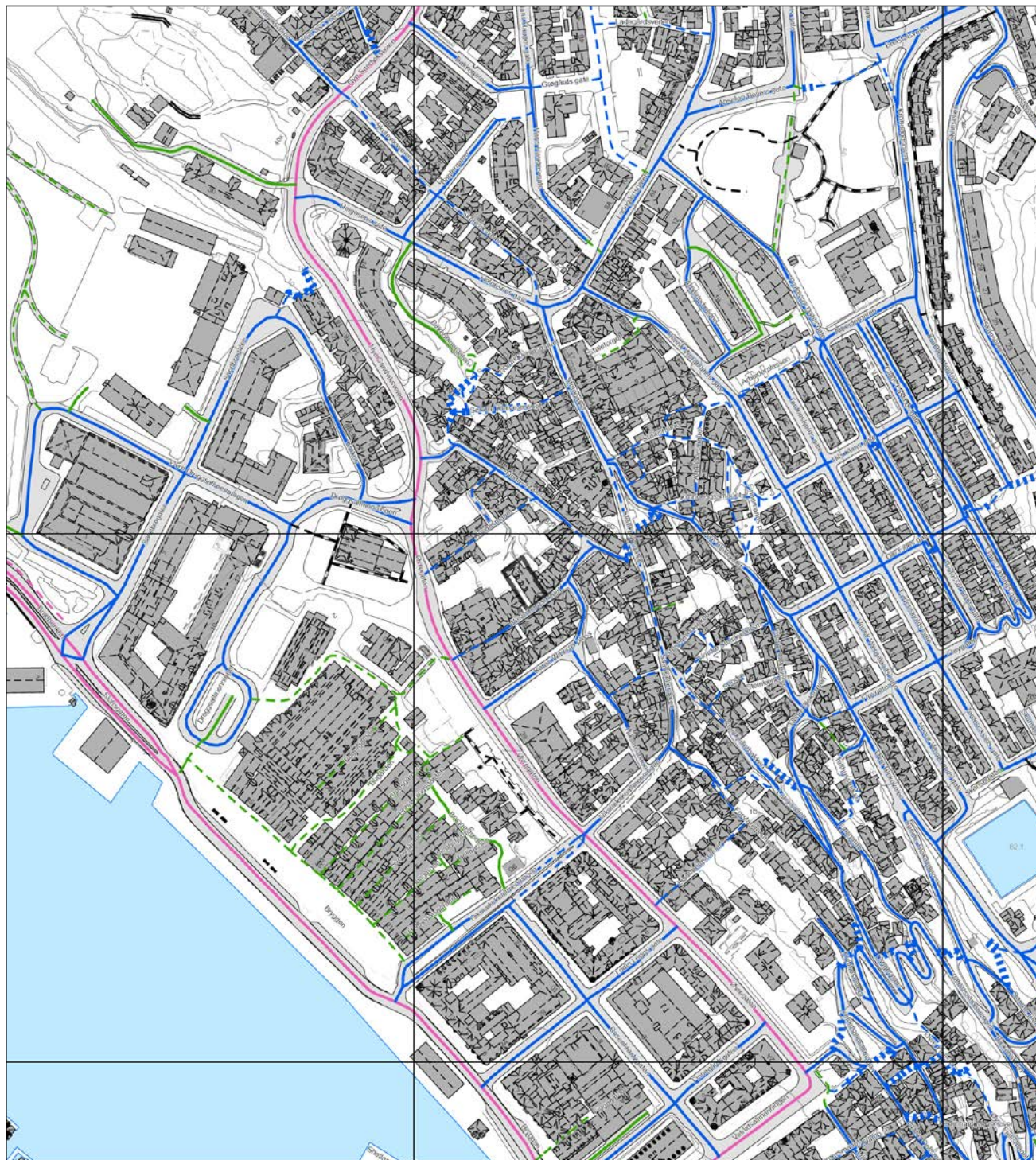


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 19.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/1461/0/0
Adresse: Wesenbergsmauet 4, 5003 BERGEN



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat |
| Riksveg, tunnel | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg | Bilferge, fylkesveg |



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/1461/0/0
Utlistet 19. mars 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261253863	Grunneiendom	0	Ja	344,3 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71720000	35	Bergenshus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	202416958	100,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Øvregaten/Steinkjelleren	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Middelalder bykjernen	100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H730_1	Båndlagt etter lov om kulturminner	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	99,8 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	0,2 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	132 - Bestemmelser om bebyggelsens karakter	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
16040000	30	BERGENHUS. VÅGEN, KAIENE OG BRYGGEN	3	199814331
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
15780000	21	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3	202315142
65800000	35	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN	3	202220561
5200000	30	BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39	3	-
71730000	35	Bergenhus, Hovedsykkelrute Christies gate - Sandviken	1	202416959
65360000	35	BERGENHUS. GNR 167 BNR 1545 MFL, ØVRIGATEN	5	201615850
5380000	30	BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN	3	190710745
17490000	30	BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG	5	200109753
5200100	30	BERGENHUS. STRØK 37, 38 OG 39, STØLEGATEN 13B, 15 OG 17	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/1551	300889291	-	Annen forretningsbygning	Igangssettingstillatelse	03.06.2021	202114327
167/1276	9440402-2	Ombygging	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangssettingstillatelse	02.07.2025	202514172
167/1724	301438797	-	Enebolig	Igangssettingstillatelse	05.08.2025	202416785
167/947	139317483-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	10.03.2026	202517811

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 19. mars 2026



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

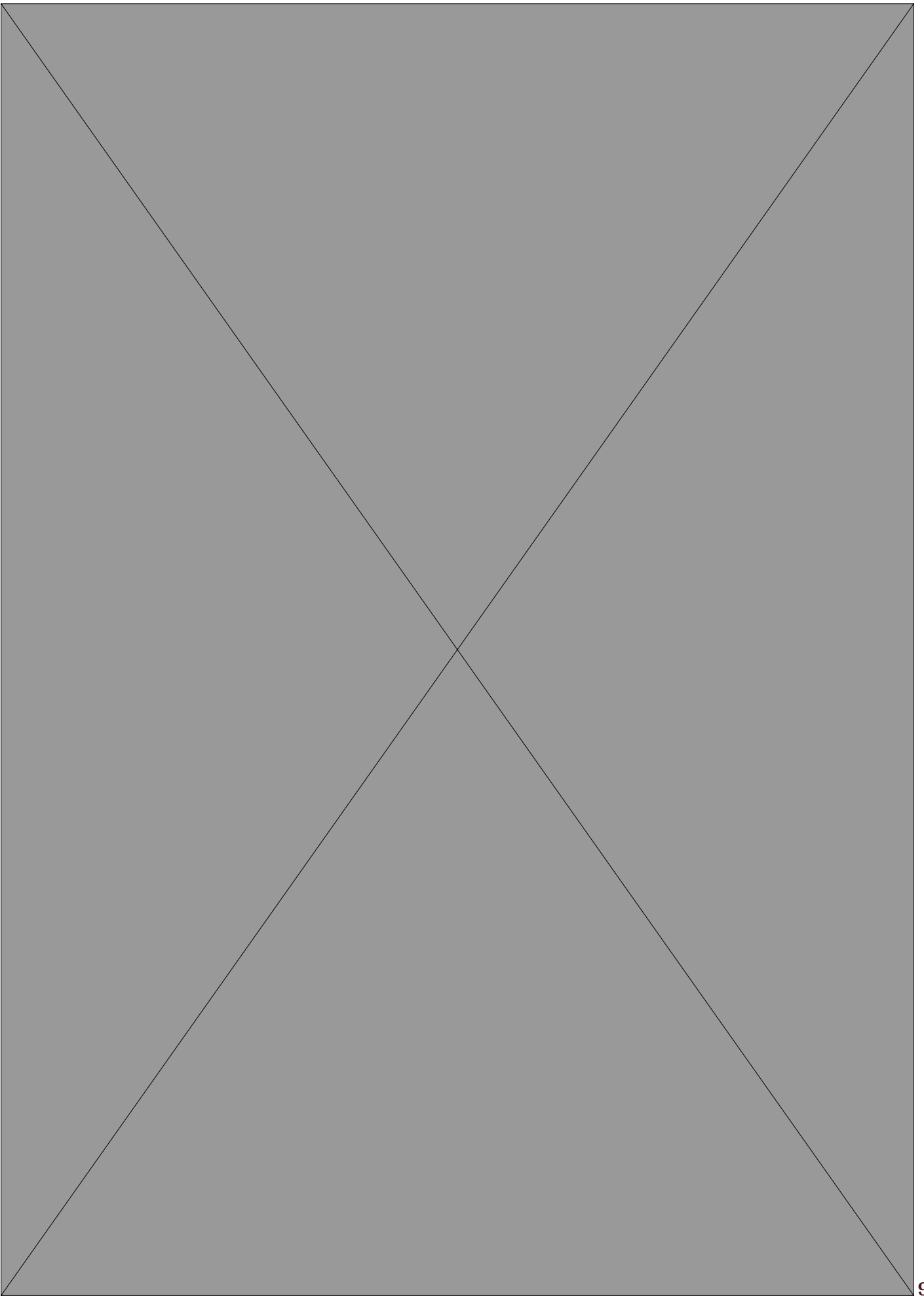
Reguleringsplan

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

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

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

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

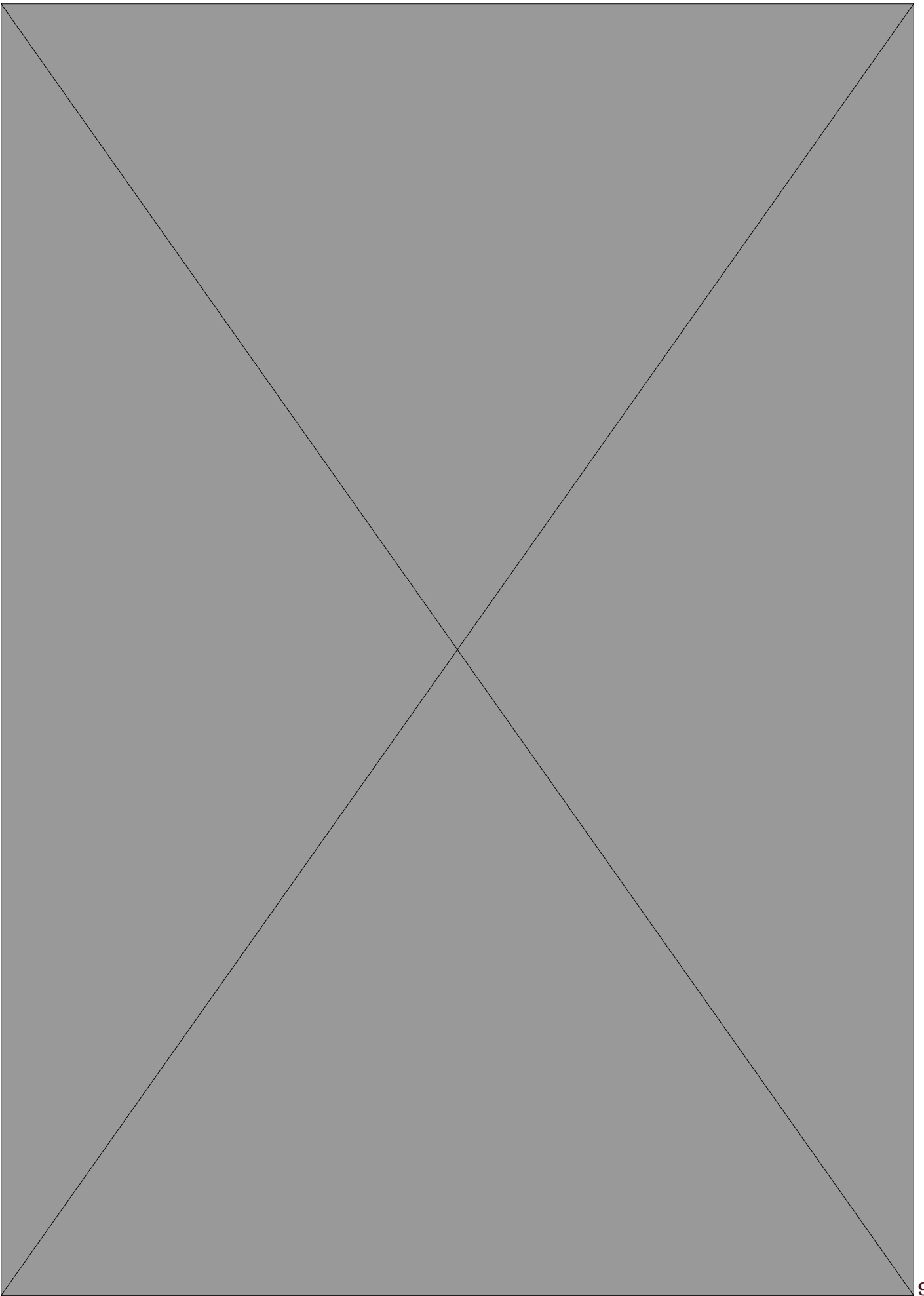


Tegnforklaring for kommuneplan





-  Arealformålgrense
-  Angitthensyn kulturmiljø
-  Båndleggingsone
-  Faresone
-  Infrastruktursone
-  Støysone gul
-  Støysone rød

KPA2018 Arealformål









-  Byfortettingssone
-  Grav- og urnelund
-  Grønnstruktur



Tegnforklaring for kommunedelplan

-  Kommunedelplangrense
-  Grense for restriksjonsområde
-  Arealformålgrense
-  Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

-  Boligområde (N)
-  Erverv (N)
-  Friområde (N)
-  Annet byggeområde (N)
-  Område båndlagt, lov om kulturminner (N)
-  Vegareal (N)
-  Fotgjengerstrøk (N)
-  Gang- og sykkelareal (N)

Nabolagsprofil

Wesenbergsmauet 4 - Nabolaget Bryggen/Dreggen - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Øvre Dreggsallmenningen Linje 10, 18, 86	3 min	0.2 km
Byparken Linje 1, 2	13 min	1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min	1.2 km
Bergen Flesland	25 min	

Skoler

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	4 min	0.3 km
Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	7 min	0.5 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	18 min	1.4 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	10 min	0.7 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	13 min	1.1 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	10 min	0.8 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	10 min	0.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

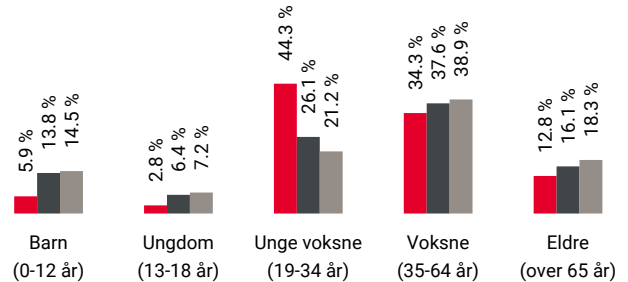
Bra 66/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bryggen/Dreggen	647	526
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ladegården barnehage (1-5 år) 85 barn	6 min	0.4 km
Bergens Barneasyll (1-5 år) 58 barn	11 min	0.9 km
Sandviken barnehage (1-5 år) 30 barn	13 min	0.9 km



Dagligvare


Coop Extra Øvregaten	1 min
Kiwi Birkebeinersenteret	3 min





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 2026

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

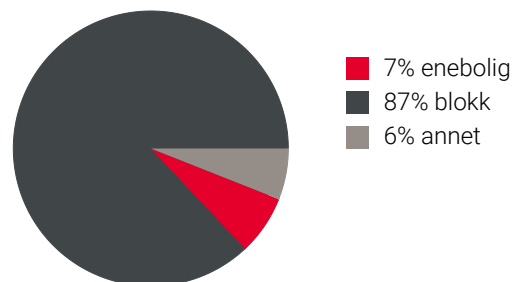
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 81/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 79/100

Sport

-  Vikinghallen 3 min 
Aktivitetshall 0.3 km
-  Norrønahallen 5 min 
Aktivitetshall 0.4 km
-  MOVA Sandviken 3 min 
-  Norrønahallen 4 min 

Boligmasse







«Midt i byen, bilfritt smau med hyggelige naboer og byens fasiliteter og ikke minst byfjellene rett utenfor døren :-))»

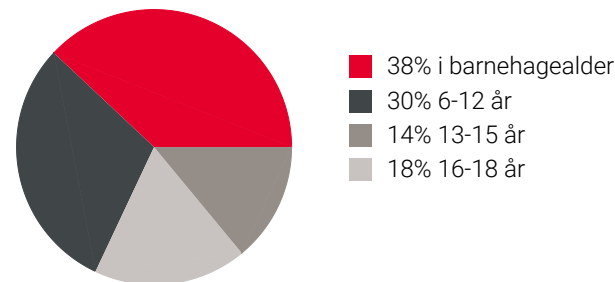
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Galleriet 11 min 
-  Sandviken apotek 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

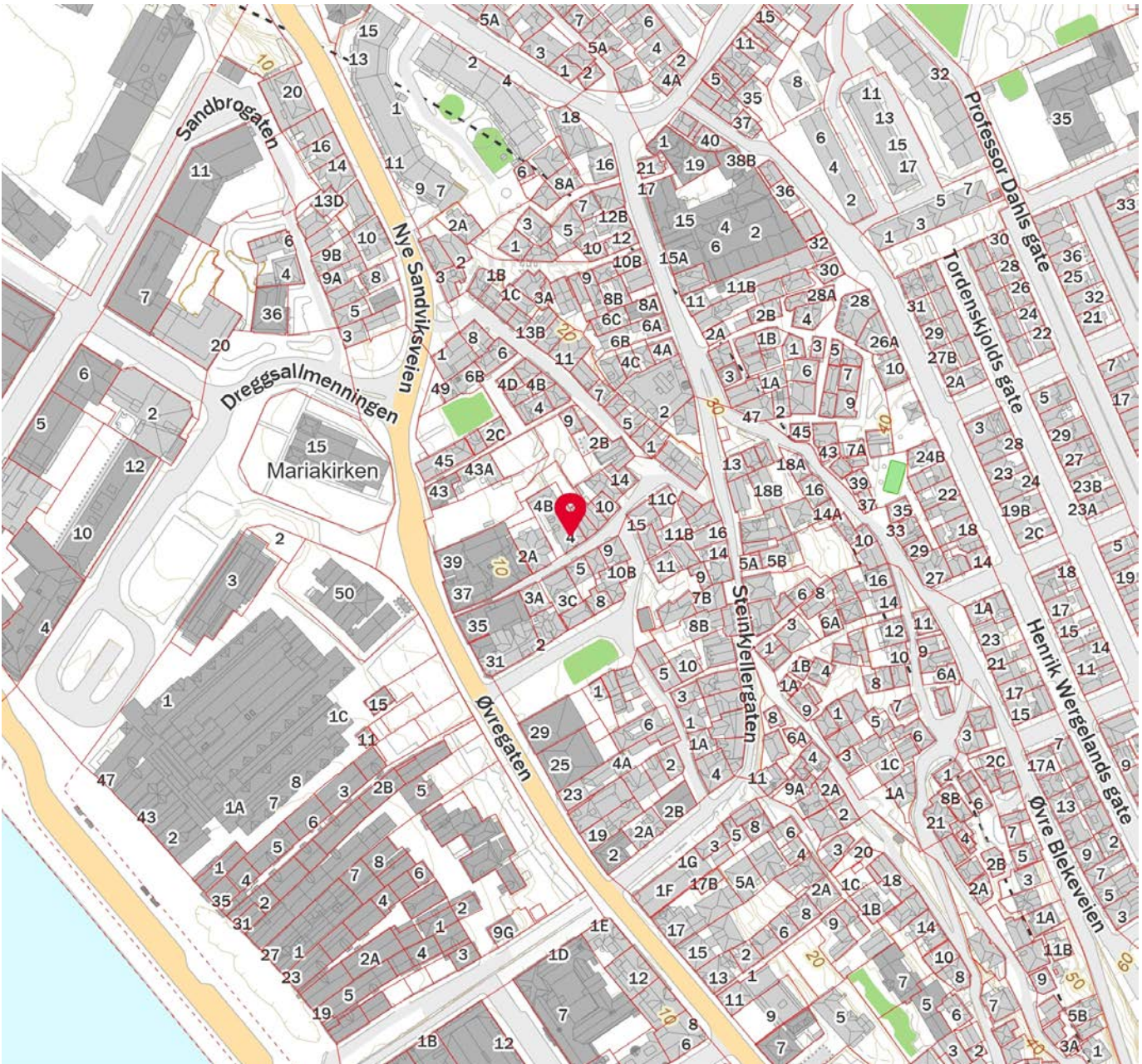
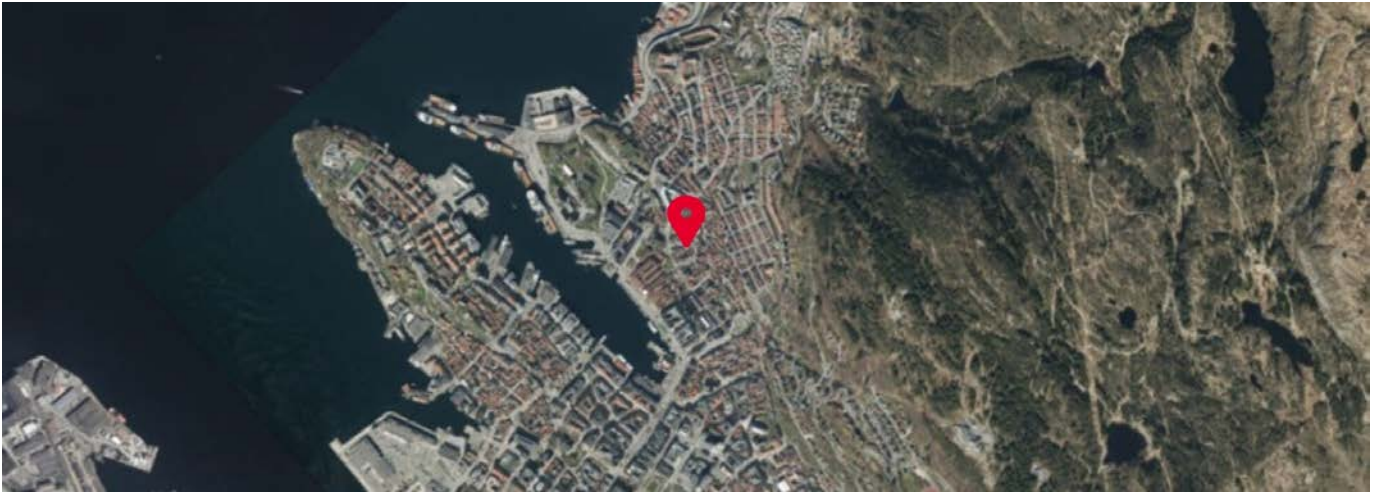


0% 70%

-  Bryggen/Dreggen
-  Bergen
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Wesenbergsmauet 4
5003 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Lenning

Telefon: 916 50 495
E-post: aleksander.lenning@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 viderefordlet 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