

aktiv.



Von der Ohes vei 4, 5032 BERGEN

**Unik og gjennomtenkt 2-roms i
sjarmerende nabolag | Altan |
Kjøkken fra 2021 | Kort vei til "alt" |
Varmtvann inkl.**



Eiendomsmegler MNEF

Victoria Nordgård Giske

Mobil 454 65 830

E-post victoria.giske@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-

Fellesgjeld: Kr 358 227,-

Omkostn.: Kr 1 390,-

Total ink omk.: Kr 4 349 617,-

Felleskostn.: Kr 5 495,-

Selger: Rebecka

Lerheim-Lorenzson

Åse Marie

Lerheim-Lorenzson

Salgsobjekt: Andelsleilighet

Eierform: Andel

Byggeår: 1900

BRA-i/BRA Total 53/59 kvm

Tomtstr.: 121 kvm

Soverom: 1

Antall rom: 2

Gnr./bnr. Gnr. 167, bnr. 737

Andelsnr.: 3

Oppdragsnr.: 1503250198

Unik og gjennomtenkt 2-roms i sjarmerende nabolag | Altan | Kjøkken fra 2021 | Kort vei til "alt"

Aktiv Eiendomsmegling v/ Victoria Giske har gleden av å presentere denne herlige og fargerike leiligheten i Von der Ohes vei 4, i populære Skuteviken! Leiligheten fremstår som meget gjennomtenkt og koselig, med sin vakre fargepalett, særpreg, og delikate løsninger. Dette er en leilighet det er lett å trives i!

Høydepunkt:

- Nydelig, buet vindu i stuen med flott utsikt
- Trivelig altan (7,2 m²) med sjøglimt!
- Nytt kjøkken fra 2021
- Egen "kontordel" i stuen - perfekt hjemmekontor
- Varmtvann inkl. i felleskostnadene
- Nærhet til masse flotte turmuligheter
- Få min. til buss, butikker og spisesteder
- Kun 15-20 min. gange til Bergen sentrum og bylivet
- Koselig nabolag med historisk trehusbebyggelse og hyggelig atmosfære

Velkommen til en trivelig visning - husk påmelding :)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	75
Energiattest	111
Nabolagsprofil	115
Andre vedlegg	118
Budskjema	147

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 59 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 kvm Ekstern bod (6 m²)

2. etasje

BRA-i: 53 kvm Entré/gang (4,9 m²), bad (4,6 m²), soverom (11,2 m²), stue m/kontordel (22,9 m²) og kjøkken (8,2 m²)

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 kvm Nordvestvendt altan (7,2 m²)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

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

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

TAKHØYDE:

Takhøyden på bad er 2,18 m og takhøyden på kjøkken er 2,32 m.

Takhøyden i øvrige deler av leiligheten er 2,37 m - 2,44 m.

Avvik takhøyde: Takhøyden på bad er under 2,20 m.

EKSTERN BOD:

Leiligheten disponerer en bod i u-etg på 6 m² (inkludert i BRA-e).

Boden er en gitterbod som ligger i et felles bodareal.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealoppmåling forbehold: På grunn av byggets /leilighetens /etasjens utforming er det en viss usikkerhet i arealmålingen. Derfor kan det være noe avvik i arealoppmåling i dette tilfellet. Dvs. at arealavvik kan overstige kravet i den nye avhendingsloven, forbehold tas vedr. dette.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

121 kvm

Tomtebeskrivelse

TOMT: Tomtearealet er felles for borettslaget. Hele tomten består av eiendommens bygningsmasse.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i populære Skuteviken - et sjarmerende og veletablert område kjent for sin historiske trehusbebyggelse og hyggelige atmosfære. Her bor du rolig tilbaketrukket, samtidig som du har kort vei til Bergen sentrum og alt av servicetilbud, kultur og byliv.

Skuteviken byr på en fin kombinasjon av nærhet til byen og en rolig nabolagsfølelse. I hverdagen har du alt du trenger innen kort rekkevidde, med dagligvarebutikker, servicetilbud og hyggelige spisesteder i nærområdet. Dagligvarebutikker som KIWI Birkebeinersenteret, MENY Støletorget, Coop Extra Øvregaten og Bunnpris Dreggen ligger alle innenfor gangavstand. Rett opp i gaten finner du populære Bakeri 29, hvor du kan starte dagen med fersk bakst og kaffe - ofte med duften av nystekt brød som brer seg i området.

For den aktive er det kort vei til både treningssentre og flotte turområder. Skansedammen, Sverresborg og Festningen ligger like i nærheten, og det er enkel tilgang til turstier videre mot Stoltzkleiven, Sandviksfjellet og Fløyen. Om sommeren er det også gode bademuligheter, med bryggen ved Skutevikstorget kun en liten

spasertur unna. MOVA Sandviken og Vikinghallen med tilbud for alle aldrer ligger i kort gangavstand.

Det er meget gode kollektivforbindelser i området. Nærmeste bussholdeplass er "Skuteviksveien" kun ca. ett minuttts gange fra boligen. I tillegg betjenes området av holdeplasser i Nye Sandviksveien og ved Skutevikstorget, med hyppige avganger.

Bergen sentrum nås enkelt til fots, med sykkel eller kollektivtransport, og Åsane er lett tilgjengelig med både bil og gode bussforbindelser. Det kan også nevnes at Birkebeinersenteret har beboerparkering for nærområdet, og at det i Baglergaten finnes parkeringsplasser reservert for bildeling.

Nabolaget er også godt tilrettelagt for familier, med barnehager, skoler, lekeplasser og hyggelige uteområder i nærheten - blant annet en park med felles grill i Bøkkergaten.

Alt i alt en attraktiv beliggenhet som kombinerer det beste av byliv og naturnære omgivelser - med en lun og personlig nabolagsfølelse.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området er hovedsakelig bebygd med bolighus og bygårder.

Bygningssakkyndig

Trond Bertelsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

GRUNNMUR:

- Grunnforhold er ikke kjent.
- Grunnmur/fundamenter i murkonstruksjoner.

Generelt:

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u-etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå.

Det er montert avfukter i fellesarealer i u-etg.

VEGGKONSTRUKSJON:

- Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt og yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
- Ytterkledning er av eldre årgang.
- Nytt vinylbelegg i felles trapperom i 2019.
- Det ble byttet og malt kledning på bakside av huset (tre sider) i 2024.
- Fasadene er Brls ansvar.

TAKTEKKING:

- Valmtak.
- Taksperrer er tekket med sutak, lekter og tegltakstein.
- Renner og nedløp i sort aluminium.
- Taktekkning ble skiftet i 2024.
- Taktekkning er Brls ansvar

VINDUER:

- Isolerglass i malte trekarmer.
- Buet stuevindu, kjøkkenvindu og badevindu ble skiftet i regi av Brl i 2023/2034.
- Soveromsvinduer og stuevindu v/altan ble skiftet i 1985 (produksjonsår: 1984).
- Vinduer er Brls ansvar.

DØRER:

- Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Dørtelefon i entre/gang.
- Ytterdør og altandør ble skiftet i 1985.
- Ytterdør ble malt på innside i 2023/2024.
- Altandør: Malt tredør med felt av isolerglass.
- Ytterdør og altandør er Brls ansvar.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport av takstmann Trond Bertelsen, datert 07.04.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

- Ja

Beskrivelse: I 2026 oppdaget selger at varmekabel i gulv laget feilstrøm på badetrom. Elektriker har trukket om kabler og koblet til jord til varmekabel. Problemet er nå løst.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, kun av faglært

Firmanavn: RGR Elektro

Beskrivelse: Elektriker har byttet dimmer til bad, byttet baderomsbelysning og alle spotter på baderom i 2020. I 2026: Etter at varmekabel i gulv laget feilstrøm ble kabler trukket om og koblet til jord til varmekabel.

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

- Ja, kun av faglært

Firmanavn: Rørlegger Arve Antonsen

Beskrivelse: I 2021 har rørlegger gjort arbeid på kjøkken i forbindelse med oppussing av kjøkken.

Hva er gjort: Demontering av vask og oppvaskmaskin samt påkobling av rør og water guard og installasjon av nytt blandebatteri etter at nytt kjøkken var montert. Vask og oppvaskmaskin sto på samme plass. Rørlegger demonterte også et vannrør som gikk til isbitmaskinen i det gamle kjøleskapet.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

- Ja

Beskrivelse: Borettslaget har to avtrekksvifter i kjelleren grunnet fuktig kjellerklima. Vi har ikke kjennskap til at det har vært behov for drenering eller oppsamling av vann i kjelleren.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja

Beskrivelse: Det ble oppdaget lekkasje i taket inn i toppleiligheten i 2023. Grunnet dette ble tak byttet og mens vi hadde stillas ble deler av fasaden også byttet ut (i regi av borettslaget). Problemet er nå løst.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

- Ja

Beskrivelse: Skorstein ble byttet ut i 2023 samtidig som bytte av tak, grunnet behov for fornying (i regi av borettslaget).

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

- Ja

Beskrivelse: Skjeve gulv.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

- Ja

Beskrivelse: I 2023 ble det oppdaget sopp og råteskader på deler av fasade på

baksiden av huset. Dette ble oppdaget og fjernet og skadet kledning ble byttet ut (i regi av borettslaget). Vi har ikke kjennskap til at det har vært sopp eller råteskader inne i leiligheten.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært

Firmanavn: RGR Elektro, Østensen

Beskrivelse: Elektrikerarbeid: I 2020 ble det gjort oppgraderinger av elektrisk anlegg i leiligheten.

Hva er gjort: Bytte av innmat i sikringsskap og montering av overspenningsvern. Lagt opp flere kurser til kjøkken og bad. Lagt til nye stikkontakter på kjøkken, soverom, kontor og balkong. Skiftet lysbryter som hengte løst i stuen. Bytte av dimmer til bad, baderomsbelysning og spotter på baderom, samt spotter på kjøkken. I 2026 ble kabler på baderom trukket om og koblet til jord til varmekabel som laget feilstrøm.

Ventilasjon: I 2024 ble det installert balansert ventilasjon i leiligheten i regi av borettslaget. Ventilasjonen ble byttet ut i 2026 av Østensen grunnet feil på systemet (reklamasjonssak).

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

- Ja

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: K. A Løvik AS, Neumann bygg, håndverker Dag Jensseg samt dugnad av borettslaget

Beskrivelse: Oppgraderinger i regi av borettslaget:

- Bytte av vindu på kjøkken og vindu på baderom - inkludert karmen og glass (utført av Neumann Bygg og håndverker Dag Jensseg i 2023).

- Bytte av buet vindu i stuen (utført av håndverker Dag Jensseg i 2024).

- Byttet tak, takrenner og skorstein (utført av K. A Løvik AS i 2024).

- Byttet kledning på hele baksiden av huset (utført av K. A Løvik og håndverker Dag Jensseg 2024).

- Maling av kledning på baksiden av huset (utført av håndverker Dag Jensseg og dugnadsarbeid av borettslaget i 2024).

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

- Ja

Beskrivelse: Se svar på tidligere spørsmål om fasade. Oppdaget råteskade og sopp i fasaden på baksiden av huset i 2024. Dette ble ordnet av borettslaget.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Victoria Giske har gleden av å presentere denne sjarmerende og fargerike leiligheten i Von der Ohes vei 4. Dette er en leilighet det er lett å bli glad i!

Velkommen inn til en lys og innbydende leilighet med oppgradert kjøkken fra 2021, delikat bad med hint av "spa-følelse", og en romslig stue med privat kontordel, og utgang til koselig altan.

Soverommet er lunt og harmonisk, med en rolig atmosfære og god plass - et perfekt sted å trekke seg tilbake. Tilhørende bod med oppbevaringsplass i kjelleren. Med sin sentrale beliggenhet i Skuteviken, har du kort vei til dagligvarebutikker, skoler og barnehager, samt flotte turmuligheter som Stoltzekleiven og Fløien. Offentlig transport er lett tilgjengelig, og Bergen sentrum ligger kun 15-20 minutters gange unna.

KJØKKEN:

Kjøkkenet (8,2 m²) ble oppgradert i 2021, med ny kjøkkeninnredning og nytt gulv. Innredning med profilerte fronter fra IKEA, som passer perfekt inn i med den gjennomgående stilen i leiligheten. Benkeplate med toppsjikt i finer, keramiske fliser over benkeplate, keramisk vaskecum, og ventilator. Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet. Koselig benk i kjøkkenkroken som byr på både sitteplass, og oppbevaringsskuffer. En-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning/stående tømmer på vegger, takplater m/led spotlights i himling.

Integrerte hvitevarer (IKEA):

- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

BAD:

Flott bad (4,6 m²) som fremstår eksklusivt, og kan by på en herlig "spa-følelse" i hverdagen. Badet er utstyrt med servant med møblement, innfliset speil og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg i glass og dusjgarnityr. Det er opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Gulvet har selvsagt varmekabler. Det er keramiske fliser på gulv og vegger, med rullestein på gulv og mosaikkfliser på vegger i dusjsonen. Himlingen har takplater med led spotlights. Ventilasjon består av to avtrekksventiler i himlingen og tilluft under døren. Badet ble modernisert i 2005/2006, i regi av tidligere eier. Nye led spotlights i himling, og ny belysning over speil ble installert i 2020.

STUE m/ KONTORDEL:

Stuen fremstår som lys, inviterende og særdeles trivelig, med en god romfølelse og gjennomtenkte løsninger. Det lekke, buede vinduet gir rommet særpreg og slipper inn rikelig med naturlig lys, samtidig som det skaper en hyggelig atmosfære i oppholdsrommet. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og rommet

oppleves som sosialt og funksjonelt.

I tilknytning til stuen finner du en praktisk og delikat kontordel som er integrert i romløsningen. Kontoret er trukket litt tilbake fra hoveddelen av stuen, noe som gir en naturlig avgrensning og et rolig arbeidsområde. Samtidig er det åpnet opp mot stuen, som gir god flyt og gjør løsningen både luftig og sosial. Her er det plass til skrivebord og oppbevaring, perfekt for hjemmekontor eller studieplass. Det er gjort oppgraderinger med blant annet lydisolerende gipsvegg mot nabo, noe som bidrar til økt komfort og ro i boligen. Totalt er stue og kontordelen på 22,9 m².

Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt, overbygd altan på ca. 7,2 m², som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet og gode muligheter for å nyte utsikt og solnedganger.

SOVEROM:

Soverommet på 11,2 m² fremstår som lunt og innbydende, med en delikat fargepalett som gir rommet en rolig og harmonisk atmosfære. Den varme, dus rosatonen på veggene tilfører et moderne og samtidig tidløst preg, og skaper en myk kontrast til det lyse gulvet.

Rommet har god plass til en stor dobbeltseng, samtidig som det oppleves luftig og behagelig. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys, noe som sammen med de lette tekstilene gir en lys og avslappende romfølelse. Dette er et soverom som virkelig inviterer til ro og hvile, med en gjennomført og smakfull stil. Det er også rikelig med plass til alle klærne dine, med hele to garderobeskap.

ANNET:

- Garderobeskap med skyvedørsfronter i entre/gang. Fra 2021.
- Garderobeskap på soverom.
- Hyller i kontordel. Fra 2021.

INNVENDIGE OVERFLATER:

- Gulv: En-stavs, to-stavs eikeparkett og tre-stavs bjørkeparkett.
- Vegger: Malt platekledning.
- Himling: Malt platekledning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS:

- Vannforsyningsrør av kobber.
- Felles stoppekran i u-etg.
- Avløpsrør av plast.
- Felles varmtvannstanker i u-etg. Volum: 2 stk á 287 liter. Produksjonsår: 2015. Produsent: Oso Hotwater.
- Vann- og avløpsrør ble skiftet i 1985.

VENTILASJON:

- Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad.
- Kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i alle vinduer, unntatt ett stuevindu, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.
- Ny romventilasjon i stue i 2024. Romventilator er skiftet i 2026 (reklamasjonssak).
- Oppgradering av felles ventilasjonsanlegg ble utført i 2024.

EL. ANLEGG:

- Sikringsskap i entre/gang.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern.

Kurser:

- 20 ampere. 1 stk.
- 15 ampere. 5 stk.

Hovedsikring på 40 ampere og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i sikringskap i u-etg.

Ny strømmåler i november 2018.

BELYNINGSUTSTYR:

- Innfelte led spotlights i himling på bad og kjøkken (fra 2020). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

EL. OPPVARMING:

- Varmekabler på bad.
- To vegghengte panelovner. Fra 2021.

FIBER:

Det er innlagt fiber i leiligheten. Leverandør: Bergen Fiber/Altibox.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se "innhold" og bildebeskrivelser.

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.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av

vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

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

Innvendig > Overflater - eldre parkettgulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Parkett har en del slitasje/striper.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Eldre parkettgulv bør slipes/behandles, ev. skiftes dersom striper/hakk er for dype.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak;

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder

kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom > 2-etg > Bad (4,6 m²) > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Vedr. fallforhold mot sluk: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Våtrom > 2-etg > Bad (4,6 m²) > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

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

- Membranen bak innebygd sisterner har ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom > 2-etg > Bad (4,6 m²) > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er riss/krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand. Baderomsinnredning med servant må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.

Kjøkken > 2-etg > Kjøkken (8,2 m²) > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Forhold som har fått TG IU (Ikke undersøkt):

Innvendig > Pipe og ildsted

Beskrivelse: Pipe i murkonstruksjoner. Pipe er kun mulig å benytte for øverste leilighet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Beskrivelse: Felles varmtvannstanker i u-etg. Volum: 2 stk á 287 liter. Produksjonsår: 2015. Produsent: Oso Hotwater.

- Felles varmtvannstanker er Brls ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Moderniseringer og påkostninger

ARBEID UTFØRT I BOLIGEN:

2026:

- Etter at varmekabel i gulv laget feilstrøm ble kabler trukket om og koblet til jord til varmekabel.

- Vi har fått helt nytt ventilasjonsanlegg i stuen, grunnet at den gamle var defekt og ble erstattet av en ny.

2025:

- Sparkling og maling av vegger, lister og tak.

2024:

- Ytterdør ble malt på innside i 2023/2024.

2023:

- Sparkling og maling av vegger, lister og tak.

2021:

- Garderobeskap med skyvedørsfronter i entre/gang. Fra 2021.
- Hyller i kontordel. Fra 2021.
- To veggengte panelovner. Fra 2021.
- Montert nytt kjøkken, demontert gammelt kjøkken.
- Lagt veggfliser på kjøkkenet.
- Lagt nytt parkettgulv på kjøkkenet.
- Demontering av vask og oppvaskmaskin samt påkobling av rør og water guard og installasjon av nytt blandebatteri etter at nytt kjøkken er montert. Vask og oppvaskmaskin sto på samme plass. De demonterte også et vannrør som gikk til isbitmaskinen i det gamle kjøleskapet.
- Trukket nye ledninger til kjøkkenet. Koblet på de elektriske apparatene. Lagt inn nye stikk-kontakter på kjøkkenet, samt installert «komfyrvakt».

2020:

- Montering av lydisolerende gipsvegg og vanlig gips på vegg mot nabo. Åpnet inngang til kontoret fra stuen, samt lukket inngang fra kontoret til gangen. Lagt på gulvlist mellom kontor og stue.
- Sparkling og maling av vegger på kontoret, samt maling og montering av hyller.
- Sparkling og maling av vegger, lister og tak.
- Bytte av innmat i sikringsskap, montering av overspenningsvern. Lagt opp flere kurser til kjøkken og bad. Lagt til nye stikkontakter på kjøkken, soverom, kontor og balkong. Skiftet lysbryter som hengte løst i stuen. Bytte dimmer til bad, bytte baderomsbelysning og spotter på bad, og spotter på kjøkken.

2006:

- Badet ble modernisert i 2005/2006, i regi av tidligere eier.

ARBEID UTFØRT I REGI AV BORETTSLAGET:

2024:

- Buet stuevindu, kjøkkenvindu og badevindu ble skiftet i regi av Brl i 2023/2024.
- Montering og installering av balansert ventilasjon til leiligheten.
- Oppgradering av felles avtrekksanlegg i brl til leilighetene.
- Byttet tak, takrenner og skorstein.
- Byttet og malt kledning på hele baksiden av huset

2023:

- Bytte av vindu (inkludert karm og glass) på baderommet.
- Bytte av alle vinduer (inkludert karm og glass) på kjøkkenet.

2021:

- Bytte av glass i et av vinduene på kjøkkenet.

2019:

- Nytt vinylbelegg i felles trapperom i 2019.

2018:

- Ny strømmåler i november 2018.

2016:

- Nye terrassebord ble montert i 2016.

2015:

- Felles varmtvannstanker i u-etg. Volum: 2 stk á 287 liter. Produksjonsår: 2015.

Produsent: Oso Hotwater.

Parkering

Parkering i offentlig vei (soneparkering).

Boligsone 8: Sandviken

Pris for sonekort:

- Bil 1: Kroner 582 per måned.

- Bil 2: Kroner 873 per måned.

- For firmabil koster det kroner 1590 per måned.

Besøkende: Besøkende kan betale med appen "P i Bergen" eller på automat i boligsonen. Pris kr 24 per time og kr 360 per døgn.

Forsikringselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0000615944

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Leiligheten ligger i 2-etg, dvs at det er 1 boligitasje + u-etg under leiligheten.

Sannsynligheten for høye radonverdier er liten. Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet

geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes.

Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut,

er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften. Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/

Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda

eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

- Varmekabler på bad.
- To vegghengte panelovner (2021).

Informasjon om strømforbruk

- I 2025 var strømforbruket 9547 kWh, og den totale prisen var 8305 kr for hele 2025.
- Den rimeligste måneden var august med et forbruk på 367 kWh, og en kostnad på 228 kr.
 - Den dyreste måneden var januar med et forbruk på 1182 kWh, og en kostnad på 1001 kr.
 - Dette forbruket er basert på dagens eiers bruk, og vil kunne variere avhengig av bruksmønster.

Energimerke

E

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. Kjøper kan bestille energiattest for selgers regning, der selger ikke har utarbeidet energiattest.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

358 227 (Andel av fellesgjeld)

4 348 227 (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)

4 349 617 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 358 517 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 361 317 (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.

Formuesverdi primærbolig

Kr 933 851 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 735 402 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Hentet fra Skatteetaten via Altinn.

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

Felleskostnad inkluderer: varmtvann, kommunale avgifter/eiendomsskatt, felles byggforsikring, og diverse drift/vedlikehold av fellesarealer/utvendig bygningsmasse.

Felleskostnadene fordeles slik:

- Felleskostnader lån: kr. 2 645,-
- Felleskostnader: kr. 2 741,-
- Tilleggsytelser: Fiberaksess kr. 109,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 495

Andel Fellesgjeld

Kr 358 227

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har ingen planlagte prosjekter i nær fremtid, og har derfor heller ingen planer om økning av fellesgjeld eller felleskostnader, i følge styreleder pr. 09.04.26.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Von Der Ohesv 4 Borettslag

Organisasjonsnummer

956819431

Andelsnummer

3

Om borettslaget

INFORMASJON OM BORETTSLAGET:

- Von der Ohes vei 4 Borettslag består av til sammen 5 leiligheter.
- Adkomst leiligheter via trappeoppgang.
- Felles kjellerrom og felles bod i u-etg.
- Bygningen ble renoveret/ombygd i 1985.
- Styreleder i Brl: Dag Jensseg.
- Borettslaget har forkjøpsrett.
- Vestbo medlemmer har også forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:

- Organisasjonsnummer: 956 819 431.
- Navn/foretaksnavn: Von der Ohesvei 4 Borettslag.
- Organisasjonsform: Borettslag.
- Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.
- Stiftelsesdato: 27.09.1985.
- Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Låne nummer: 95217610037, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.03.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 115
Saldo per 30.03.2026: kr. 2 114 246,-
Andel av saldo: kr. 358 227,-
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2054)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning.

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for andelseiere i borettslaget, deretter øvrige andelseiere i Vestbo.
Forkjøpsrett lyses ut i etterkant av salget.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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 krever skriftlig søknad til styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne har trappevask uke hver, det går på rullering og følger en liste.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 167, bruksnummer 737 i Bergen kommune. Andelsnr. 3 i Von Der Ohesv
4 Borettslag med orgnr. 956819431

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/167/737:

03.02.1899 - Dokumentnr: 900037 - Opprettelse av matrikkelenheten
UTSKILT FRA SKUTEVIKSVEIEN 31 B - NÅ UTPARSELLERT

01.01.2020 - Dokumentnr: 1576145 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:167 Bnr:737

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har bestilt inn komplett byggesak, samtlige dokumenter som er mottatt fra Bergen kommune ligger vedlagt i salgsoppgave.

- Det foreligger ferdigattest vedrørende "Rehabilitering - Boligbygg", datert 10.10.1985.
- Det foreligger ferdigattest vedrørende "installasjon av 3 WC", datert 19.10.1961.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Dagens planløsning avviker fra opprinnelige byggetegninger, hvor kjøkkenet er flyttet og tidligere "kjøkkenrom" benyttes i dag som "kontor". Kjøkkenet er etablert i deler av det som opprinnelig var soverom, slik soverommet er noe redusert i størrelse. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av tiltaket.

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspåtlige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til overnevnte forhold, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vi oppfordrer interessenter å setter seg inn i dokumenter og konferere med megler eller Bergen kommune ved spørsmål.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.10.1985.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til "boliger" iht. reguleringsformål (reguleringsplaner på grunnen), med følgende planinfo:

PlanID: 5810000

Reguleringsformål: Boliger

Dekningsgrad: 100,0 %

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 5810000

Plannavn: BERGENHUS. SKUTEVIKEN

Ikrafttrådt: 25.04.1988

Dekningsgrad: 100,0 %

Begrensninger (reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 5810000

Reguleringsformål: Bevaringsområder

Dekningsgrad: 100,0 %

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID: 71720000

Plannavn: Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken

Saksnr: 202416958

Dekningsgrad: 100,0 %

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Sentrumsformål (byfortettingssone)

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner - kulturmiljø i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Skuteviken

Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Historisk sentrum

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Båndlagt etter lov om kulturminner

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Brannsmitte

Dekningsgrad: 100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Byggegrenser, utbyggingsvolum, funksjonskrav

Dekningsgrad: 100,0 %

Kommunedelplan:

PlanID: 15750000

Plannavn: BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD

Ikrafttrådt: 19.02.2001

Dekningsgrad: 100,0%

Arealformål i kommunedelplan:

PlanID: 15750000

Arealformål: Boligområder

Dekningsgrad: 99,9%

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 62380000 (Endelig vedtatt arealplan)

Plannavn: BERGENHUS. GNR 167 BNR 831 MFL., SKUTEVIKSVEIEN

Gjelder konkret utvikling/bebyggelse i nærområdet (tomter, bygg, uteområder).

PlanID: 71740000 (Planlegging igangsatt)

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Gjelder kommuneplanens arealdel som er under arbeid i Bergen kommune. Endelig vedtatt plan kan medføre endringer i overordnede føringer for arealbruk og utvikling i området.

PlanID: 15780000 (Endelig vedtatt arealplan)

Plannavn: BERGENHUS. KDP SENTRUM

PlanID: 65800000 (Endelig vedtatt arealplan)

Plannavn: BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN–SANDBROGATEN

Gjelder plan for utbygging av bybane gjennom området. Endelig løsning og konsekvenser for nærområdet vil fremgå av vedtatt plan. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med planforslaget og videre fremdrift via Bergen kommunes planregister.

PlanID: 65810000 (Endelig vedtatt arealplan)

Plannavn: BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN–EIDSVÅGTUNNELEN

Gjelder plan for utbygging av bybane gjennom området. Endelig løsning og konsekvenser for nærområdet vil fremgå av vedtatt plan. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med planforslaget og videre fremdrift via Bergen kommunes planregister.

PlanID: 58101000 (Endelig vedtatt arealplan)

Plannavn: BERGENHUS. GNR 167 BNR 765, SKUTEVIKEN, BØKKERGATEN 4

PlanID: 58100010 (Endelig vedtatt arealplan)

Plannavn: BERGENHUS. SKUTEVIKEN, GATETUN

PlanID: 53800000 (Endelig vedtatt arealplan)

Plannavn: BERGENHUS. STØLEN/LADGÅRDEN/ROTHAUGEN

PlanID: 17490000 (Plan under arbeid)

Plannavn: BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG

PlanID: 53803000 (Endelig vedtatt arealplan)

Plannavn: BERGENHUS. STØLEN – LADGÅRDEN – ROTHaugen, KVARTAL 5

PlanID: 71660000 (Planlegging igangsatt)

Plannavn: Bergenhus. Gnr. 167, bnr. 399 mfl., Sandviken mobilitetspunkt

Gjelder planlegging av knutepunkt for transport (kollektiv, sykkel, mobilitetstiltak).

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

167/1748 - Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl – Igangsettingstillatelse – 16.09.2020

167/850 - Endring: Ombygging – Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. – Igangsettingstillatelse – 17.12.2025

167/803 - Endring: Ombygging – Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. – Igangsettingstillatelse – 16.01.2026

167/1722 - Endring: Tilbygg – Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl – Igangsettingstillatelse – 24.06.2025

Se "planinformasjon" vedlagt i salgsoppgaven for ytterligere informasjon.

Adgang til utleie

"Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen under visse betingelser." 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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har en leiegård som er SEFRAK-registrert med gul merking. Dette indikerer at bygningen er registrert som bevaringsverdig, men det er ikke spesifisert noen meldeplikt eller spesielle restriksjoner knyttet til denne registreringen.

SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

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.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

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. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

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. 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.

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. Dette 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 9 000 Grunnpakke (Kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter)
- 0 Interiørveiledning/styling - kostnadsfri befaring
- 24 900 Markedspakke (stor pakke FINN.no, Aktiv Treff, hjemmeside, sosiale medier, smart annonsering m.m)
- 8 990 Oppgjørshonorar
- 14 990 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Trykte visningsfoldere (fra kr. 800,-)
- 2 990 Visninger / privatvisning helg / overtakelse per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 0 Utlegg oppdatert tilstandsrapport (kr. 5 500,-)
- 0 Utlegg fotograf (kr. 6 400,-)
- 4 600 Utlegg opplysninger (Bate)
- 6 725 Eierskiftegebyr (Bate)

Totalt kr: 100 770

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Victoria Nordgård Giske
Eiendomsmegler MNEF
victoria.giske@aktiv.no
Tlf: 454 65 830

Ansvarlig megler bistås av

Victoria Nordgård Giske
Eiendomsmegler MNEF
victoria.giske@aktiv.no
Tlf: 454 65 830

Oppdragstaker

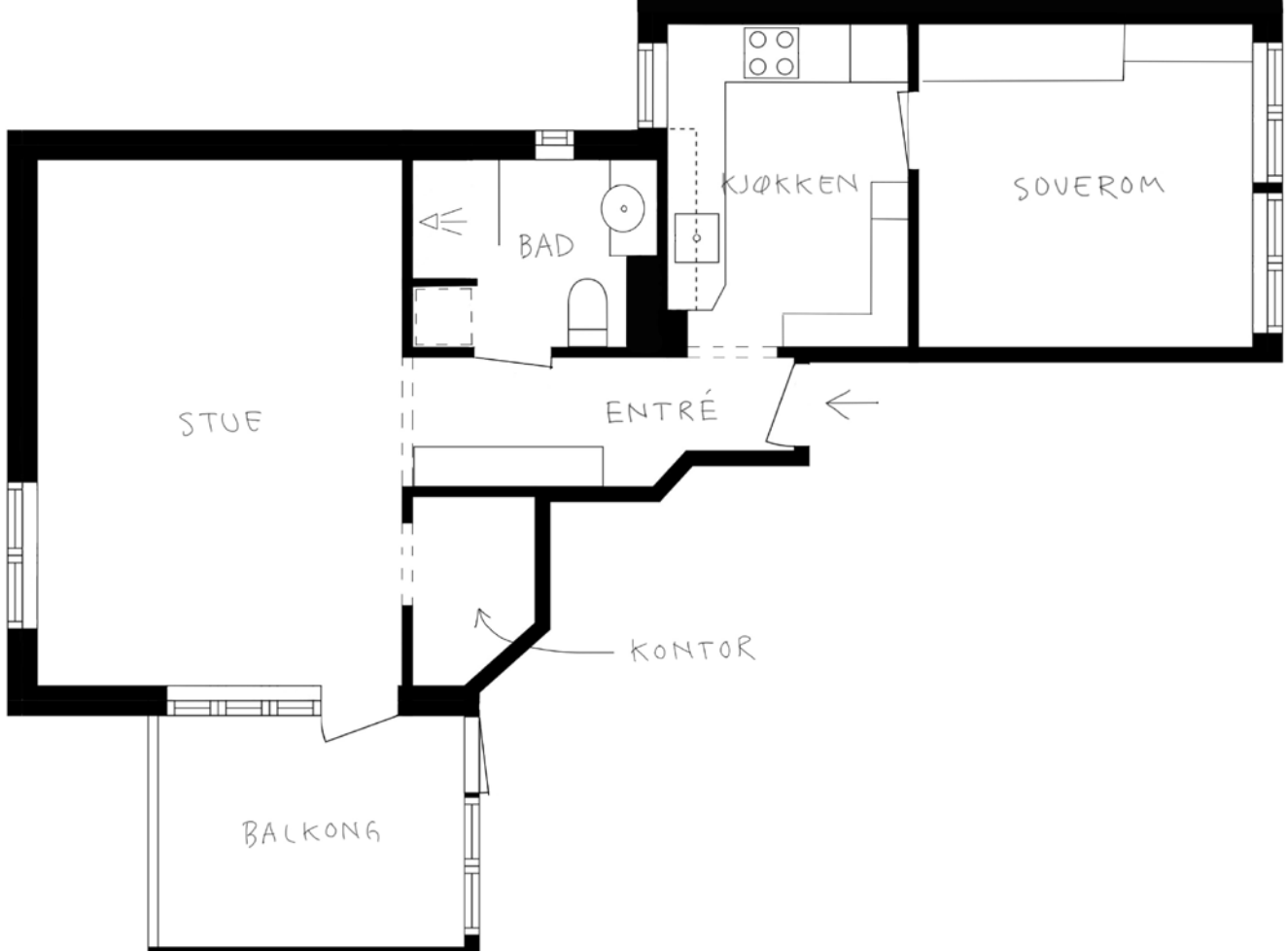
Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

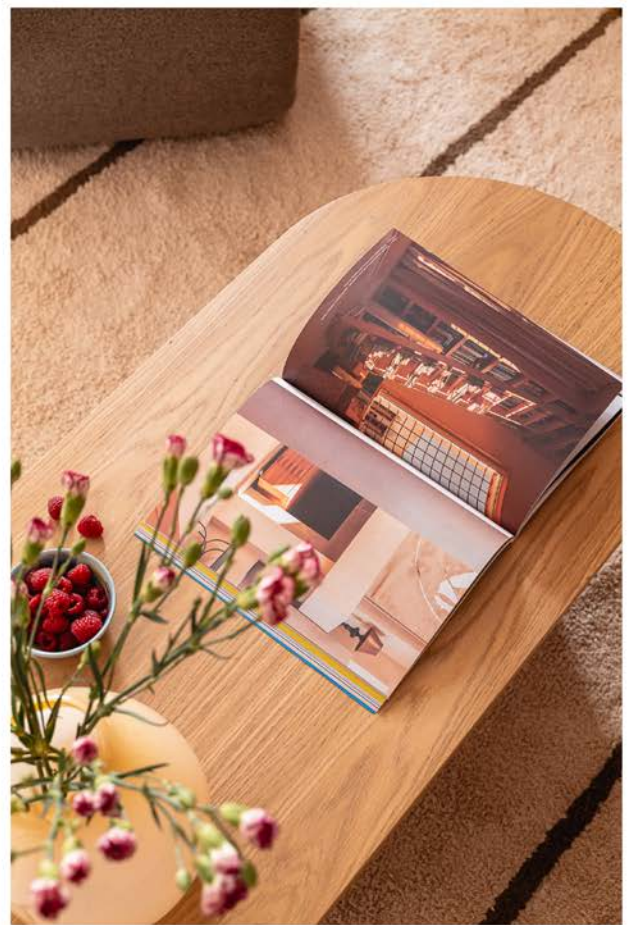
Salgsoppgavedato

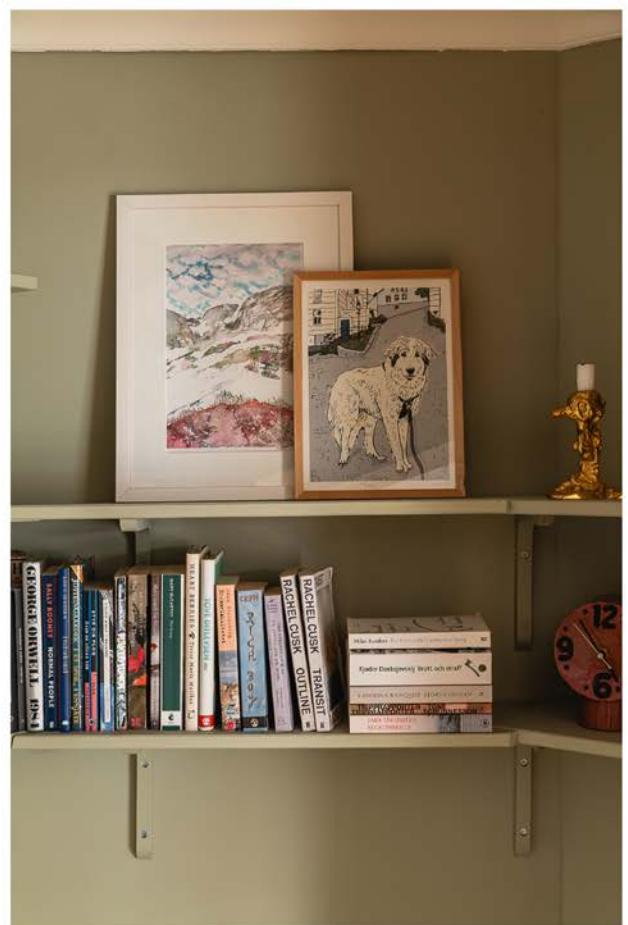
16.04.2026
































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Leilighet i bygård

 Von der Ohes vei 4, 5032 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 167, bnr. 737

 Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 20286-2610

Eiendomsverdi ref nr: CR3741

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet bygmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9600 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstopppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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

Leilighet i bygård - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:

Grunnforhold er ikke kjent.

Grunnmur/fundamenter i murkonstruksjoner.

Generelt:

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u-etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå.

Det er montert avfukter i fellesarealer i u-etg.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt og yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Ytterkledning er av eldre årgang. Nytt vinylbelegg i felles trapperom i 2019. Det ble byttet og malt kledning på bakside av huset (tre sider) i 2024. Fasadene er Brls ansvar.

Taktekking:

Valmtak.

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og tegltakstein.

Renner og nedløp i sort aluminium.

Taktekking ble skiftet i 2024. Taktekking er Brls ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: To-stavs eikeparkett, tre-stavs bjørke parkett.

Vegger: Malt platekledning.

Himling: Malt platekledning.

Oppgraderinger:

- Flere av overflatene ble oppusset i 2005/2006.

- Nytt parkettgulv på kjøkken i 2021.

- Diverse malingsarbeid ble utført i 2020/2021 og 2023 og 2025/2026.

Annet:

- Garderobeskap med skyvedørsfronter i entre/gang. Fra 2021.

- Garderobeskap på soverom.

- Hyller i kontordel. Fra 2021.

Innvendige dører:

Furu fyllingsdører (malte).

Innerdørene ble skiftet i 1985.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 4,6 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/led spotlights i himling.

Rullestein på gulv og mosaikk fliser på vegger i dusjsone.

Inneholder: Servant med møblement/innfliset speil og belysning,

vegghengt toalett, dusjvegg i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Avtrekksventil i himling (2 stk).

Badet ble modernisert i 2005/2006 i regi av tidligere eier.

Dokumentasjon/faktura foreligger ikke. Nye led spotlights i himling og ny belysning over speil i 2020.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 8,2 m². Ny kjøkkeninnredning i 2021.

En-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning/stående tømmer på vegger, takplater m/led spotlights i himling.

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Benkeplate med toppsjikt i finer, keramisk vaskekum, ventilator.

Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer (IKEA):

- Stekeovn.

- Platetopp m/induksjon.

- Oppvaskmaskin.

- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet. Det er benk i kjøkkenkrok med oppbevaringsskuffer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av kobber. Felles stoppekran i u-etg.

Avløpsrør av plast.

Felles varmtvannstanker i u-etg. Volum: 2 stk á 287 liter.

Produksjonsår: 2015. Produsent: Oso Hotwater.

Vann- og avløpsrør ble skiftet i 1985.

Ventilasjon:

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad.

Kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med

spalteventiler i alle vinduer, unntatt ett stuevindu, samt

luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør. Ny romventilasjon i

stue i 2024. Romventilator er skiftet i 2026 (reklamasjonssak).

Oppgradering av felles ventilasjonsanlegg ble utført i 2024.

El.anlegg:

Sikringsskap i entre/gang.

Beskrivelse av eiendommen

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater),
overspenningsvern.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
15 ampere. 5 stk.

Hovedsikring på 40 ampere og strømmåler m/fjernavlesning er
plassert i sikringssskap i u-etg. Ny strømmåler i november 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling på bad og kjøkken (fra 2020). Ellers
er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
To vegghengte panelovner. Fra 2021.

Fiber:
Det er innlagt fiber i leiligheten. Leverandør: Bergen Fiber/Altibox.

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no
og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder
ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar
strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er
Norgesprisen 50 øre per kilowatttime inklusiv merverdiavgift. Prisen
vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers
boliger og fritidsboliger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i bygård

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

TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er fremlagt byggetegninger.
Rominndeling er delvis endret ihht. plantegning.

Endring av rominndeling innenfor eksisterende bolig er som
hovedregel ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven,
så lenge tiltaket ikke medfører bruksendring. Dette gjelder
forutsatt at arealet fortsatt benyttes til samme formål, og at
det ikke skjer omgjøring fra bod-/tilleggsareal til boligformål
eller oppholdsrom. Tiltaket må videre utføres i samsvar med
gjeldende tekniske krav. Dersom bodareal omgjøres til
boligformål er det søknadspliktig etter plan- og
bygningsloven.

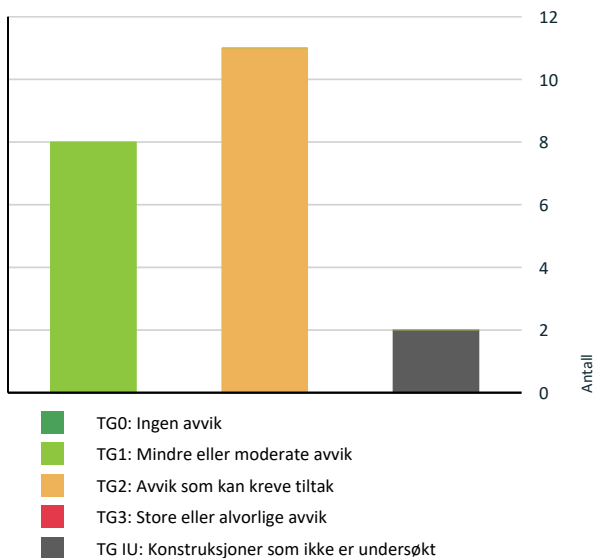
ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at
boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å
regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette
innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer
og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av
bygningssmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger
ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette
innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt
til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke
et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen.
Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde:
www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til
tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISER:

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkelt punkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklærings skjema:

Egenerklærings skjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

REVIDERING/ENDRING AV TAKSTRAPPORT:

Denne rapporten er basert på befaring av eiendommen den 12.05.2023 og en ny gjennomgang av eiendommen den 25.03.2026. De fleste observasjoner og opplysninger er fra opprinnelig befaring, supplert med nye opplysninger fra eier/oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i bygård

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - eldre parkettgulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Våtrom > 2-etg > Bad (4,6 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2-etg > Bad (4,6 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2-etg > Bad (4,6 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2-etg > Kjøkken (8,2 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BYGÅRD



Byggeår

1900

Kommentar

Oppgitt i Infoland

Anvendelse

Bolig

Standard

Takstobjektet:

2 roms andelsleilighet i 2-etg. Ssb-nr: H0201.

Nordvestvendt altan på 7,2 m² med utgang fra stue. Altanen er overbygd.

Leiligheten disponerer en bod i u-etg (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:

Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold

Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt. Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Nyere vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i malte trekarmer.

Buet stuevindu, kjøkkenvindu og badevindu ble skiftet i regi av Brl i 2023/2034.

Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Vinduer er Brls ansvar.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i malte trekarmer.

Soveromsvinduer og stuevindu v/altan ble skiftet i 1985 (produksjonsår: 1984).

Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vinduer er Brls ansvar.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Dørtelefon i entre/gang.

Altandør: Malt tredør med felt av isolerglass.

Ytterdør og altandør ble skiftet i 1985. Ytterdør ble malt på innside i 2023/2024.

Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Ytterdør og altandør er Brls ansvar.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.



Dørtelefon i entre/gang.

Tilstandsrapport

TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordvestvendt altan på 7,2 m² med utgang fra stue.
Altanen er oppført i stålprofiler belagt med zinkbelegg og terrassebord.
Rekkverk i stålprofiler og gitterfelt.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,08 m - 1,09 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Naboleilighet har rømningsvei via altan.
Altanen med tilhørende rømningsvei/trapp ble oppført i 1985. Nye terrassebord ble montert i 2016.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

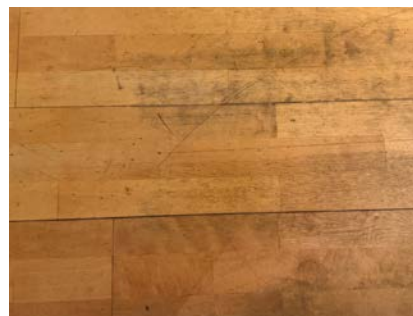
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Slitasje/striper i parkettgulv i entre/gang.



Slitasje/striper i parkettgulv i stue.

INNVENDIG

TC 2 Overflater - eldre parkettgulv

Beskrivelse

Gulv: To-stavs eikeparkett, tre-stavs bjørke parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Parkett har en del slitasje/striper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre parkettgulv bør slipes/behandles, ev. skiftes dersom striper/hakk er for dype.



Gliper i parkettgulv i entre/gang.

TC 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: To-stavs eikeparkett, tre-stavs bjørke parkett.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.

Oppgraderinger:

- Flere av overflatene ble oppusset i 2005/2006.
- Nytt parkettgulv på kjøkken i 2021.
- Diverse malingsarbeid ble utført i 2020/2021 og 2023 og 2025/2026.

Annet:

- Garderobeskap med skyvedørsfronter i entre/gang. Fra 2021.
- Garderobeskap på soverom.
- Hyller i kontordel. Fra 2021.

Generelt.

Moderne/tidsriktige overflater.

Normal bruksslitasje på overflater. Stor slitasje på parkettgulv
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TC 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trebjelkelag.

Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 25 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt i entre/gang og stue.

Mrk.

Det er stedvis knirk i gulv.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at trinnlyd etc. vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Etasjeskillere med bjelkelag av heltre bjelker intervall på 40-80 år før tiltak bør iverksettes. Tiltak: Reparasjon. Utskifting av ødelagte deler.

Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

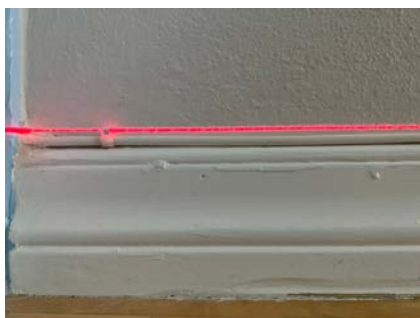
Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

Vurdering av avvik:

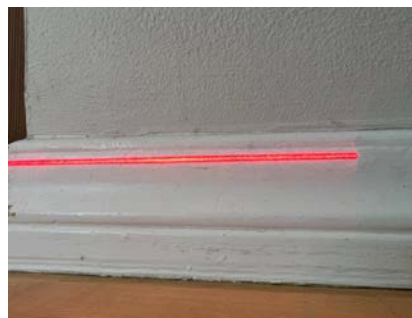
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Bilder viser skjevheter i gulv i entre/gang.



Bilder viser skjevheter i gulv i entre/gang.

TO 10 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i murkonstruksjoner.

Pipe er kun mulig å benytte for øverste leilighet.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Furu fyllingsdører (malte).

Innerdørene ble skiftet i 1985.

Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

2-ETG > BAD (4,6 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad. Areal: 4,6 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/led spotlights i himling.

Rullestein på gulv og mosaikk fliser på vegger i dusjsone.

Inneholder: Servant med møblement/innfliset speil og belysning,

vegghengt toalett, dusjvegg i glass, dusjgarnityr, opplegg for

vaskemaskin/tørketrommel.

Avtrekksventil i himling (2 stk).

Badet ble modernisert i 2005/2006 i regi av tidligere eier.

Dokumentasjon/faktura foreligger ikke. Nye led spotlights i himling og

ny belysning over speil i 2020.

2-ETG > BAD (4,6 M²)

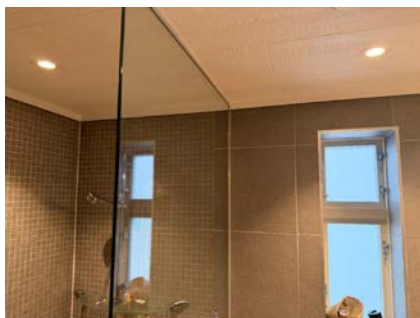
TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

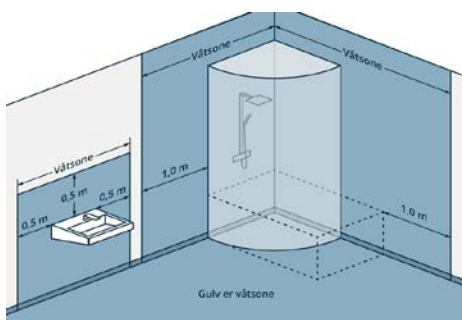
Keramiske fliser på vegger, takplater m/led spotlights i himling. Mosaikk

fliser på vegger i dusjsone.

Tilstandsrapport



Vindu er plassert i våtsone, men blir ikke utsatt for fuktpåvirkning. Løsningen vurderes å ikke være et problem.



Bilde til opplysning.

2-ETG > BAD (4,6 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Rullestein på gulv i dusjsone. Det er varmekabler i gulv. Lokalt fall til sluk (lite fall). Dvs 10 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedr. fallforhold mot sluk: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

2-ETG > BAD (4,6 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast, eldre modell. Ukjent løsning vedr. membran/klemring i sluk. Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Det er sannsynligvis ikke membran i kasse bak vegghegt toalett.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Innhent dokumentasjon om oppbygging av kasse bak toalett, om mulig. Det bør monteres membran i kasse bak toalett v/ en eventuell oppgradering.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

Selv om det monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.



Eldre plastsluk i dusjsone.

2-ETG > BAD (4,6 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/innfliset speil og belysning, vegghegt toalett, dusjvegg i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Det er riss/krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand. Baderomsinnredning med servant må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Riss/krakelering i servant.

2-ETG > BAD (4,6 M²)

TO1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtreksventil i himling (2 stk). Tilluft under dør.

2-ETG > BAD (4,6 M²)

TO1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i stue. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 35,7 % ved en temperatur på 22,5 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.

KJØKKEN

2-ETG > KJØKKEN (8,2 M²)

TO1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 8,2 m². Ny kjøkkeninnredning i 2021.
En-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning/stående tømmer på vegger, takplater m/led spotlights i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate med toppsjikt i finér, keramisk vaskekum, ventilator.
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer (IKEA):

- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet. Det er benk i kjøkkenkrok med oppbevaringskuffer.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal brukslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.

Tilstandsrapport



Rørropplegg og aquastop under vask.

2-ETG > KJØKKEN (8,2 M²)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i børstet stål med kullfilter. Fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator (uttak gjennom yttervegg).



Kjøkkenventilator.



Komfyrvakt v/ kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber. Felles stoppekran i u-etg.

Vannrørene ble skiftet i 1985.

Felles vannrør er Brls ansvar.

Det var vanlig med felles stoppekran i eldre bolighus, men det bør monteres egen stoppekran i leiligheten om mulig.

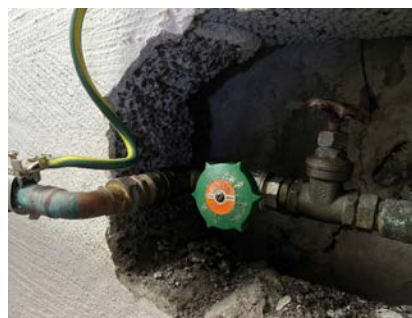
Stoppekran på eldre rørropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Felles stoppekran i u-etg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene ble skiftet i 1985.

Felles avløpsrør er Brls ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad. Kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i alle vinduer, unntatt ett stuevindu, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør. Ny romventilasjon i stue i 2024. Romventilator er skiftet i 2026 (reklamasjonssak). Oppgradering av felles ventilasjonsanlegg ble utført i 2024.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftstilling eller luften ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.



Flexit romventilasjon i stue.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvannstanker i u-etg. Volum: 2 stk á 287 liter. Produksjonsår: 2015. Produsent: Oso Hotwater.

Felles varmtvannstanker er Brls ansvar og er ikke tilstandsvurdert.



Felles varmtvannstanker i u-etg.

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

Sikringsskap i entre/gang.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
15 ampere. 5 stk.

Hovedsikring på 40 ampere og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i sikringsskap i u-etg. Ny strømmåler i november 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling på bad og kjøkken (fra 2020). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
To vegghengte panelovner. Fra 2021.

Fiber:
Det er innlagt fiber i leiligheten. Leverandør: Bergen Fiber/Altibox.

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Opplysninger fra eier: 2020.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Opplysninger fra eier: Ja, så lenge vi vet.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Opplysninger fra eier: Det er oppdatert i 2020 og det foreligger

Tilstandsrapport

samsvarserklæring. Det ble trekt om kabler og koblet til jord til varmekabler i 2026.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Opplysninger fra eier: Jeg vet ikke.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Opplysninger fra eier: At strømmen går? Nei.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av ovennevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringskap i entre/gang.



Felles målerskap i u-etg

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinnstilling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Tilstandsrapport

Vedr. branncelleinndeling eldre boliger:

En eldre bolig vil ikke oppfylle dagens krav til brannseksjoner og brannsikkerhet, men det vil heller ikke utløse noe krav til utbedring så lenge det er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.

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.

Vedr. radon: Leiligheten ligger i 2-etg, dvs at det er 1 boligetasje + u-etg under leiligheten. Sannsynligheten for høye radonverdier er liten.

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dersom det oppstår brann tilløp i en eldre bolig vil brannen spre seg raskere når det er avvik i branncelleinndelingen.

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

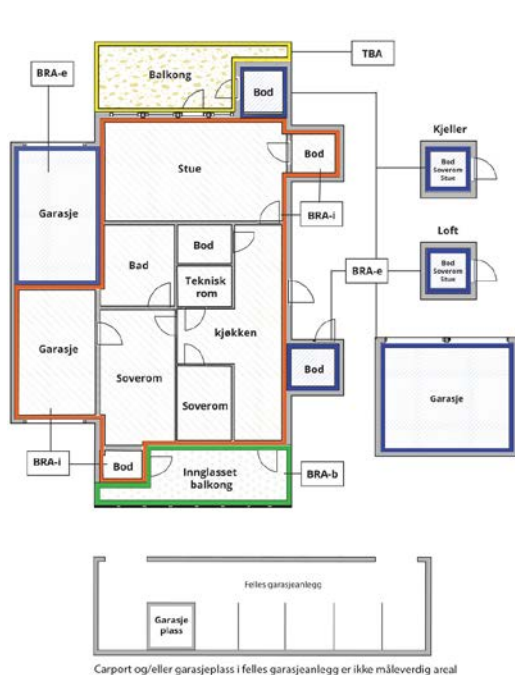
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



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 boden
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

Leilighet i bygård

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg		6		6	
2-etg	53			53	7
SUM	53	6			7
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Ekstern bod (6 m ²)	
2-etg	Entré/gang (4,9 m ²), bad (4,6 m ²), soverom (11,2 m ²), stue m/kontordel (22,9 m ²), kjøkken (8,2 m ²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

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

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

Takhøyde:

Takhøyden på bad er 2,18 m og takhøyden på kjøkken er 2,32 m.

Takhøyden i øvrige deler av leiligheten er 2,37 m - 2,44 m.

AVVIK TAKHØYDE:

Takhøyden på bad er under 2,20 m.

Ekstern bod.

Leiligheten disponerer en bod i u-etg på 6 m² (inkludert i BRA-e).

Boden er en gitterbod som ligger i et felles bodareal.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning

i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

AREALOPPMÅLING FORBEHOLD: På grunn av byggets /leilighetens /etasjens utforming er det en viss usikkerhet i arealmålingen. Derfor kan det være noe avvik i arealoppmåling i dette tilfellet. Dvs. at arealavvik kan overstige kravet i den nye avhendingsloven, Forbehold tas vedr. dette.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er fremlagt byggetegninger.
Rominndeling er delvis endret ihht. plantegning.

Endring av rominndeling innenfor eksisterende bolig er som hovedregel ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, så lenge tiltaket ikke medfører bruksendring. Dette gjelder forutsatt at arealet fortsatt benyttes til samme formål, og at det ikke skjer omgjøring fra bod-/tilleggsareal til boligformål eller oppholdsrom. Tiltaket må videre utføres i samsvar med gjeldende tekniske krav. Dersom bodareal omgjøres til boligformål er det søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se oppgraderingsliste som ligger som vedlegg bakerst i rapporten for nærmere beskrivelse.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Åse Marie Lerheim-Lorenzson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	737	0	0	121 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Von der Ohes vei 4

Hjemmelshaver

Von der Ohesvei 4 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Eier av adkomstdokumenter
H0201/Von der Ohesvei 4 Borettslag	956819431	H0201	Åse Marie Lerheim-Lorenzson (5/6) & Anna Rebecka I. Lerheim-Lorenzson (1/6)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
3	100	147 147	422 849

Kommentar

Månedlig andel fellesutgifter: 5495,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter/eiendomsskatt, forsikring, felles varmtvann, fiber-tv (grunnpakke) og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Skuteviken.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget, deler av Byfjorden og videre mot Askøy.
Området er hovedsakelig bebygd med bolighus og bygårder.

Dagligvarebutikk i Gjeble Pederssøns Gate, Øvre Sandviksveien og på Måseskjæret.
Få minutters gange til Støletorget med fasiliteter som døgnåpen kiosk, kafe og dagligvarebutikk.
Ca 15-20 minutters gange til Bergen Sentrum med alle fasiliteter/servicetilbud.
Barnehage, barneskole og ungdomsskole i nærområde.
Gode turmuligheter med bla Stoltzekleiven, Sandviksfjellet og Fløien.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen Sentrum.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.
Kommunale vannledninger i gate skal fornyes i 2026. Oppstart etter påske.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (5810000). Formål: Bolig.
Planid: 5810000.
Saksnr: 1900/1197.
Planens navn: BERGENHUS. SKUTEVIKEN.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtatt i kraft: 25.04.1988.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomtearealet er felles for borettslaget.
Hele tomten består av eiendommens bygningsmasse.
Parkering i offentlig vei (soneparkering).

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

Informasjon om borettslaget

Informasjon om borettslaget:
Von der Ohesvei 4 Borettslag består av til sammen 5 leiligheter.
Adkomst leiligheter via trappeoppgang.
Felles kjellerrom og felles bod i u-etg.
Styreleder i Brl: Dag Jenseg.
Bygningen ble renovert/ombygd i 1985.
Borettslaget har forkjøpsrett. Vestbo medlemmer har også forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 956 819 431.
Navn/foretaksnavn: Von der Ohesvei 4 Borettslag.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.
Stiftelsesdato: 27.09.1985.
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er forsikret i IF Skadeforsikring med polisnr SP0000615944.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere salgsprospekt			Fremvist		Nei
Div kvitteringer/fakturaer		Tilsendt pr. e-post/lagret	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Oversikt over håndverkertjenester		Lagret	Innhentet		Ja
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Tidligere finn salgsannonser		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere tilstandsrapport fra 2020 og 2023		Lagret	Innhentet		Nei
El.spørsmål eier		Lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæring		Lagret	Innhentet		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Lagret	Innhentet		Nei
Byggetegninger		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	
2	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CR3741>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oversikt over utført håndverkertjenester i leiligheten:

Håndverk – Ombygging av gang til kontor.

Årstall: 2020

Hva er gjort: Montering av lydisolerende gipsvegg og vanlig gips på vegg mot nabo. Åpnet inngang til kontoret fra stuen, samt lukket inngang fra kontoret til gangen. Lagt på gulvlist mellom kontor og stue.

Hvem har gjort det: Nilsen og Solberg Byggeservice AS

Håndverk: Malingsarbeid kontor samt montering av hyller.

Årstall: 2020

Hva er gjort: Sparkling og maling av vegger på kontoret, samt maling og montering av hyller.

Hvem har gjort det: Lerheim-Lorenzson (eiere)

Håndverk: Maling av stue, kjøkken, inngangsparti og soverom.

Årstall: 2020, 2023 og 2025

Hva er gjort: Sparkling og maling av vegger, lister og tak.

Hvem har gjort det: Lerheim-Lorenzson (eiere)

Elektrikerarbeid: Oppgradering av elektrisk anlegg i leiligheten.

Årstall: 2020

Hva er gjort: Bytte av innmat i sikringsskap, montering av overspenningsvern. Lagt opp flere kurser til kjøkken og bad. Lagt til nye stikkontakter på kjøkken, soverom, kontor og balkong. Skiftet lysbryter som hengte løst i stuen. Bytte dimmer til bad, bytte baderomsbelysning og spotter på bad, og spotter på kjøkken.

Hvem har gjort det: RGR Elektro AS

Håndverk: Bytte av vinduer på baderommet.

Årstall: 2023

Hva er gjort: Bytte av vindu (inkludert karm og glass) på baderommet. Borettslaget stod for dette.

Hvem har gjort dette: Neumann Bygg og håndverker Jensseg.

Håndverk – installering av balansert ventilasjon

Årstall: 2024

Hva er gjort: montering og installering av balansert ventilasjon til leiligheten. I regi av borettslaget.

Hvem har gjort det: Østensen

Håndverk – oppgradering av avtekksvifter på badetrom.

Årstall: 2024

Hva er gjort: oppgradering av felles avtrekksanlegg i borettslaget til leilighetene.

Hvem har gjort det: Østensen?

Håndverk – bytte av buet vindu i stuen

Årstall: 2024

Hva er gjort: bytte av buet vindu i stuen

Hvem har gjort det: håndverker Jensen

Elektrikerarbeid bad

Årstall: 2026

Hva er gjort: Etter at varmekabel i gulv laget feilstrøm ble kabler trukket om og koblet til jord til varmekabel.

Hvem har gjort det: RGR Elektro

Håndverk – installasjon av ny balansert ventilasjon (reklamasjonssak)

Årstall: 2026

Hva er gjort: Vi har fått helt nytt ventilasjonsanlegg i stuen, grunnet at den gamle var defekt og ble erstattet av en ny.

Hvem har gjort det: Østensen

Kjøkken

Håndverk: Demontering av gammelt kjøkken, montering av nytt IKEA kjøkken.

Årstall: 2021

Hva er gjort: Montert kjøkken, demontert gammelt kjøkken.

Hvem har gjort det: Montera

Håndverk – Lagt fliser på nytt kjøkken.

Årstall: 2021

Hva er gjort: Lagt veggfliser på kjøkkenet.

Hvem har gjort det: Montera

Rørleggertjeneste: Rørlegger koblet til nytt blandebatteri og oppvaskmaskin på kjøkken.

Årstall: 2021

Hva er gjort: Demontering av vask og oppvaskmaskin samt påkobling av rør og water guard og installasjon av nytt blandebatteri etter at nytt kjøkken er montert. Vask og oppvaskmaskin sto på samme plass. De demonterte også et vannrør som gikk til isbitmaskinen i det gamle kjøleskapet.

Hvem har gjort det: Rørlegger Arve Antonsen

Elektrikerarbeid: Elektriker koblet til det elektriske på nytt kjøkken.

Årstall: 2021

Hva er gjort: Trukket nye ledninger til kjøkkenet. Koblet på de elektriske apparatene. Lagt inn nye stikk-kontakter på kjøkkenet, samt installert «komfyrvakt».

Hvem har gjort det: RGR Elektro AS

Glasservice: Bytte av vinduglass kjøkken.

Årstall: 2021

Hva er gjort: Bytte av glass i et av vinduene på kjøkkenet. Borettslaget sto for dette.

Hvem har gjort dette: Åsane Glasservice

Håndverk: Lagt nytt parkettgulv på kjøkken.

Årstall: 2021

Hva er gjort: Lagt nytt parkettgulv på kjøkkenet

Hvem har gjort det: Lerheim-Lorenzson (eiere)

Håndverk: Bytte av alle vinduer på kjøkken.

Årstall: 2023

Hva er gjort: Bytte av alle vinduer (inkludert karmen og glass) på kjøkkenet. Borettslaget stod for dette.

Hvem har gjort dette: Neumann Bygg og håndverker Jensseg.

Oppgraderinger av borettslaget i 2024:

- Byttet tak, takrenner og skorstein.
- Byttet og malt kledning på hele baksiden av huset

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250198	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Åse Marie Lerheim-Lorenzson	Rebecka Lerheim-Lorenzson
Gateadresse	
Von der Ohes vei 4	
Poststed	Postnr
BERGEN	5032
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1503250198

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

I 2026 oppdaget selger at varmekabel i gulv laget feilstrøm på badetrom. Elektriker har trukket om kabler og koblet til jord til varmekabel. Problemet er nå løst.
--
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

Elektriker har byttet dimmer til bad, byttet baderomsbelysning og alle spotter på badetrom i 2020. I 2026: Etter at varmekabel i gulv laget feilstrøm ble kabler trukket om og koblet til jord til varmekabel.
--

 Arbeid utført av

RGR Elektro

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

I 2021 har rørlegger gjort arbeid på kjøkken i forbindelse med oppussing av kjøkken. Hva er gjort: Demontering av vask og oppvaskmaskin samt påkobling av rør og water guard og installasjon av nytt blandebatteri etter at nytt kjøkken var montert. Vask og oppvaskmaskin sto på samme plass. Rørlegger demonterte også et vannrør som gikk til isbitmaskinen i det gamle kjøleskapet.
--

 Arbeid utført av

Rørlegger Arve Antonsen

- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Borettslaget har to avtrekksvifter i kjelleren grunnet fuktig kjellerklima. Vi har ikke kjennskap til at det har vært behov for drenering eller oppsamling av vann i kjelleren.

- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Det ble oppdaget lekkasje i taket inn i toppleiligheten i 2023. Grunnet dette ble tak byttet og mens vi hadde stillas ble deler av fasaden også byttet ut (i regi av borettslaget). Problemet er nå løst.

- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Skorstein ble byttet ut i 2023 samtidig som bytte av tak, grunnet behov for fornying (i regi av borettslaget).
--
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Skjeve gulv.

- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse

I 2023 ble det oppdaget sopp og råteskader på deler av fasade på baksiden av huset. Dette ble oppdaget og fjernet og skadet kledning ble byttet ut (i regi av borettslaget). Vi har ikke kjennskap til at det har vært sopp eller råteskader inne i leiligheten.
--
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektrikerarbeid: I 2020 ble det gjort oppgraderinger av elektrisk anlegg i leiligheten. Hva er gjort: Bytte av innmat i sikringskap og montering av overspenningsvern. Lagt opp flere kurser til kjøkken og bad. Lagt til nye stikkontakter på kjøkken, soverom, kontor og balkong. Skiftet lysbryter som hengt løst i stuen. Bytte av dimmer til bad, baderomsbelysning og spotter på baderom, samt spotter på kjøkken. I 2026 ble kabler på baderom trukket om og koblet til jord til varmekabel som laget feilstrøm. Ventilasjon: I 2024 ble det installert balansert ventilasjon i leiligheten i regi av borettslaget. Ventilasjonen ble byttet ut i 2026 av Østensen grunnet feil på systemet (reklamasjonssak).
Arbeid utført av	RGR Elektro, Østensen

11.1 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Oppgraderinger i regi av borettslaget: - Bytte av vindu på kjøkken og vindu på baderom - inkludert karm og glass (utført av Neumann Bygg og håndverker Dag Jensen i 2023). - Bytte av buet vindu i stuen (utført av håndverker Dag Jensen i 2024). - Byttet tak, takrenner og skorstein (utført av K. A Løvik AS i 2024). - Byttet kledning på hele baksiden av huset (utført av K. A Løvik og håndverker Dag Jensen 2024). - Maling av kledning på baksiden av huset (utført av håndverker Dag Jensen og dugnadsarbeid av borettslaget i 2024).
Arbeid utført av	K. A Løvik AS, Neumann bygg, håndverker Dag Jensen samt dugnad av borettslaget

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Se svar på tidligere spørsmål om fasade. Oppdaget råteskade og sopp i fasaden på baksiden av huset i 2024. Dette ble ordnet av borettslaget.

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

Nei Ja

Document reference: 1503250198

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1503250198

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åse Marie Lerheim Lorenzson	da8117ee8a8e8b647cef8 dcf49bc5b8883345b4d	25.03.2026 20:08:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rebecka Lerheim Lorenzson	5834b3ff77d923222ec2c afec26755ed14e379c7	25.03.2026 20:07:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250198

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

Vedtekter

for Borettslaget Von der Ohesvei 4, org nr 956 819 431

tilknyttet
Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27. september 1985, sist endret den 15. juni 2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Von der Ohesvei 4 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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) 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 sameierene ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. 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 brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. 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 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 oppstaking 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.

(8) Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

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 varmtvannsbereder, 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 varmtvannsbereder, 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 eiendommens 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.

(3) 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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

(4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

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 forretningsfører 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 eller nestleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(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
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- 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 Inhabilitet

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Innkalling til
Generalforsamling
Von Der Ohesvei 4 Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Von Der Ohesvei 4 Borettslag

Andelseierne i Von Der Ohesvei 4 Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling onsdag 07.05.2025. kl. 19:00. Møtet vil bli holdt i Von Der Ohes vei 4 .

Dagsorden

- 1 Konstituering
 - 1.1 Status fremmøte
 - 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
 - 1.3 Valg av møteleder
 - 1.4 Valg av referent
 - 1.5 Valg av protokollvitne
 - 1.6 Valg av tellekorps
- 2 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning
- 3 Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 4 Valg
 - 4.1 Valg av styreleder
 - 4.2 Valg av styremedlemmer
 - 4.3 Valg av varamedlemmer
 - 4.4 Styrets sammensetning etter valget
 - 4.5 Valg av valgkomité
- 5 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- 6 Saker
 - 6.1 Ta stilling til hvilket selskap som skal være videre regnskapsfører
 - 6.2 Justere felleskostnadene

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

24.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

4. Valg

4.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

4.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

4.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

4.5 Valg av valgkomité

5. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

6.1 Ta stilling til hvilket selskap som skal være videre regnskapsfører

Det er meldt inn forespørsel om at styret skal drøfte muligheten av å endre regnskapsfører til et annet selskap enn vestbo. Dette skal drøftes på generalforsamlingen.

6.2 Justere felleskostnader

Sum for felleskostnader vurderes.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Von Der
Ohesvei 4 Borettslag onsdag 07.05.2025

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Borettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

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

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		289 500	174 000	189 000	299 245
Innkrevde finanskostnader		0	0	0	145 464
Andre inntekter	8	1 687	0	0	0
SUM INNETEKTER		291 187	174 000	189 000	444 709
KOSTNADER:					
Styrehonorar	9	0	0	0	90 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	9	0	0	0	12 690
Forretningsførsel		36 330	34 656	36 331	38 485
Kontingent BBL		1 500	1 500	1 500	1 500
Andre honorarer		16 100	0	625	625
Revisjon		8 500	8 000	8 500	9 000
Forsikringspremier		21 476	21 487	22 604	25 771
Energikostnader		29 854	19 914	50 000	21 067
Kommunale avgifter		61 686	56 366	62 282	63 478
Andre driftskostnader	10	17 059	7 854	6 364	8 626
Vedlikehold	11	56 722	84 054	20 000	10 000
Rehabilitering		2 141 898	0	0	0
SUM KOSTNADER		2 391 125	233 831	208 206	281 242
DRIFTSRESULTAT		-2 099 938	-59 831	-19 206	163 467
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		1 263	1 979	0	0
Finanskostnader		25 266	421	0	131 373
NETTO FINANSPOSTER		-24 003	1 557	0	-131 373
ÅRSRESULTAT	1, 4	-2 123 941	-58 274	-19 206	32 094
Overføringer og disponeringer		-2 123 941	-58 274	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	2 290 946	2 290 946
Sum anleggsmidler		2 290 946	2 290 946
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Vestbo i mellomregning		114 211	77 864
Andre fordringer		20 255	0
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		134 466	77 864
SUM EIENDELER		2 425 412	2 368 810

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	500	500
Sum innskutt egenkapital		500	500
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-802 987	1 320 954
Øremerkede midler	4, 5	30 000	30 000
Sum opptjent egenkapital		-772 987	1 350 954
Sum egenkapital	4	-772 487	1 351 454
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	6, 7	2 150 000	0
Borettsinnskudd	7	1 003 000	1 003 000
Sum langsiktig gjeld:		3 153 000	1 003 000
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		29 270	14 356
Annen kortsiktig gjeld		15 628	0
Sum kortsiktig gjeld		44 899	14 356
Sum gjeld:		3 197 899	1 017 356
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 425 412	2 368 810

Sted: _____, dato: _____

Åse Marie Lerheim
Styreleder

Dag Jensæg
Styremedlem

Anette Christiansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	63 508	121 782
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-2 123 941	-58 274
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	2 150 000	0
B. Årets endring i disponible midler	26 059	-58 274
C. Disponible midler	89 567	63 508
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	114 211	77 864
Kortsiktige fordringer	20 255	0
Omløpsmidler	134 466	77 864
Kortsiktig gjeld	-44 899	-14 356
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	89 567	63 508

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Byggningsmessig Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 290 946
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 290 946
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 290 946
Anskaffelsesår :	1986
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Byggningsmessige anlegg	2 290 946
Sum	2 290 946

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	500	0	500
Annen egenkapital	1 350 954	-2 123 941	-772 987
Sum egenkapital 31.12.	1 351 454	-2 123 941	-772 487

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen.
Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Øremerkede Midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2075 Øremerkede midler	30 000	30 000
Sum	30 000	30 000

Av sum Annen Egenkapital er dette beløpet øremerkede midler

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	95217610037
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.85 %
Betingelser:	Flytende renter
Beregnet innfridd:	31.12.2054
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	2 150 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	0
Opptak i perioden:	2 150 000
Lånesaldo 31.12:	2 150 000
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	1 996 209

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	578 571	578 571
	1	557 143	557 143
	1	492 857	492 857
	1	364 286	364 286
	1	157 143	157 143

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag			
Lån 95217610037 har første avdrag 31.03.2025 med kr 6 675	1	578 571	599
	1	557 143	577
	1	492 857	510
	1	364 286	377
	1	157 143	163

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 7 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantelån	2 150 000	0
2250 Borettsinnskudd	1 003 000	1 003 000
Sum	3 153 000	1 003 000

Note 8 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3685 Diverse inntekter fri	1 687	0
Sum	1 687	0

Konto 3685: Sløyfe mellom nabohus.

Note 9 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
--	---------------	---------------

Note 10 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	0	1 740
6500 Verktøy	7 331	0
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	6 240	5 940
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	189	174
7770 Bank og kortgebyrer	500	0
7791 Annen kostnad	2 799	0
Sum	17 059	7 854

Note 11 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	2 850
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	56 722	81 204
Sum	56 722	84 054

Andre opplysninger

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.

Resultat og balanse med noter for Von Der Ohesvei 4 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Von Der Ohesvei 4 Borettslag

Styreleder	Åse Marie Lerheim (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Dag Jensæg (sign.)	22.03.2025
Styremedlem	Anette Christiansen (sign.)	22.03.2025

Til generalforsamlingen i Von Der Ohesvei 4 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Von Der Ohesvei 4 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 23. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-23 21:49:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZNRUB-EVTK6-LBQE7-DR8ZW-9ZM8A-4SQI7

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Von Der Ohesvei 4 Borettslag onsdag 07.05.2025 kl. 19:00 - Von Der Ohes vei 4 .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte: Styreleder Åse Marie Lerheim-Lorenzson, varamedlem Anna Rebecka Ing-Marie Lorenzson, styremedlem Dag Jenseg, beboer Åse Ljones og styremedlem Anette Christiansen

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 5

Antall fremlagte fullmakter: 0

Hvilket utgjorde 5 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak : Åse Marie Lerheim-Lorenzson

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Åse Marie Lerheim-Lorenzson

1.4 Valg av referent

Vedtak: Anette Christiansen

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Anette Christiansen

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseiere: Anna Rebecka Ing-Marie Lorenzson og Åse Ljones.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Anna Rebecka Ing-Marie Lorenzson og Åse Ljones.

1.6 Valg av tellekorps

Ikke aktuelt pga størrelse.

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Ikke aktuelt pga størrelse.

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Avslutte godtgjørelse til styret.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 0 til fordeling blant styrets medlemmer. Styret vedtar å avslutte godtgjørelse.

4. Valg

4.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble følgende valgt: Dag Jenseg

4.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt: Åse Marie Lerheim-Lorenzson

4.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt: Anna Rebecka Ing-Marie Lorenzson

4.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Dag Jenseg styreleder valgt for 2 år i 2025

Åse Marie Lerheim-Lorenzson styremedlem valgt for 2 år i 2025

Anette Christiansen styremedlem valgt for 2 år i 2024

Anna Rebecka Ing-Marie Lorenzson varamedlem valgt for 1 år i 2025

4.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

5. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling: Ingen

6. Saker

6.1 Ta stilling til hvilket selskap som skal være videre regnskapsfører

Det er meldt inn forespørsel om at styret skal drøfte muligheten av å endre regnskapsfører til et annet selskap enn vestbo. Dette skal drøftes på generalforsamlingen.

Vedtak:

Styret vedtar at det byttes regnskapsfører til BATE boligbyggelag. Styret vedtar at styreleder sier opp nåværende avtale med Vestbo snarest mulig.

6.2 Justere felleskostnader

Sum for felleskostnader vurderes.

Vedtak:

Styret vedtar at felleskostnader senkes med 2000,- per andel fra og med 01.12.2025.

Protokoll for Von Der Ohesvei 4 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Åse Marie Lerheim (sign.)	09.05.2025
Sekretær	Anette Christiansen (sign.)	12.05.2025
Protokollvitne	Åse Ljones (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Anna Rebecka Ing-Marie Lorenzson (sign.)	09.05.2025



Adresse

Von der Ohes vei 4, 5032 BERGEN

Dato for energimerking

26.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-275382

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

139315901

Gårdsnummer

167

Bruksnummer

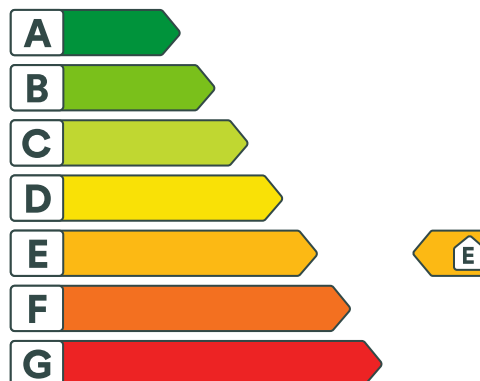
737

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1880

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

53,0 m²

Oppvarmet bruksareal

20,5 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

279,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

268,45 kWh/m²

Totalt levert pr. år

5 503 kWh



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/737/0/0
Utlistet 26. 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	Arealmerkna	Inngår i rapporten
261222290	Grunneiendom	0	Ja	121,0 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 på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5810000	30	BERGENHUS. SKUTEVIKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.04.1988	190001197	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
5810000	110 - Boliger	100,0 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
5810000	660 - Bevaringsområder	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5380104	31	BERGENHUS. DEL AV SKUTEVIKSVEIEN 23	190710745	02.08.1988
5810002	31	BERGENHUS. GNR 167 BNR 839, SKUTEVIKSVEIEN 27, TILLEGGSAREAL	190930268	08.10.1990

OBSt! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71720000	35	Bergenhushus, 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	Skuteviken	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	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	99,9 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	99,5 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
62380000	35	BERGENHUS. GNR 167 BNR 831 MFL., SKUTEVIKSVEIEN	3	200907154
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
5810100	30	BERGENHUS. GNR 167 BNR 765, SKUTEVIKEN, BØKKERGATEN 4	3	190930257
5810001	31	BERGENHUS. SKUTEVIKEN, GATETUN	3	190130013
5380000	30	BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN	3	190710745
17490000	30	BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG	5	200109753
5380300	30	BERGENHUS. STØLEN - LADEGÅRDEN - ROTHAUGEN, KVARTAL 5	3	190830173
71660000	35	Bergenhus. Gnr. 167, bnr. 399 mfl., Sandviken mobilitetspunkt	1	202317345
65810000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN	3	202220562

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/1748	300645236	-	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	16.09.2020	201519694
167/850	139316967-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	17.12.2025	202516228
167/803	139316517-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	16.01.2026	202517761
167/1722	139316363-4	Tilbygg	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	24.06.2025	202317516

Andre opplysninger

Skrevet ut 26. mars 2026

Nabolagsprofil

Von der Ohes vei 4 - Nabolaget Ladegården/Skuteviken - vurdert av 153 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Skuteviksveien Linje 18	1 min 0.1 km
Kaigaten Linje 1, 2	17 min 1.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 1.5 km
Bergen Flesland	24 min

Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.) 380 elever, 28 klasser	7 min 0.5 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 176 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	22 min 1.8 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	5 min 0.4 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	14 min 1.1 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

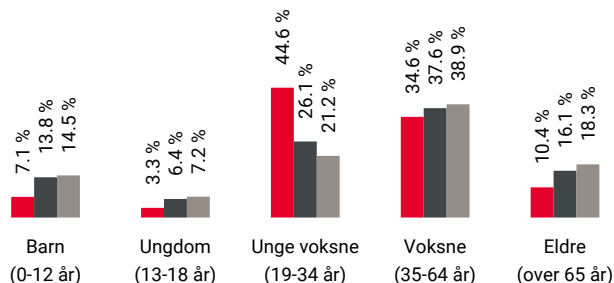
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 54/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ladegården/Skuteviken	1 541	1 141
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Ladegården Friluftsbarnhage (0-...) 85 barn	3 min 0.2 km
Sandviken barnehage (1-5 år) 30 barn	9 min 0.6 km
Mulesvingen barnehage (0-5 år) 65 barn	14 min 0.9 km




Dagligvare

Kiwi Birkebeinersenteret	4 min
Meny Støletorget Post i butikk, PostNord	5 min 0.3 km





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

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Buss
-  3. Egen bil

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

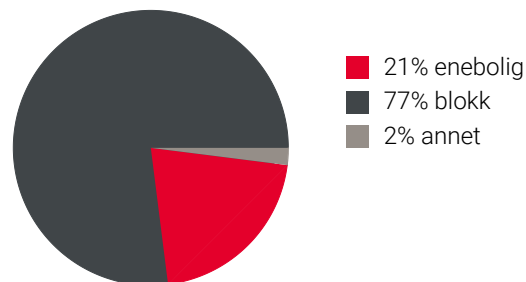
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

Sport

-  Sverresborg 6 min 
Ballspill, sandvolleyball 0.3 km
-  Vikinghallen 4 min 
Aktivitetshall 0.3 km
-  MOVA Sandviken 3 min 
-  Norrønahallen 3 min 

Boligmasse







«Sentralt, men med koselig bebyggelse. I byen, men ikke i kjernen. Kort vei til alt, godt utvalg i nærbutikker. Estetisk tilfredsstillende.»

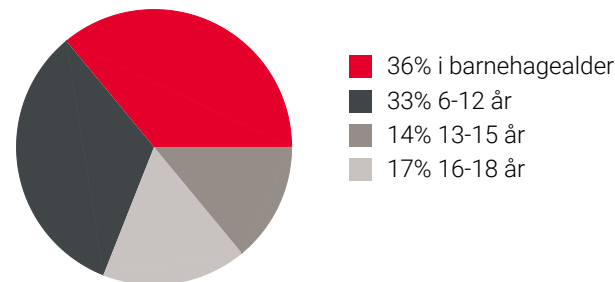
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Kløverhuset 14 min 
-  Sandviken apotek 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

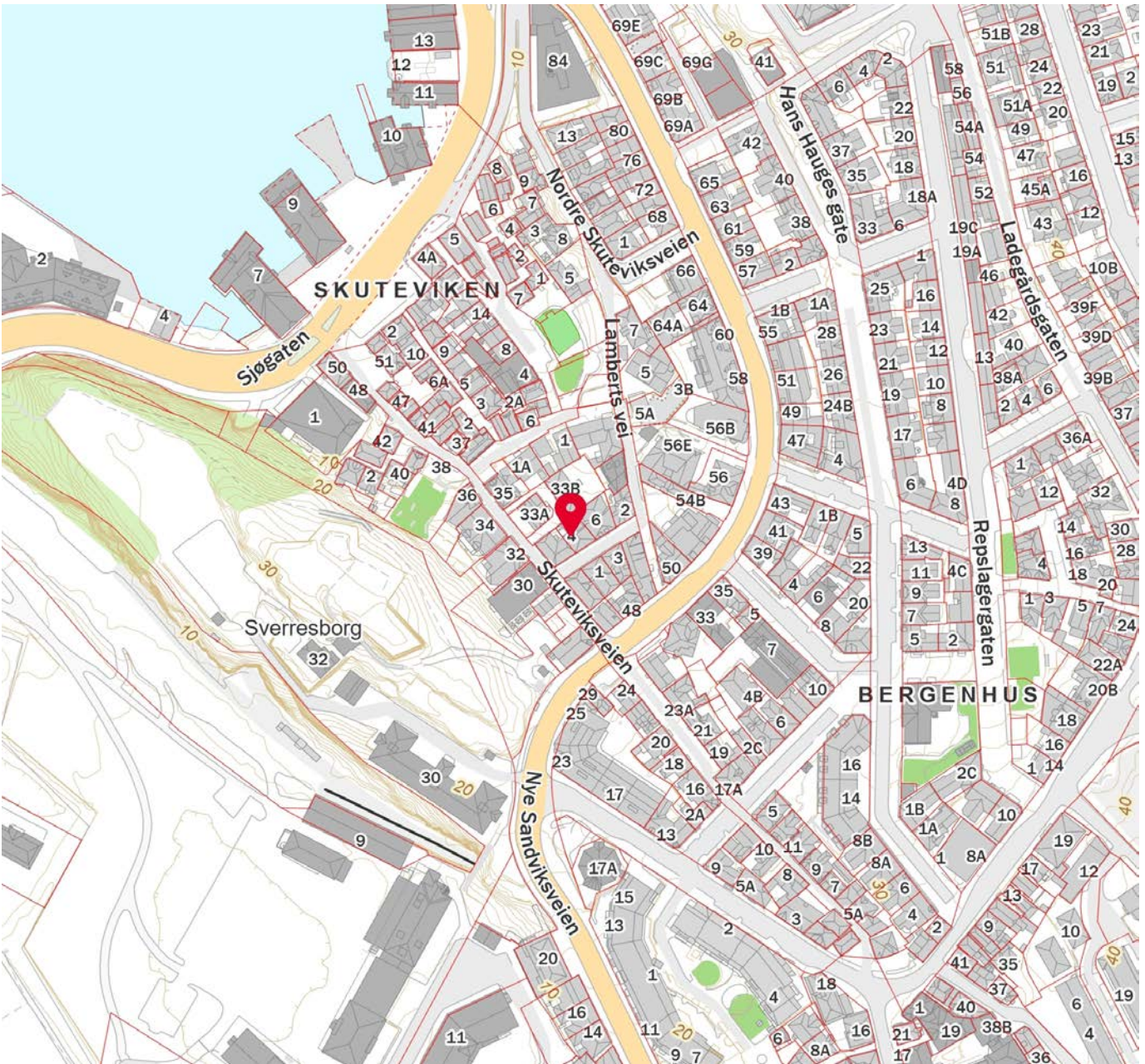
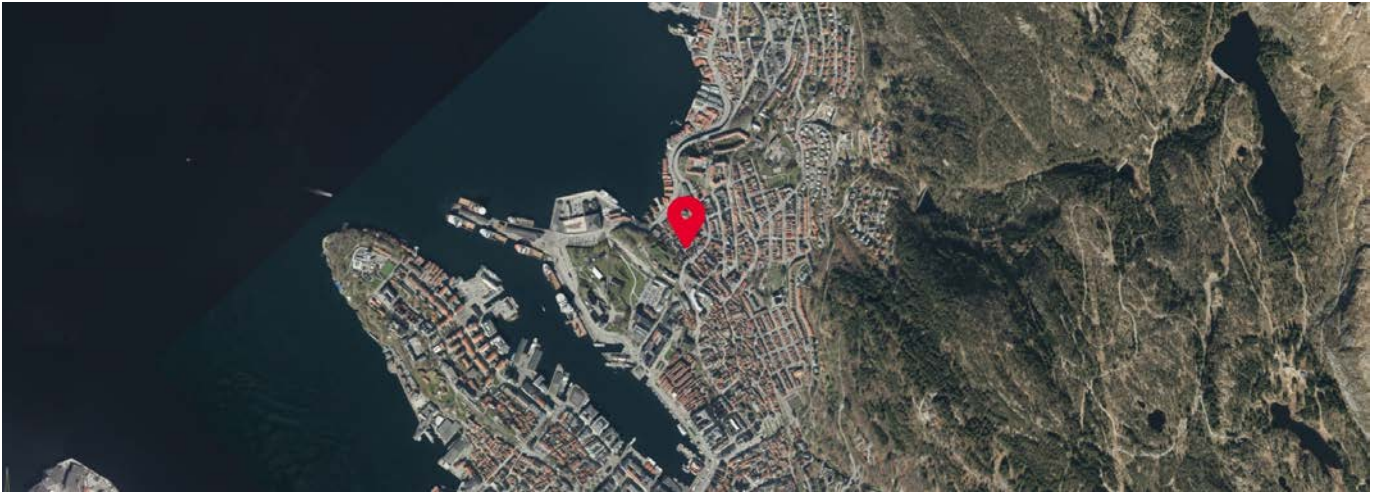


0% 64%

-  Ladegården/Skuteviken
-  Bergen
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innkalling til
Generalforsamling
Von Der Ohesvei 4 Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Von Der Ohesvei 4 Borettslag

Andelseierne i Von Der Ohesvei 4 Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling onsdag 07.05.2025. kl. 19:00. Møtet vil bli holdt i Von Der Ohes vei 4 .

Dagsorden

- 1 Konstituering
 - 1.1 Status fremmøte
 - 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
 - 1.3 Valg av møteleder
 - 1.4 Valg av referent
 - 1.5 Valg av protokollvitne
 - 1.6 Valg av tellekorps
- 2 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning
- 3 Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 4 Valg
 - 4.1 Valg av styreleder
 - 4.2 Valg av styremedlemmer
 - 4.3 Valg av varamedlemmer
 - 4.4 Styrets sammensetning etter valget
 - 4.5 Valg av valgkomité
- 5 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- 6 Saker
 - 6.1 Ta stilling til hvilket selskap som skal være videre regnskapsfører
 - 6.2 Justere felleskostnadene

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

24.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

4. Valg

4.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

4.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

4.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

4.5 Valg av valgkomité

5. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

6.1 Ta stilling til hvilket selskap som skal være videre regnskapsfører

Det er meldt inn forespørsel om at styret skal drøfte muligheten av å endre regnskapsfører til et annet selskap enn vestbo. Dette skal drøftes på generalforsamlingen.

6.2 Justere felleskostnader

Sum for felleskostnader vurderes.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Von Der
Ohesvei 4 Borettslag onsdag 07.05.2025

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Borettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

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

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		289 500	174 000	189 000	299 245
Innkrevde finanskostnader		0	0	0	145 464
Andre inntekter	8	1 687	0	0	0
SUM INNETEKTER		291 187	174 000	189 000	444 709
KOSTNADER:					
Styrehonorar	9	0	0	0	90 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	9	0	0	0	12 690
Forretningsførsel		36 330	34 656	36 331	38 485
Kontingent BBL		1 500	1 500	1 500	1 500
Andre honorarer		16 100	0	625	625
Revisjon		8 500	8 000	8 500	9 000
Forsikringspremier		21 476	21 487	22 604	25 771
Energikostnader		29 854	19 914	50 000	21 067
Kommunale avgifter		61 686	56 366	62 282	63 478
Andre driftskostnader	10	17 059	7 854	6 364	8 626
Vedlikehold	11	56 722	84 054	20 000	10 000
Rehabilitering		2 141 898	0	0	0
SUM KOSTNADER		2 391 125	233 831	208 206	281 242
DRIFTSRESULTAT		-2 099 938	-59 831	-19 206	163 467
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		1 263	1 979	0	0
Finanskostnader		25 266	421	0	131 373
NETTO FINANSPOSTER		-24 003	1 557	0	-131 373
ÅRSRESULTAT	1, 4	-2 123 941	-58 274	-19 206	32 094
Overføringer og disponeringer		-2 123 941	-58 274	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	2 290 946	2 290 946
Sum anleggsmidler		2 290 946	2 290 946
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Vestbo i mellomregning		114 211	77 864
Andre fordringer		20 255	0
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		134 466	77 864
SUM EIENDELER		2 425 412	2 368 810

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	500	500
Sum innskutt egenkapital		500	500
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-802 987	1 320 954
Øremerkede midler	4, 5	30 000	30 000
Sum opptjent egenkapital		-772 987	1 350 954
Sum egenkapital	4	-772 487	1 351 454
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	6, 7	2 150 000	0
Borettsinnskudd	7	1 003 000	1 003 000
Sum langsiktig gjeld:		3 153 000	1 003 000
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		29 270	14 356
Annen kortsiktig gjeld		15 628	0
Sum kortsiktig gjeld		44 899	14 356
Sum gjeld:		3 197 899	1 017 356
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 425 412	2 368 810

Sted: _____, dato: _____

Åse Marie Lerheim
Styreleder

Dag Jensæg
Styremedlem

Anette Christiansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	63 508	121 782
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-2 123 941	-58 274
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	2 150 000	0
B. Årets endring i disponible midler	26 059	-58 274
C. Disponible midler	89 567	63 508
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	114 211	77 864
Kortsiktige fordringer	20 255	0
Omløpsmidler	134 466	77 864
Kortsiktig gjeld	-44 899	-14 356
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	89 567	63 508

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Byggningsmessig Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 290 946
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 290 946
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 290 946
Anskaffelsesår :	1986
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Byggningsmessige anlegg	2 290 946
Sum	2 290 946

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	500	0	500
Annen egenkapital	1 350 954	-2 123 941	-772 987
Sum egenkapital 31.12.	1 351 454	-2 123 941	-772 487

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen.
 Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Øremerkede Midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2075 Øremerkede midler	30 000	30 000
Sum	30 000	30 000

Av sum Annen Egenkapital er dette beløpet øremerkede midler

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	95217610037
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.85 %
Betingelser:	Flytende renter
Beregnet innfridd:	31.12.2054
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	2 150 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	0
Opptak i perioden:	2 150 000
Lånesaldo 31.12:	2 150 000
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	1 996 209

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	578 571	578 571
	1	557 143	557 143
	1	492 857	492 857
	1	364 286	364 286
	1	157 143	157 143

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag			
Lån 95217610037 har første avdrag 31.03.2025 med kr 6 675	1	578 571	599
	1	557 143	577
	1	492 857	510
	1	364 286	377
	1	157 143	163

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 7 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantelån	2 150 000	0
2250 Borettsinnskudd	1 003 000	1 003 000
Sum	3 153 000	1 003 000

Note 8 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3685 Diverse inntekter fri	1 687	0
Sum	1 687	0

Konto 3685: Sløyfe mellom nabohus.

Note 9 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
--	---------------	---------------

Note 10 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	0	1 740
6500 Verktøy	7 331	0
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	6 240	5 940
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	189	174
7770 Bank og kortgebyrer	500	0
7791 Annen kostnad	2 799	0
Sum	17 059	7 854

Note 11 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	2 850
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	56 722	81 204
Sum	56 722	84 054

Andre opplysninger

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.

Resultat og balanse med noter for Von Der Ohesvei 4 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Von Der Ohesvei 4 Borettslag

Styreleder	Åse Marie Lerheim (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Dag Jensæg (sign.)	22.03.2025
Styremedlem	Anette Christiansen (sign.)	22.03.2025

Til generalforsamlingen i Von Der Ohesvei 4 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Von Der Ohesvei 4 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Shape the future
with confidence

2

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

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

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

Bergen, 23. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: ZNRUB-EVTK6-LBQE7-DR8ZW-9ZM8A-45C17

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-23 21:49:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZNRUB-EVTK6-LBQE7-DR8ZW-9ZM8A-4SQI7

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Von Der Ohesvei 4 Borettslag onsdag 07.05.2025 kl. 19:00 - Von Der Ohes vei 4 .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte: Styreleder Åse Marie Lerheim-Lorenzson, varamedlem Anna Rebecka Ing-Marie Lorenzson, styremedlem Dag Jensseg, beboer Åse Ljones og styremedlem Anette Christiansen

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 5

Antall fremlagte fullmakter: 0

Hvilket utgjorde 5 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak : Åse Marie Lerheim-Lorenzson

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Åse Marie Lerheim-Lorenzson

1.4 Valg av referent

Vedtak: Anette Christiansen

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Anette Christiansen

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseiere: Anna Rebecka Ing-Marie Lorenzson og Åse Ljones.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Anna Rebecka Ing-Marie Lorenzson og Åse Ljones.

1.6 Valg av tellekorps

Ikke aktuelt pga størrelse.

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Ikke aktuelt pga størrelse.

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Avslutte godtgjørelse til styret.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 0 til fordeling blant styrets medlemmer. Styret vedtar å avslutte godtgjørelse.

4. Valg

4.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble følgende valgt: Dag Jenseg

4.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt: Åse Marie Lerheim-Lorenzson

4.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt: Anna Rebecka Ing-Marie Lorenzson

4.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Dag Jenseg styreleder valgt for 2 år i 2025

Åse Marie Lerheim-Lorenzson styremedlem valgt for 2 år i 2025

Anette Christiansen styremedlem valgt for 2 år i 2024

Anna Rebecka Ing-Marie Lorenzson varamedlem valgt for 1 år i 2025

4.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

5. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling: Ingen

6. Saker

6.1 Ta stilling til hvilket selskap som skal være videre regnskapsfører

Det er meldt inn forespørsel om at styret skal drøfte muligheten av å endre regnskapsfører til et annet selskap enn vestbo. Dette skal drøftes på generalforsamlingen.

Vedtak:

Styret vedtar at det byttes regnskapsfører til BATE boligbyggelag. Styret vedtar at styreleder sier opp nåværende avtale med Vestbo snarest mulig.

6.2 Justere felleskostnader

Sum for felleskostnader vurderes.

Vedtak:

Styret vedtar at felleskostnader senkes med 2000,- per andel fra og med 01.12.2025.

Protokoll for Von Der Ohesvei 4 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Åse Marie Lerheim (sign.)	09.05.2025
Sekretær	Anette Christiansen (sign.)	12.05.2025
Protokollvitne	Åse Ljones (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Anna Rebecka Ing-Marie Lorenzson (sign.)	09.05.2025

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjørt: 30.03.26 Side 1 av 2

Von Der Ohesvei 4 Borettslag	Vår ref.:	1071/3
Von der Ohes vei 4	Type:	Frittstående Borettslag
5032 BERGEN	Eiere:	Åse Marie Lerheim-Lorenzson, Rebecka Lerheim-Lorenzson
Organisasjonsnr: 956 819 431	Andelsnr:	3

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned: 5 495**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader lån	2 645
Felleskostnader	2 741
Tilleggsytelser: Fiberaksess	109

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	422 849	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	2 114 246	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 95217610037, Handelsbanken eiendomskreditt filial av stadshypotek ab

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.03.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 115

Saldo per 30.03.2026: 2 114 246

Andel av saldo: 422 849

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2054)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Dag Jensseg

Adresse: Von Der Ohes Vei 4

Postnr/-sted: 5032 BERGEN

Telefon: Mob.: 90556238

E-post: dag.jensseg@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 30.03.2026

Utestående saldo:	-5 495		
Felleskostnader:	-5 495	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	5 495

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	147 147
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	3

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 167/737

Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000615944
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Soneparkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjørt: 30.03.26 Side 2 av 2

Von Der Ohesvei 4 Borettslag

Vår ref.: 1071/3

Von der Ohes vei 4

Type: Frittstående Borettslag

5032 BERGEN

Eiere: Åse Marie Lerheim-Lorenzson, Rebecka Lerheim-Lorenzson

Organisasjonsnr: 956 819 431

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Borettslaget består av 5 andeler
- Kommunale avgifter er inkl i felleskostnadene
- TV/Internett er inkl i felleskostnadene
- Forkjøpsrett for andelseiere i borettslaget deretter øvrige andelseiere i Vestbo
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel 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 kontraktssignering 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 bruktbolig. 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: Von der Ohes vei 4
5032 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Victoria Nordgård Giske**Oppdragsnummer:****Telefon:** 454 65 830
E-post: victoria.giske@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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