

aktiv.



Bendixens vei 52, 5063 BERGEN

**Flott 3-roms leilighet med god standard, balkong og meget attraktiv beliggenhet like ved bybanen | Kort vei til "alt"**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

## Fredrik Tøsdal

**Mobil** 930 21 497

**E-post** Fredrik.Tosdal@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 490 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 109 212,-  
**Omkostn.:** Kr 9 796,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 609 008,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 154,-  
**Selger:** Erik Vagstad  
Elisabeth Hove

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1992  
**BRA-i/BRA Total** 59/64 kvm  
**Tomtstr.:** 2111.6 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 13, bnr. 690  
**Snr.** 1  
**Andelsnr.:** 13  
**Oppdragsnr.:** 1506260064

# Velkommen til visning!

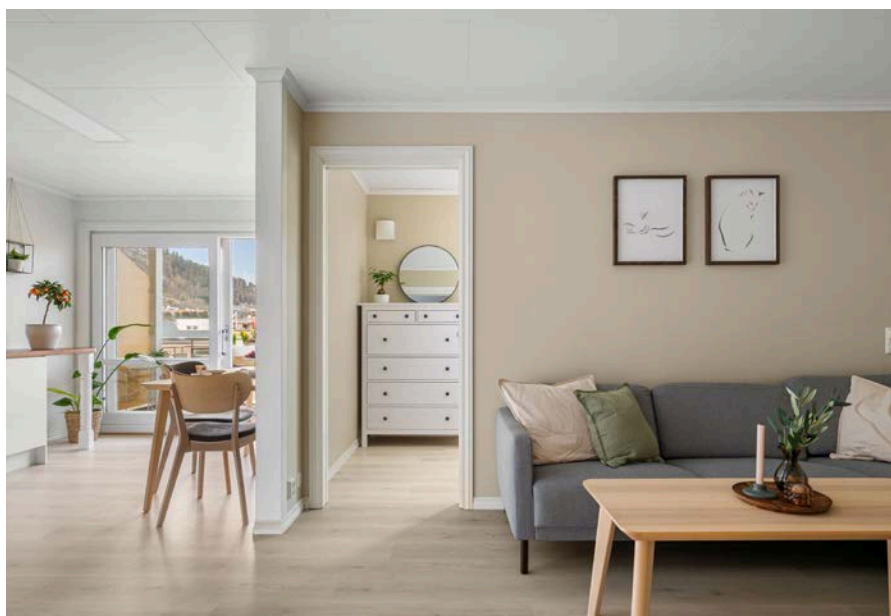
Aktiv Laguneparken v/Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Bendixens vei 52 - en innbydende og stilren 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet sentralt på Wergeland.

Leiligheten har gjennomgående god standard, gjennomtenkt planløsning og byr på en romslig balkong med flotte sol- og utsiktsforhold. Her bor du sentralt og komfortabelt med gangavstand til bybanen som tar deg raskt til sentrum, samt dagligvarebutikk, treningssenter og øvrige servicetilbud like i nærheten.

Kort fortalt:

- Lys og tiltalende 3-roms leilighet med god standard
- 2 soverom på 12,3m<sup>2</sup> og 7,0m<sup>2</sup>
- Balkong med gode sol- og utsiktsforhold
- Meget attraktiv beliggenhet i et veldrevet borettslag
- Gangavstand til bybane, buss, butikk og treningssenter
- Nærhet til HVL
- Ingen dok. avgift

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	54
Nabolagsprofil .....	125
Budskjema .....	134

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 59 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 64 kvm

TBA: 5 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod - 4.8m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 59 kvm Entré - 7.4m<sup>2</sup>, bad/vaskerom - 6m<sup>2</sup>, stue/kjøkken - 22.9m<sup>2</sup>, soverom - 12.3m<sup>2</sup>, soverom - 7m<sup>2</sup>

### **TBA fordelt på etasje**

2. etasje

5 kvm

### **Fellesarealer og rettigheter til bruk**

Leiligheten disponerer en bod i underetasjen oppmålt til 4.8m<sup>2</sup>.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

2111.6 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er eiet og felles for andelseierne. Tomten er pent opparbeidet med grøntarealer og interne adkomstveier

Tomtearealet beregnes på grunnlag av registrerte eiendomsgrenser og hjelpelinjer i matrikkelen. Avvik kan forekomme, og arealet kan derfor ikke garanteres. Oppgitt tomteareal er hentet fra matrikkelen.

### **Beliggenhet**

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Wergeland med nærhet til det man skulle trenge i hverdagen. Et perfekt utgangspunkt for deg som ønsker å bo nærme sentrum, samtidig som man er tilbaketrukket fra byens støy. Med bare 3 minutters gange til bybanestopp kommer man seg raskt inn til bykjernen eller ut til Flesland. Fra leiligheten har man også gangavstand til Haukeland.

Området leiligheten ligger i er flott utviklet de siste årene og har fått flere servicetilbud. Like ved leiligheten har man SATS og Rema 1000, apotek, samt flere spisesteder som Stefanos, Pizzabakeren og Sushi2. Høyskolen på Vestlandet ligger ikke lange veien fra leiligheten i tillegg til flere skoler og barnehage. Sletten senter finner du ca. 14 minutters gange fra leiligheten. Her finner man blant annet dagligvarebutikker, butikker, apotek og vinmonopol.

Er man av den turglade har denne leiligheten perfekt beliggenhet. Ulriken ligger i nærheten og kan by på en flott fjelltur med nydelig utsikt. Ønsker man lettere turer eller nyte en deilig dag i parken er det ikke lange veien til Tveitevannet, Leaparken og Christieparken.

### **Adkomst**

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

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Minde barnehage (0-6 år) 0.4 km

Inndalen barnehage (1-5 år) 0.8 km

Leaparken barnehage (0-5 år) 1 km

Skoler

Fridalen skole (1-7 kl.) 0.9 km

daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 1.2 km

Slettebakken skole (1-7 kl.) 1.6 km

NTG-U Bergen (8-10 kl.) 1.2 km

Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 1.6 km

Langhaugen videregående skole 1.1 km

NTG Brann Stadion 14 min

### **Offentlig kommunikasjon**

Gangavstand til bybanestopp ved Wergeland, samt Wergeland busstopp betjent av linje 10,49,82,83 og 740

### **Bygningssakkyndig**

Daniel Ulvatn

## Type rapport

Tilstandsrapport

## Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Aluminium utvendig. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med tilkomst fra kjøkken, oppmålt til 4.6m<sup>2</sup>.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eigar har tatt vekk dusjdører og sett inn dusjkabinett

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Tett avrenning frå tak førte til fukt i utvendig sikringskap og yttervegg.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Regi av borettslaget sitt forsikringselskap

Beskrivelse av arbeidet: Forsikringsak. Viser til borettslaget som fulgte opp arbeidet

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Laksevåg Rør & Sanitær AS

Beskrivelse av arbeidet: Skift av defekt waterguard i kjøkkenbenk

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

- Ja

Ulyd i lager på badervifte/ventilasjonsvifte (takmontert)

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Andersen Ventilasjonrens AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny badervifte/ventilasjonsvifte på tak

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

- Ja

Defekt komfyrvakt

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Laksevåg Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Skift komfyrvakt

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

- Ja

Tidligere eigar har laga eit ekstra soverom

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Tilstandsrapport frå tidligare eigar

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Nei

## **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

### **TG2**

#### **Vannledninger**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### **Avløpsrør**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### **TG3**

#### **2.Etasje - Bad/vaskerom - 6m2 - Generell**

Bad/vaskerom med overflater av eldre dato. Overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Anbefales videre bruk av tett dusjkabinett til våtrommet blir renovert. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

## **Innbo og løsøre**

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

## **Hvitevarer**

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

## **Moderniseringer og påkostninger**

Byttet waterguard og komfyrvakt i 2026.

## **Parkering**

Borettslaget leier ut 3 parkeringsplasser i en periode på 12 mnd av gangen. Ta kontakt

med styret for ytterligere informasjon

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

Tryg Forsikring, polisenummer 6601892

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Varmekabler på bad  
Elektrisk oppvarming  
Energimerking er rød D

### **Energimerke**

D

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 490 000

#### Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

---

109 212 (Andel av fellesgjeld)

---

3 599 212 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

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))

---

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 609 008 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 617 908 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 620 708 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### Formuesverdi primærbolig

Kr 4 428 000 for år 2026

#### Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Tv-anlegg 40,00

Felleskostnader 7 114,00

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 154

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 109 212

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Fellesgjeld pr. dato**

30.03.2026

**Kommentar fellesgjeld**

Bank: Husbanken

Lånenummer: 13914071

Restsaldo: 845,63

Kapitalkostnader: 855,60

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenummer: 98207965863

Restsaldo: 108 366,46

Kapitalkostnader: 988,09

IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 109 212,08,-

**Andel fellesformue**

Kr 39 886

**Andel fellesformue dato**

30.06.2026

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

BORETTSLAGET BENDIXENSV 52

**Organisasjonsnummer**

952038044

**Andelsnummer**

13

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

**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**

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.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 13, bruksnummer 690, seksjonsnummer 1 i Bergen kommune. Andelsnr. 13 i BORETTSLAGET BENDIXENSV 52 med orgnr. 952038044

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4601/13/690/1:

29.04.1957 - Dokumentnr: 302184 - Skjønn

GJELDER UTVIDELSE AV FAGERÅSVEIEN

Overført fra: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:690

Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1993 - Dokumentnr: 33512 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 1887/2069

01.01.2020 - Dokumentnr: 1295817 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:13 Bnr:690 Snr:1

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for nybygg - serviceboliger datert 08.07.1992.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

-Det er satt opp et soverom oppmålt til 7m2 i stue

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

08.07.1992.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplan

Hele eiendommen ligger i kommunens "KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018" med PlanID: 65270000.

I kommuneplanen er eiendomen avsatt til sentrumsformål nærmere beskrevet byfortettingssone.

Hele eiendommen ligger i gul sone for luftkvalitet  
36,6% av eiendommen ligger i gul sone for vei støy  
18,7% av eiendommen ligger i rød sone for vei støy

#### Kommunedelplan(er)

Hele eiendommen ligger i kommunedelplanen "ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS" med PlanID: 9730000  
Arealformålet i kommunedelplanen er boligområde.

#### Planer i nærheten av eiendommen

PlanID Platype Plannavn Planstatus Saksnr  
10520000 30 ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN 3 -  
Kommentar: Eldre reguleringsplan som legger føringer for struktur og arealbruk i nærområdet

71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461  
Kommentar: En ny kommuneplan er under arbeid

30010000 30 ÅRSTAD/FANA. MINDEREGULERINGEN 4 -  
Kommentar: Opphevet/erstattet reguleringsplan

20000 30 ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL 4 -  
Kommentar: Eldre reguleringsplan som er opphevet.

16990007 31 ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN BJØRNSONS GATE -  
WERGELAND 3 200715810  
Kommentar: Reguleringsplan for bybanen i strekningen BJØRNSONS GATE -  
WERGELAND

63360000 35 ÅRSTAD. GNR 13 BNR 234 MFL., WERGELANDSALLÉEN 3 201314542  
Kommentar: Detaljregulering for bolig-/byutvikling.

19010000 35 ÅRSTAD. GNR 13 BNR 156 MFL., WERGELAND 3 200304844  
Kommentar: Detaljregulering knyttet til boligutvikling.

70230000 35 Årstad. Gnr 13 bnr 69 mfl., Wergelandsbakken 2 202220591  
Kommentar: Planforslag med formål om å legge til rette for fortetting i eksisterende boligområde. Det foreslås å etable tre nye tomannsboliger og en ny firemannsbolig. To eksisterende eneboliger planlegges å bygges om til tomannsboliger (Wergelandsbakken 1 og 5)

30020100 30 ÅRSTAD. GNR 13, WERGELAND 4 -  
Kommentar: Eldre reguleringsplan, opphevet.

30020000 30 ÅRSTAD. GNR 15, DEL AV NYHAUGEN, GNR 13, DEL AV STORETVEIT 4 -  
Kommentar: Eldre, opphevet reguleringsplan.

65150000 35 Årstad. Gnr. 13, bnr. 1132, Sykkelvei fra Hagerups vei til Mindemyren 3  
202220461  
Kommentar: Detaljregulering for samferdsel.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen  
Eiendom Bygningsnr Endring Bygningstype Status Dato Saksnr  
13/201 139401409-2 Ombygging Tomannsbolig, horisontaldelt Igangsettingstillatelse  
21.11.2024 202218846  
Kommentar: Oppdeling fra enebolig til tomannsbolig, bruksendring samt  
fasadeendring i FAGERÅSVEIEN 13.

13/243 139401816-1 Tilbygg Enebolig Meldingssak registrer tiltak 28.10.2011  
201117174  
Kommentar: Tilbygg til enebolig med byggesak fra 2011 i FAGERÅSVEIEN 11.

13/135 139400755-1 Tilbygg Enebolig Igangsettingstillatelse 19.01.2022 202200869  
Kommentar: Fageråsveien 20. Tilbygg bolig

160/518 139235223 - Garasjeuthus anneks til bolig Bygning godkjent for riving/  
brenning 23.02.2022 -  
Kommentar: Garasjeuthus anneks til bolig godkjent for riving/brenning

160/518 301021715 - Garasjeuthus anneks til bolig Igangsettingstillatelse 13.02.2025  
202111970

160/518 301021715 - Garasjeuthus anneks til bolig Igangsettingstillatelse 13.02.2025  
202222193

160/518 301199687 - Enebolig Igangsettingstillatelse 13.02.2025 202229024

160/518 301021727 - Enebolig Igangsettingstillatelse 13.02.2025 202111970

160/518 301021727 - Enebolig Igangsettingstillatelse 13.02.2025 202222193

Kommentar: Byggesaker i Fageråsveien 22 og 22a

13/691 300613174 - Boligbrakker Igangsettingstillatelse 16.03.2017 201634653  
Kommentar: Oppføring av brakkerigg, arkivert i 2020.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **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.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. 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 Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt fast vederlag kr 60.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Digital annonsering

8 500 Kommunale opplysninger

26 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger per stk.

6 850 Eierskiftegebyr OBOS

545 Tinglysningsgebyr pantdokument med urådighet

Totalt kr: 123 780

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Fredrik Tøsdal

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Tlf: 930 21 497

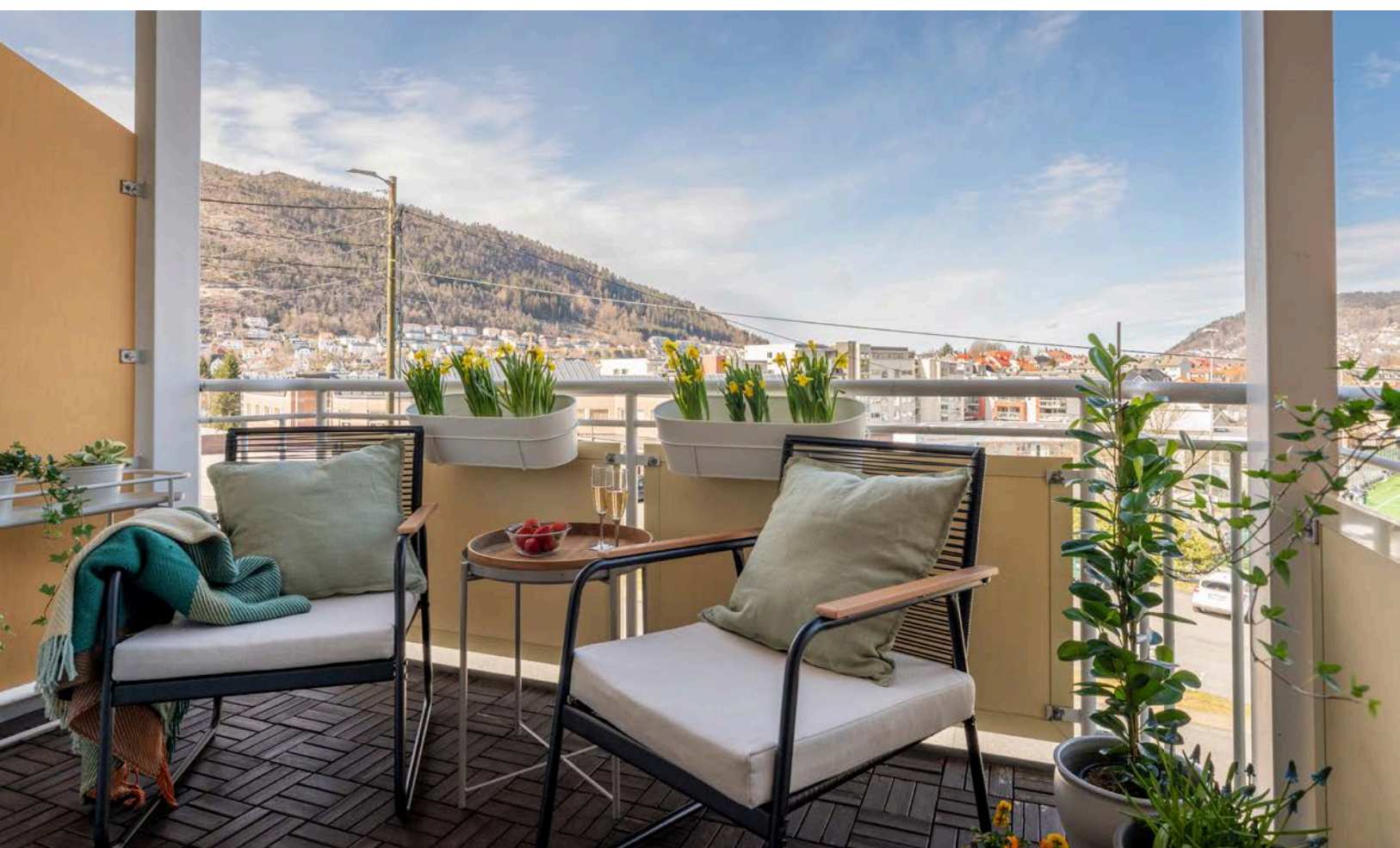
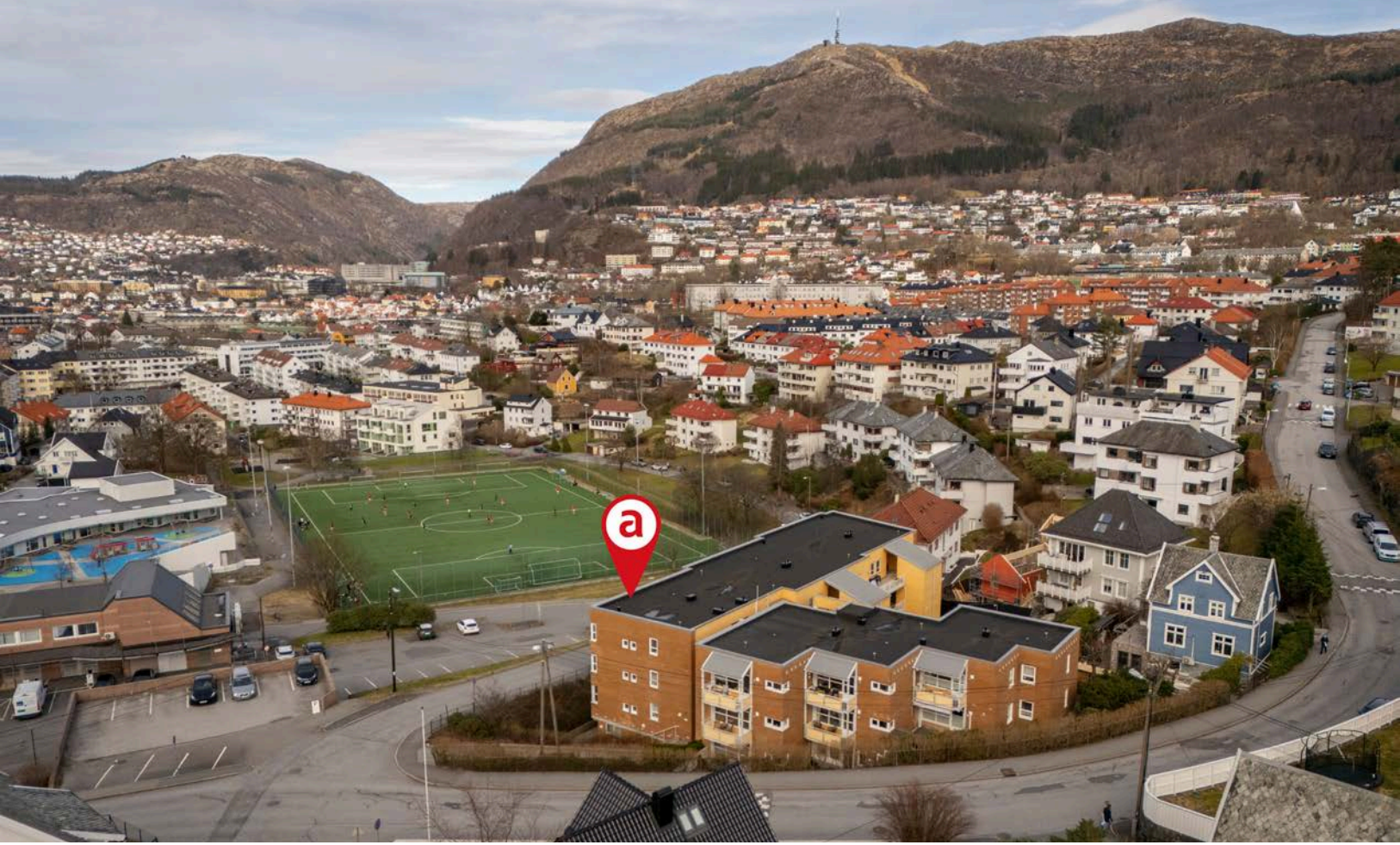
**Oppdragstaker**

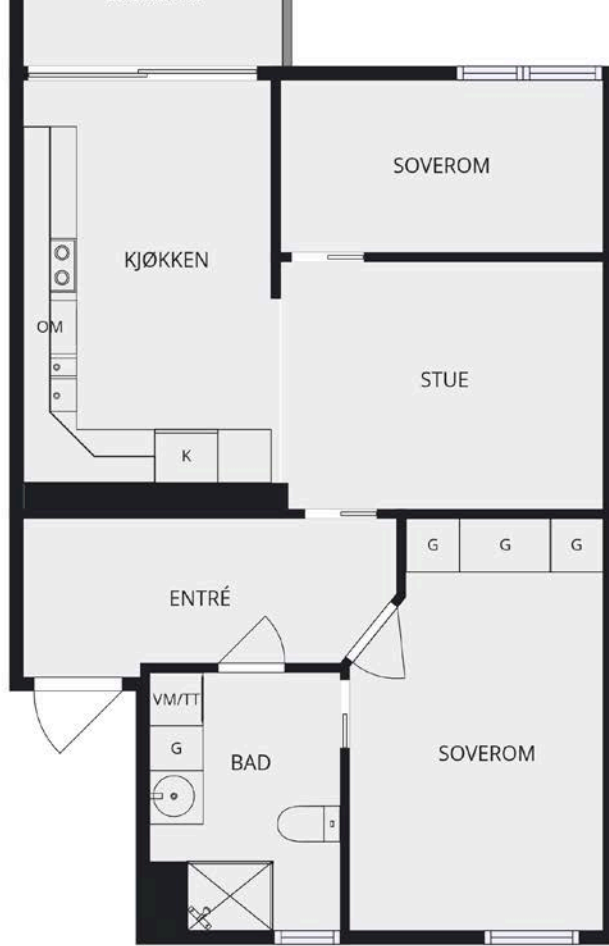
Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157

Laguneveien 7, 5239 Rådal

**Salgsoppgavedato**

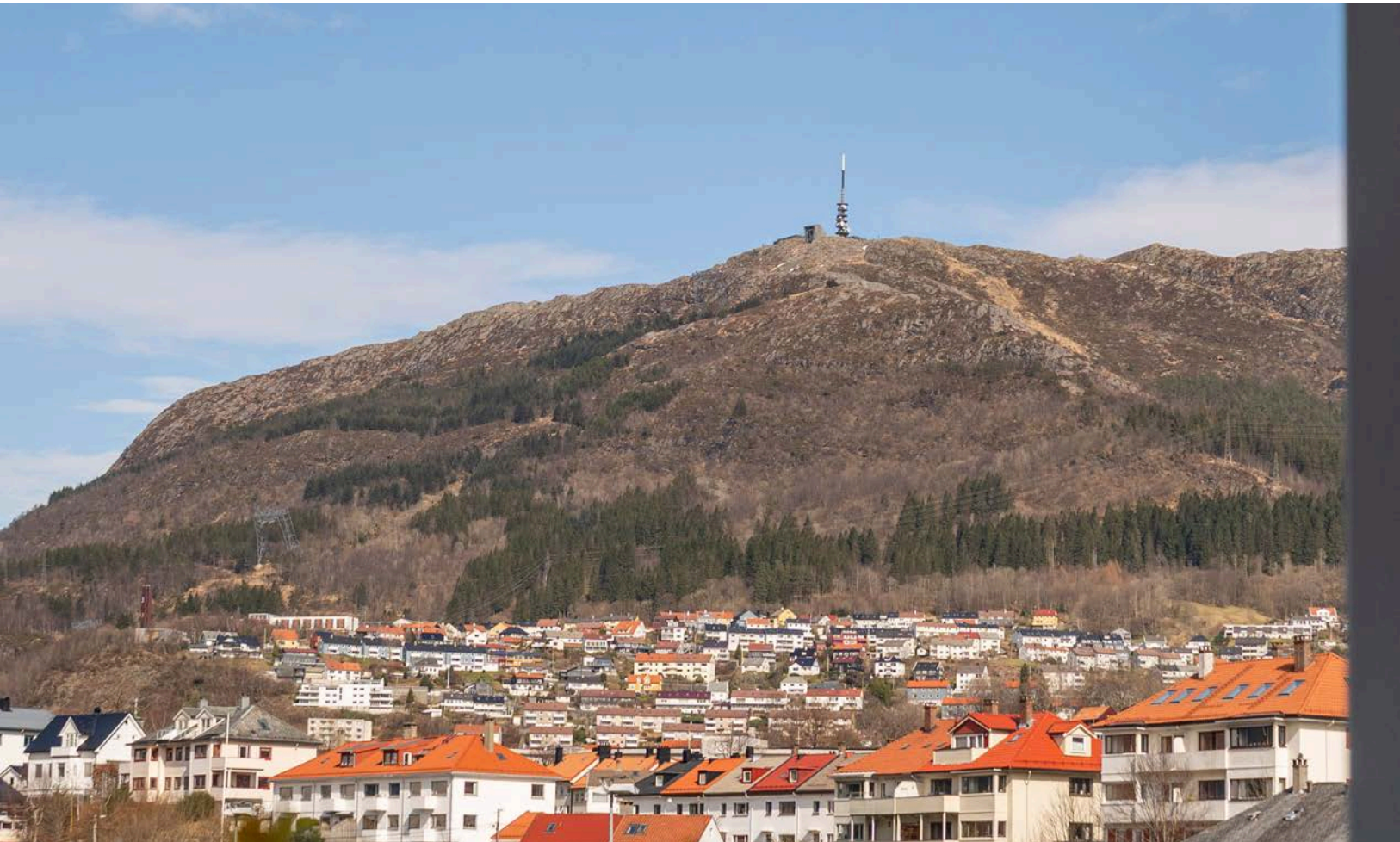
16.04.2026





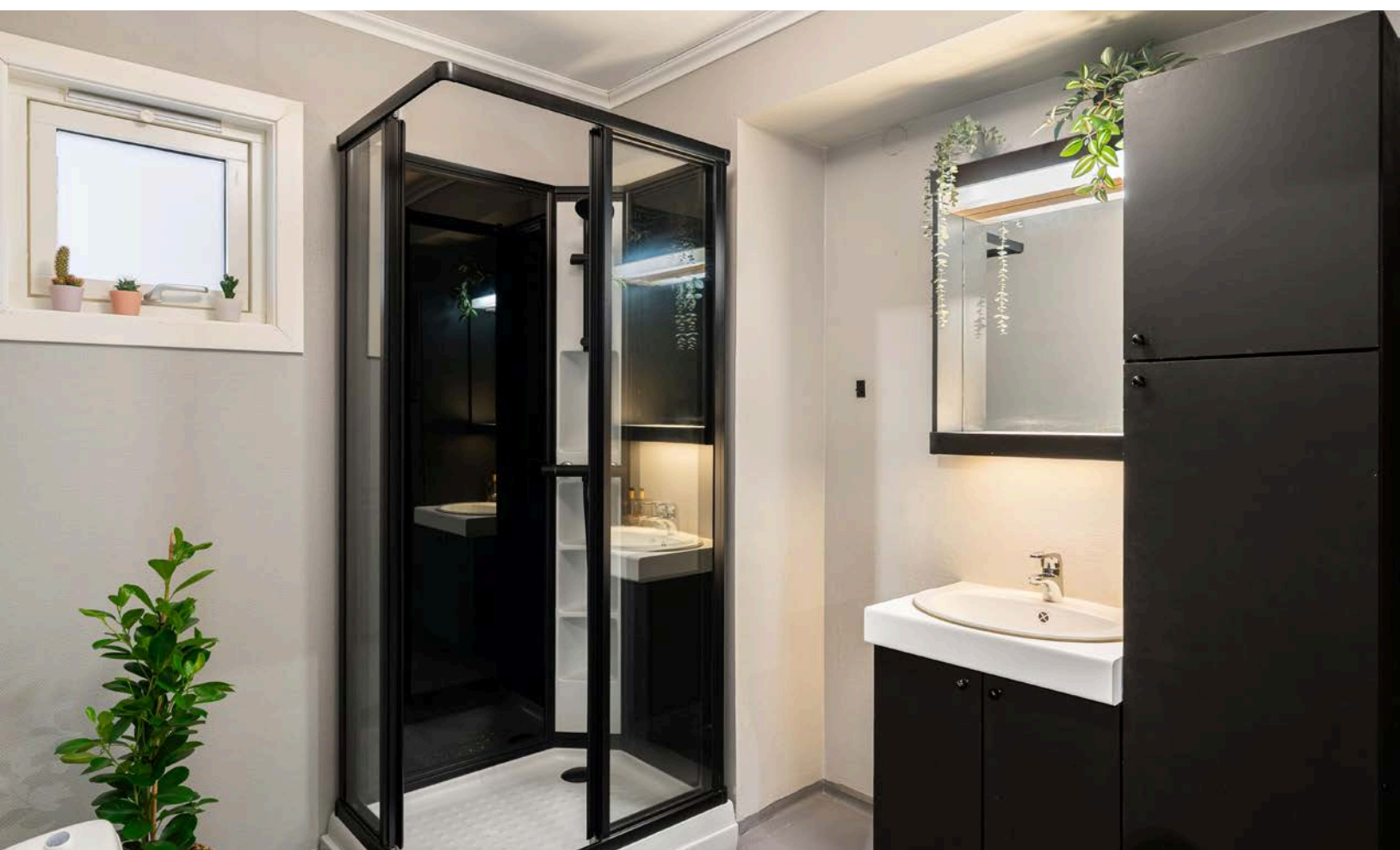


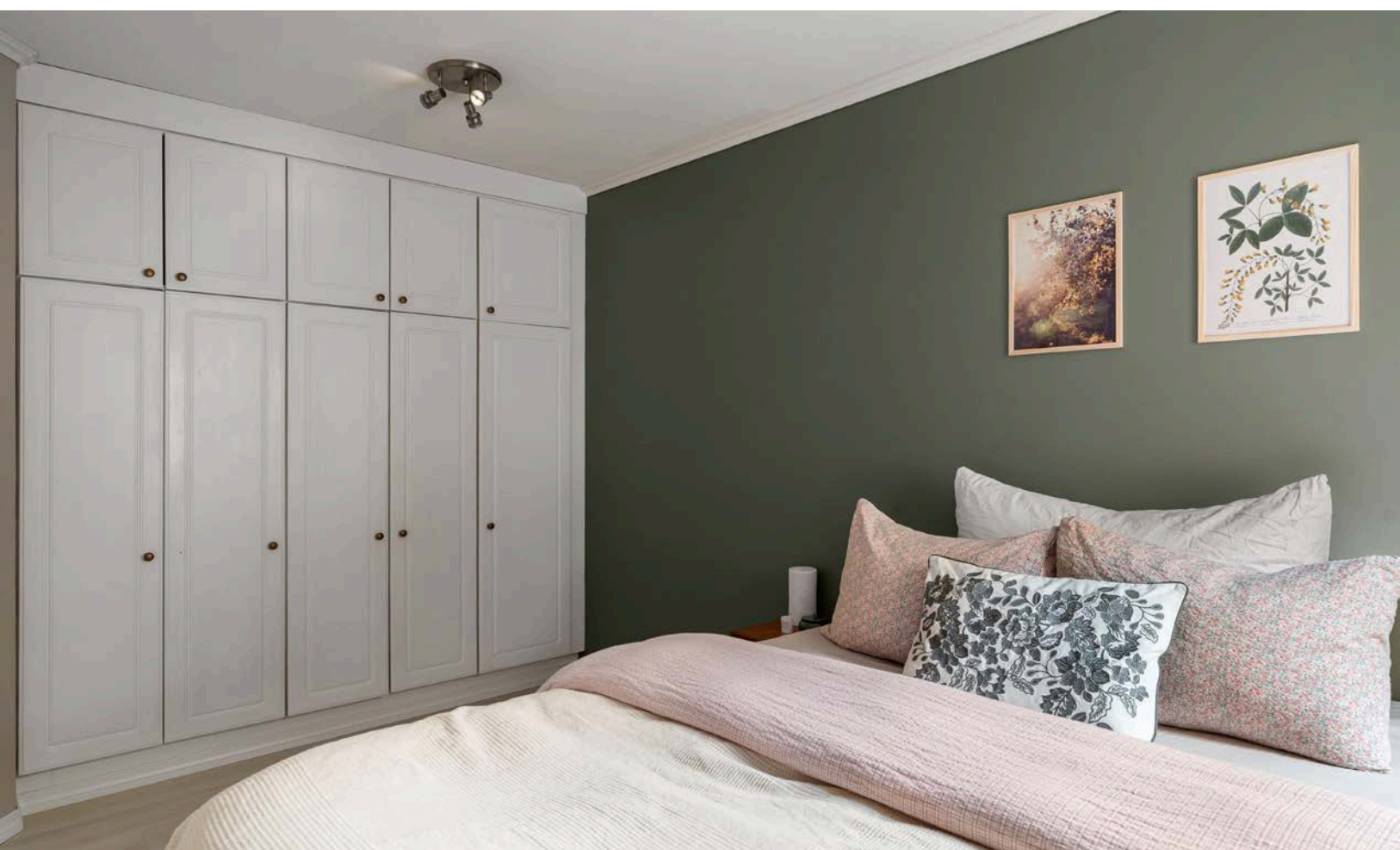


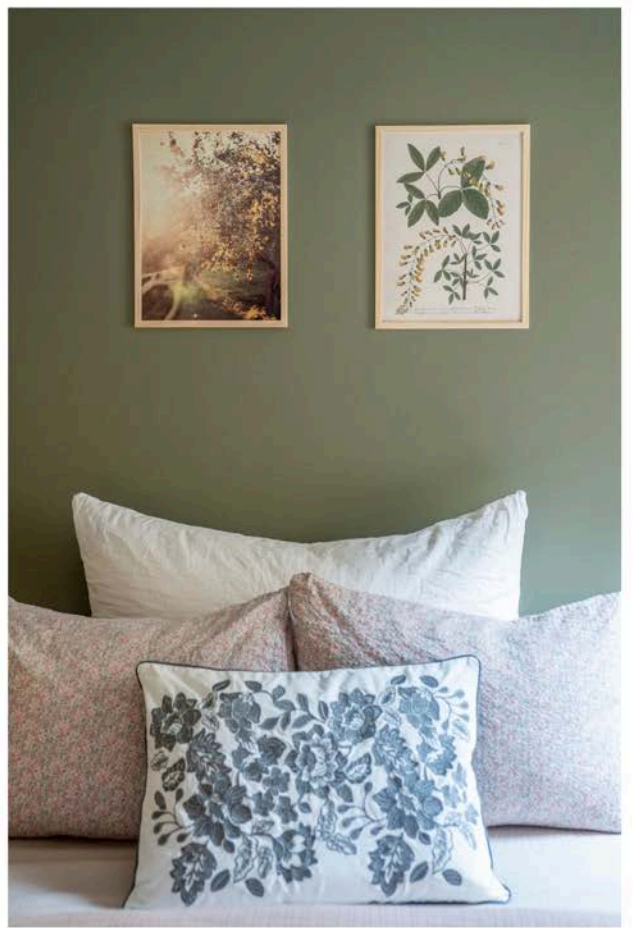




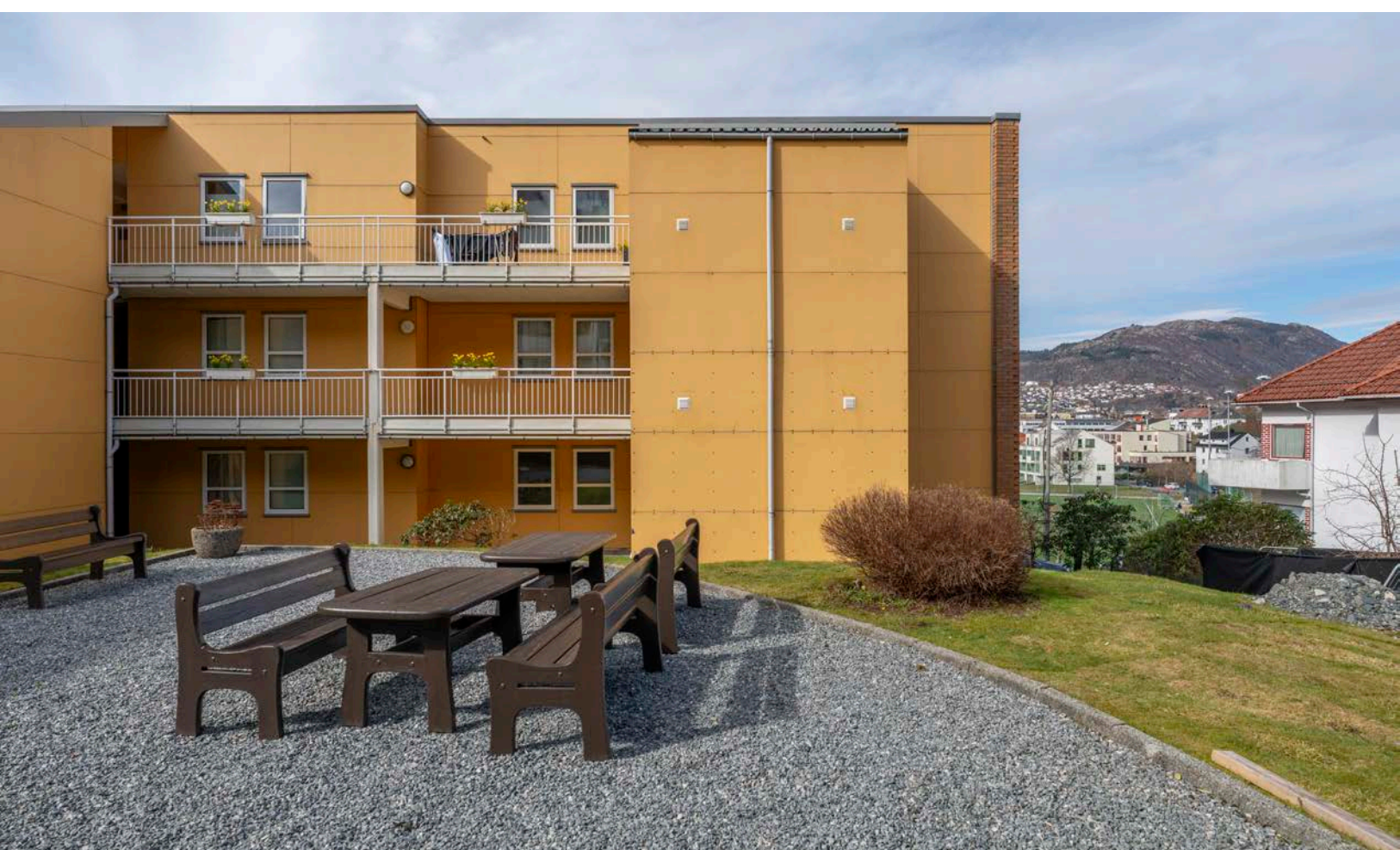























# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bendixens vei 52 , 5063 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 13, bnr. 690, snr. 1

 Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m<sup>2</sup> BRA-i: 59 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.04.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 21285-1244

Eiendomsverdi ref nr: XS4326

Autorisert foretak: TBDU AS



  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn



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

## Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

*Daniel Ulvatn*

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk 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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1992

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Aluminium utvendig.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen. Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen. Balkong med tilkomst fra kjøkken, oppmålt til 4.6m<sup>2</sup>

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom - 6m<sup>2</sup>

Bad/vaskerom med overflater av eldre dato.

Overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år.

Anbefales videre bruk av tett dusjkabinett til våtrommet blir renoveret.

Hulltaking mot dusjsone er ikke foretatt, da tilliggende konstruksjon til dusj og vask er yttervegg.

Det er målt i vegg fra soverom uten avvik i målinger. Området er ikke utsatt for fuktbelastning på bad.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Epoq kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Sental avtrekk fra bad.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler på bad.

### VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til

installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

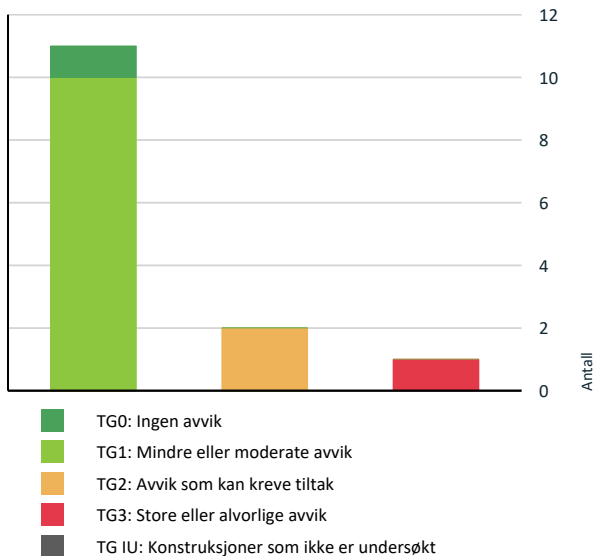
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Leiligheten er opprinnelig en 2-roms leilighet.

Det er satt opp et soverom oppmålt til 7m<sup>2</sup> i stue.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom - 6m2 > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

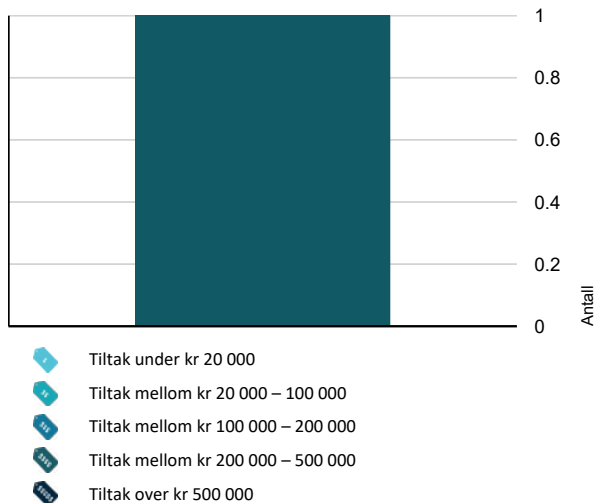
Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

## Anslag på utbedringskostnad



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1992

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi

**Anvendelse**

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Aluminium utvendig. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.



### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.



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

#### Beskrivelse

Balkong med tilkomst fra kjøkken, oppmålt til 4.6m2



## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

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

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM - 6M2

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Bad/vaskerom med overflater av eldre dato. Overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Anbefales videre bruk av tett dusjkabinett til våtrommet blir renoveret.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



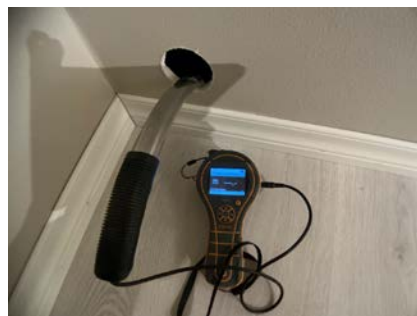
### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM - 6M2

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking mot dusjsone er ikke foretatt, da tilliggende konstruksjon til dusj og vask er yttervegg.

Det er målt i vegg fra soverom uten avvik i målinger. Området er ikke utsatt for fuktbelastning på bad.



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 22.9M2

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Epoq kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.

# Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 22.9M2

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Sentral avtrekk fra bad.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



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

### Beskrivelse

Elektrisk oppvarming:  
Varmekabler på bad.

### VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmans kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

# Tilstandsrapport

## 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.  
**0**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Oppgradering av sikringsskap er utført i regi av borettslaget.**
- 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?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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?  
**Nei**

## Generell kommentar

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



## 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 bygningsakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Ingen avvik.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

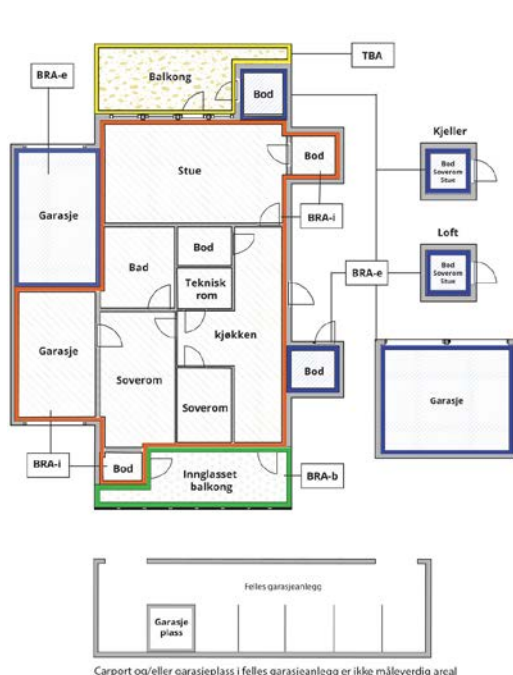
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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, skjelheter 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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	59			59	5
Underetasje		5		5	
<b>SUM</b>	<b>59</b>	<b>5</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>64</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré - 7.4m <sup>2</sup> , bad/vaskerom - 6m <sup>2</sup> , stue/kjøkken - 22.9m <sup>2</sup> , soverom - 12.3m <sup>2</sup> , soverom - 7m <sup>2</sup>		
Underetasje		Bod - 4.8m <sup>2</sup>	

### Kommentar

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter.mm er ikke medregnet i disse arealene. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Bruk i strid med byggt teknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

Leiligheten disponerer en bod i underetasjen oppmålt til 4.8m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Leiligheten er opprinnelig en 2-roms leilighet.

Det er satt opp et soverom oppmålt til 7m<sup>2</sup> i stue.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Byttet waterguard og komfyrvakt i 2026.

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Erik Vagstad	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	13	690		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Bendixens vei 52

### Hjemmelshaver

Borettslaget Bendixensvei 52

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952038044		Obos Eiendomsforvaltning AS	Hove Elisabeth, Vagstad Erik

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

13

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Bendixens vei 52 ligger i et etablert boligområde på Kronstad i Bergen, i et område med variert bebyggelse bestående av både leilighetsbygg og småhus. Beliggenheten er sentral med kort avstand til viktige knutepunkter i byen.

Det er gangavstand til dagligvarebutikker, servicetilbud og kollektivtransport. Bybanestopp i området og gode bussforbindelser gir enkel adkomst til Bergen sentrum, Flesland og øvrige bydeler. I nærområdet finnes også utdanningsinstitusjoner og arbeidsplasser.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	11.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Elisabeth Hove

Erik Vagstad

---

## Boligen

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

Bendixens Vei 52

5063 Bergen

4601-13/690/0/1



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Tidligere eigar har tatt vekk dusjdører og sett inn dusjkabinett

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Tett avrenning frå tak førte til fukt i utvendig sikringskap og yttervegg.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Regi av borettslaget sitt forsikringselskap

**Beskrivelse av arbeidet:** Forsikringsak. Viser til borettslaget som fulgte opp arbeidet

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Laksevåg Rør & Sanitær AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Skift av defekt waterguard i kjøkkenbenk

---

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

♦ **Ja**

Ulyd i lager på baderomsvifte/ventilasjonsvifte (takmontert)

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Andersen Ventilasjonsrens AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert ny baderomsvifte/ventilasjonsvifte på tak

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Defekt komfyrvakt



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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Laksevåg Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Skift komfyrvakt

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Tidligere eigar har laga eit ekstra soverom

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Tilstandsrapport frå tidligare eigar

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

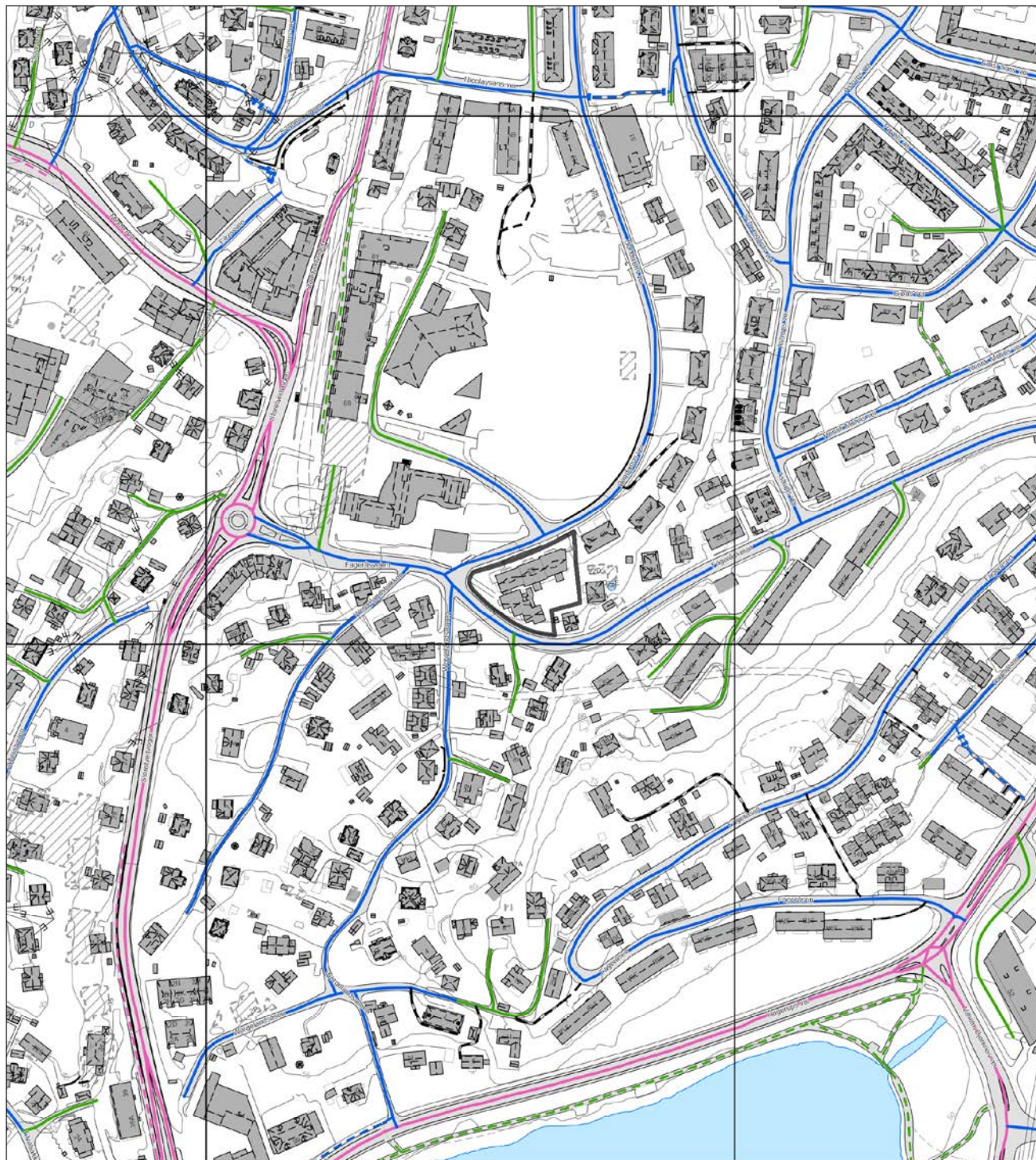
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 30.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 13/690/0/0

Adresse: Bendixens vei 52, 5063 BERGEN



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

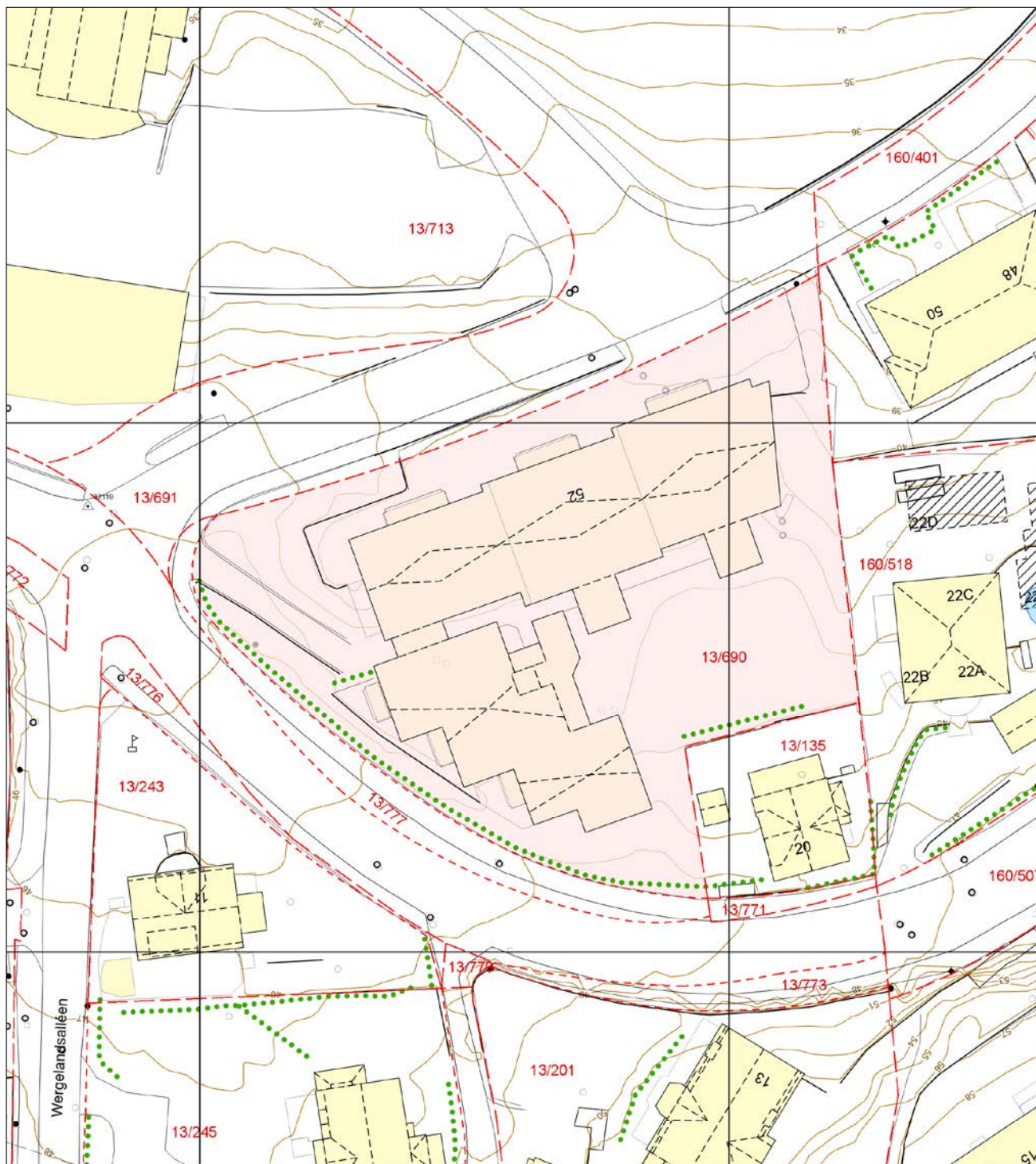


BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 30.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 13/690/0/0  
Adresse: Bendixens vei 52, 5063 BERGEN



- |           |                          |           |                          |       |                    |   |            |
|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-------|--------------------|---|------------|
| —•—•—•—   | Eiendomsgrense - sikker  | - - - - - | Registrert tiltak anlegg | ⊙ ⊙ ⊙ | Allé               | • | Mast       |
| - - - - - | Eiendomsgrense - usikker | □         | Kulturminne              | ⋯⋯⋯   | Hekk               | ⚡ | Skap       |
| ■         | Bygning                  | - - - - - | Gangveg og sti           | ●     | EL belysningspunkt | — | Høydekurve |
| ▨         | Registrert tiltak bygg   | - - - - - | Traktorveg               | ⚡     | EL Nettstasjon     | △ | Fastmerker |
| ■         | Fredet bygg              | ⊙         | Innmålt Tre              | ○     | Ledning kum        |   |            |



## Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 31.03.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4601 **Gårdsnr.:** 13 **Bruksnr.:** 690

**Adresse:** Bendixens vei 52, 5063 BERGEN

**Referanse:**

<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
<b>Avløp</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

**FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSER.**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 13/690/0/0  
Utlistet 01. april 2026

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258684644	Grunneiendom	0	Ja	2 114,3 m <sup>2</sup>	Usikker	-	Ja

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

### Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">6527000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nærværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingszone	BY2	100,0 %

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynsnavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynsnavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	36,6 %

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynsnavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	18,7 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">9730000</a>	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

## Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nærværende	110 - Boligområder	100,0 %

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">10520000</a>	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3	-
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>
<a href="#">30010000</a>	30	ÅRSTAD/FANA. MINDEREGULERINGEN	4	-
<a href="#">20000</a>	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
<a href="#">16990007</a>	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN BJØRNSSONS GATE - WERGELAND	3	<a href="#">200715810</a>
<a href="#">63360000</a>	35	ÅRSTAD. GNR 13 BNR 234 MFL., WERGELANDSALLÉEN	3	<a href="#">201314542</a>
<a href="#">19010000</a>	35	ÅRSTAD. GNR 13 BNR 156 MFL., WERGELAND	3	<a href="#">200304844</a>
<a href="#">70230000</a>	35	Årstad. Gnr 13 bnr 69 mfl., Wergelandsbakken	2	<a href="#">202220591</a>
<a href="#">30020100</a>	30	ÅRSTAD. GNR 13, WERGELAND	4	-
<a href="#">30020000</a>	30	ÅRSTAD. GNR 15, DEL AV NYHAUGEN, GNR 13, DEL AV STORETVEIT	4	-
<a href="#">65150000</a>	35	Årstad. Gnr. 13, bnr. 1132, Sykkelvei fra Hagerups vei til Mindemyren	3	<a href="#">202220461</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
13/201	139401409-2	Ombygging	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingsstillatelse	21.11.2024	<a href="#">202218846</a>
13/243	139401816-1	Tilbygg	Enebolig	Meldingssak registrer tiltak	28.10.2011	<a href="#">201117174</a>
13/135	139400755-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingsstillatelse	19.01.2022	<a href="#">202200869</a>
160/518	139235223	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	23.02.2022	-
160/518	301021715	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingsstillatelse	13.02.2025	<a href="#">202111970</a>
160/518	301021715	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingsstillatelse	13.02.2025	<a href="#">202222193</a>
160/518	301199687	-	Enebolig	Igangsettingsstillatelse	13.02.2025	<a href="#">202229024</a>
160/518	301021727	-	Enebolig	Igangsettingsstillatelse	13.02.2025	<a href="#">202111970</a>
160/518	301021727	-	Enebolig	Igangsettingsstillatelse	13.02.2025	<a href="#">202222193</a>
13/691	300613174	-	Boligbrakker	Igangsettingsstillatelse	16.03.2017	<a href="#">201634653</a>

## Andre opplysninger

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i

kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 01. april 2026



## Planinformasjon

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

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

### Plannivåene

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

### Kommuneplan

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

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

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

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

### Kommunedelplan

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

### Reguleringsplan

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

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

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


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





## Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

### Samferdselslinjer

 Bybane - tunnel

 Angitthensyn kulturmiljø

 Faresone

 Infrastruktursone

 Støysone gul

 Støysone rød

### KPA2018 Arealformål

 Sentrumskjerne

 Byfortettingssone

 Grønnstruktur



BERGEN  
KOMMUNE

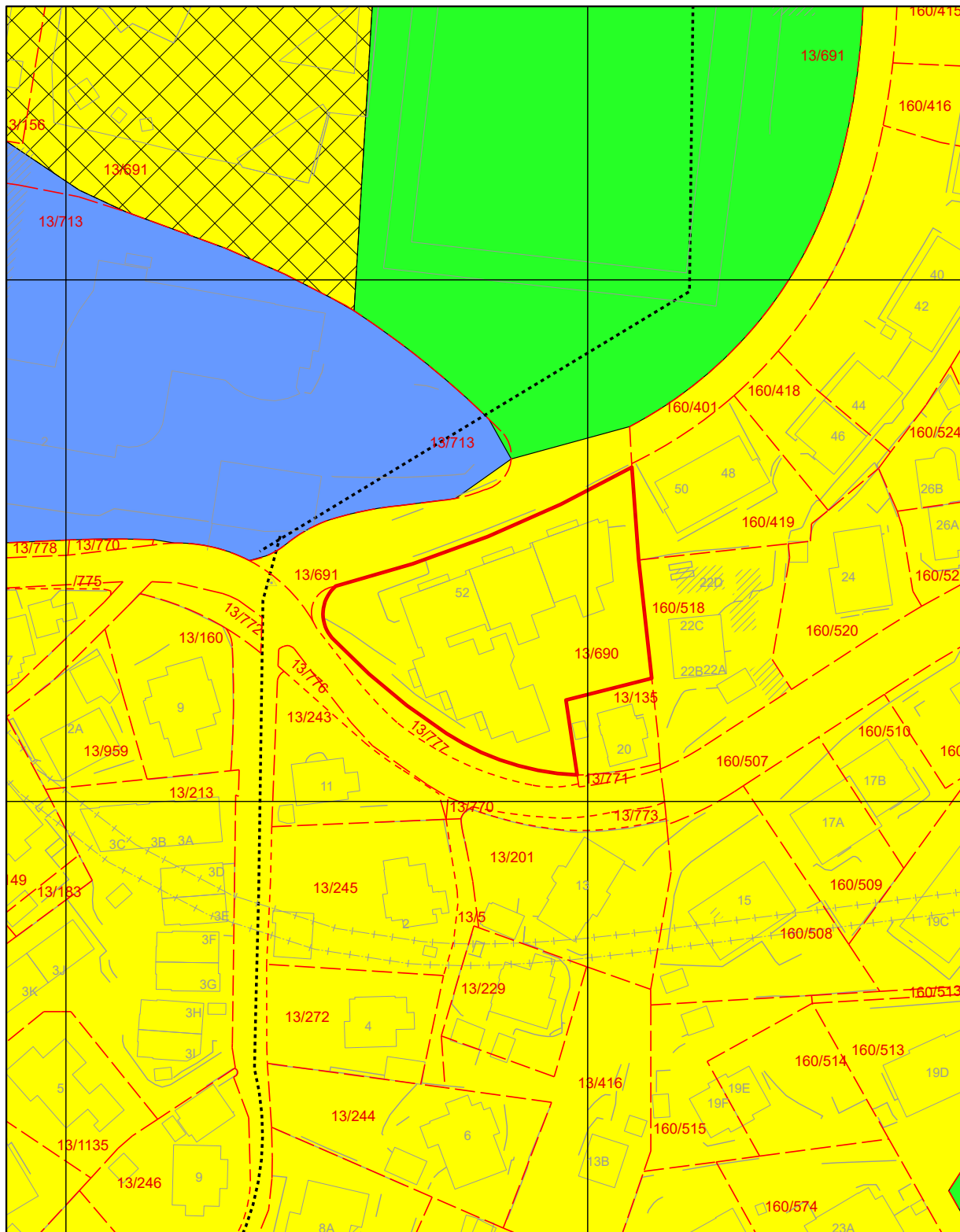
# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 9730000  
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 13/690  
Dato: 01.04.2026 Adresse: Bendixens vei 52







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

Eiendomsflate



## Tegnforklaring for kommunedelplan

-  Gangveg
-  Grense for restriksjonsområde
-  Arealformålgrense
-  Unntatt rettsvirkning

### **KDP Arealbruk-PBL1985**

-  Boligområde (N)
-  Forretning (N)
-  Friområde (N)



BERGEN KOMMUNE

## Byutvikling

LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG  
JOH.BERENTSENS VEI 4  
5031 LAKSEVÅG

Arkiv 5210

Deres søknad av 12.04.89 Vår ref. Snr 890486 Bergen, 8.7.1992

F E R D I G A T T E S T  
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: BENDIXENS VEI 52	Eiendom: 0-0013-0690
Byggherre : LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG	Adr.: JOH.BERENTSENS VEI 4
Ansvarsh. : SAGEN AUDUN	Adr.:
Arbeidets art: NYBYGG	Bygningens art: SERVICE BOLIGER

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 20.04.89  
Byggetillatelse gitt.....: 17.10.89

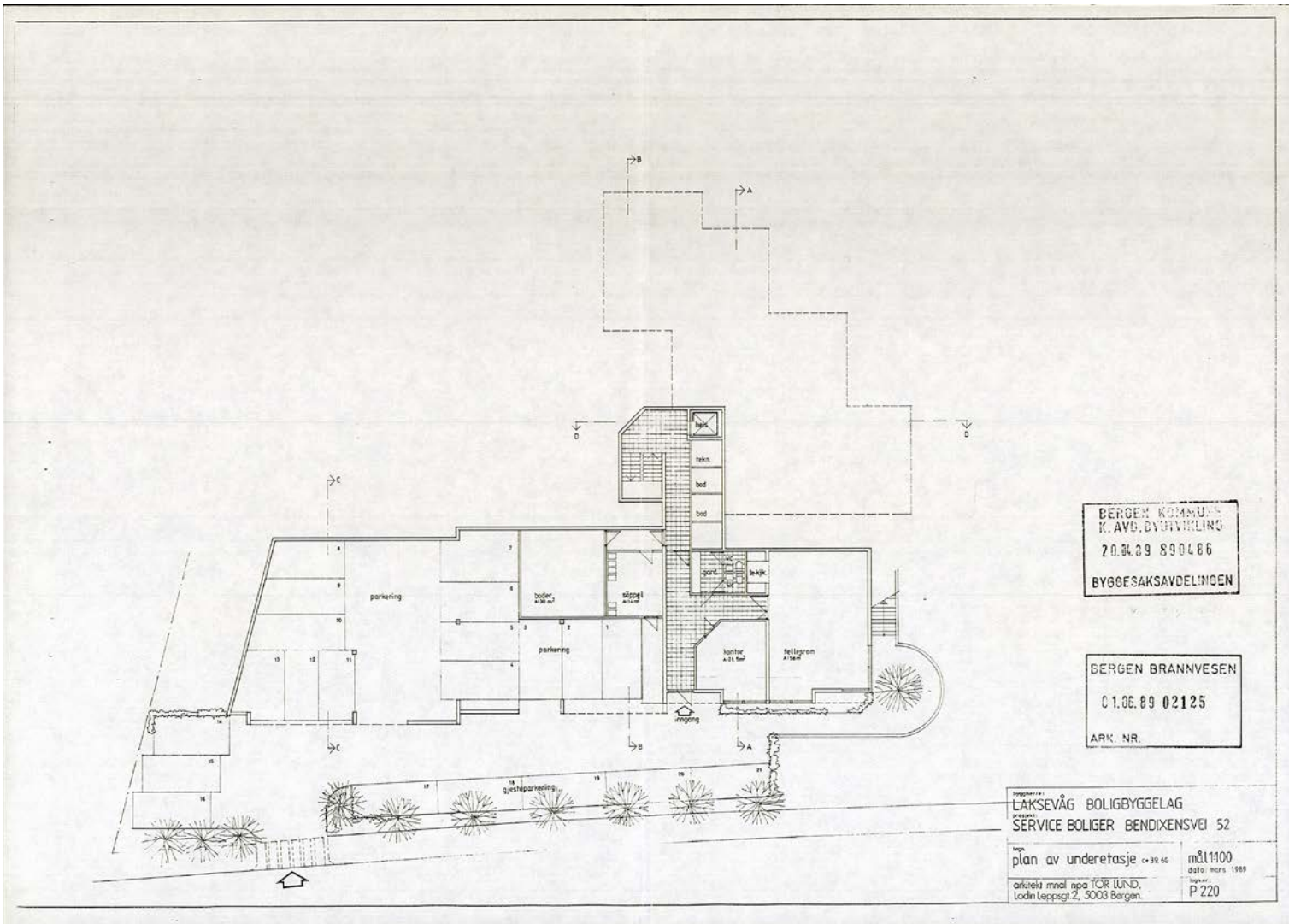
Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

*T. Førde*  
Thorbjørn Førde  
bygn.kontrollør



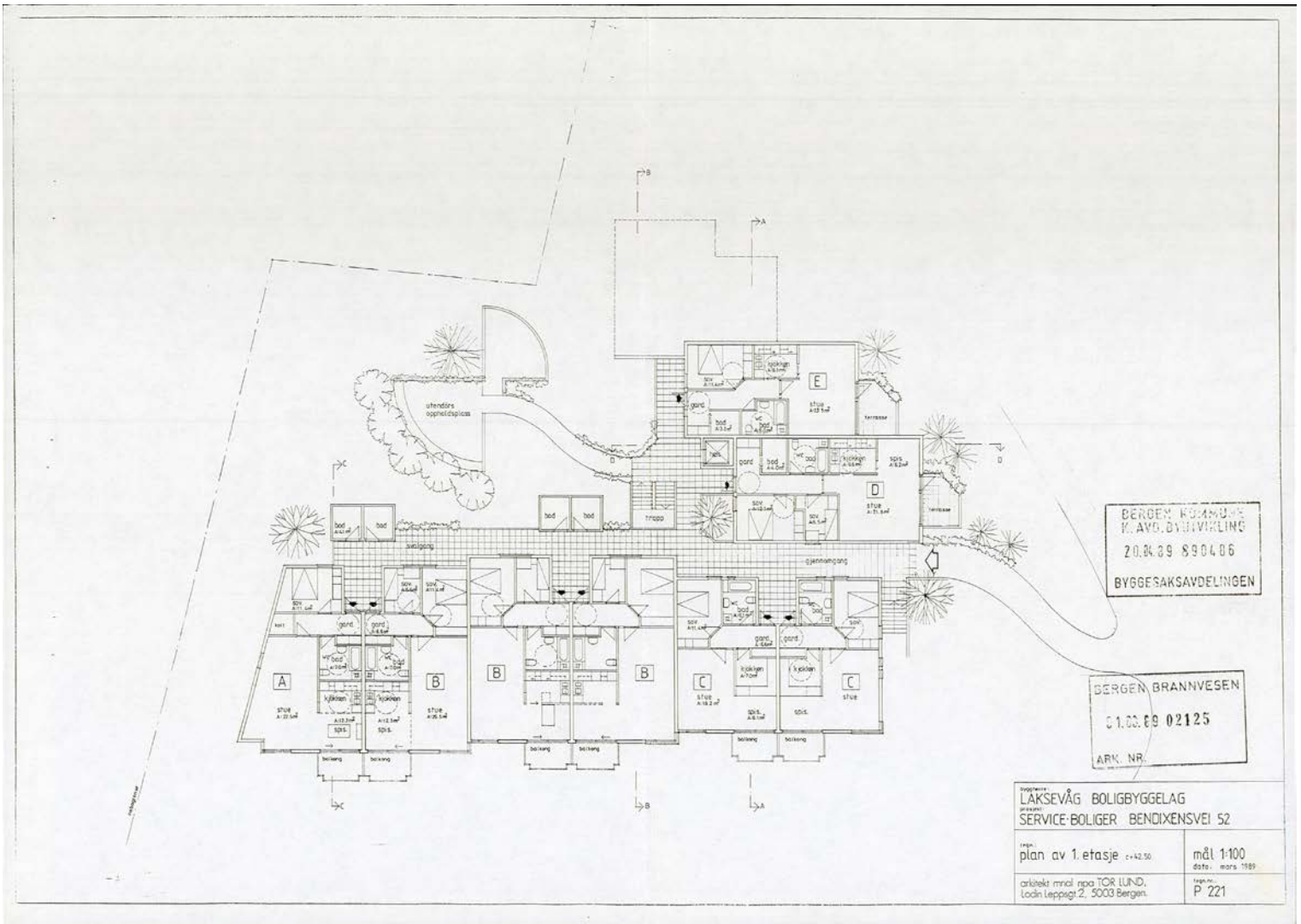


BERGEN KOMMUNE  
 K. AVD. BYUTVIKLING  
 70.00.89 890486  
 BYGGESAKSAVDELINGEN

BERGEN BRANNVESEN  
 01.06.89 02125  
 ARK. NR.

Byggherrens  
**LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG**  
 PROJEKT  
**SERVICE BOLIGER BENDIXENVEI 52**

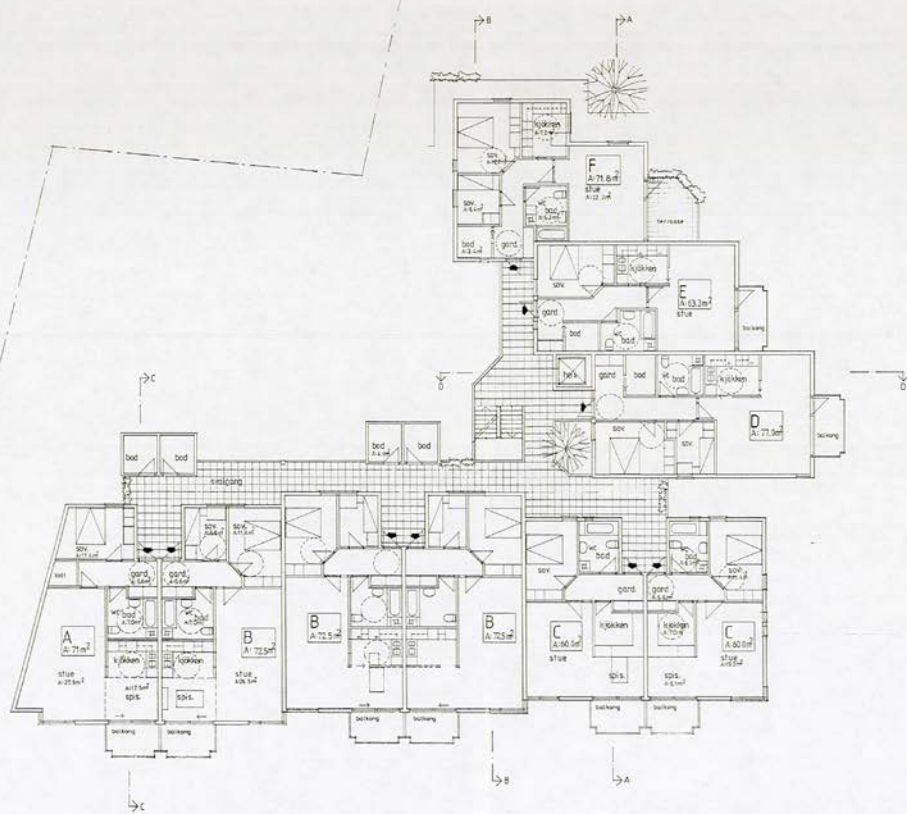
Bygn  
 plan av underetasje c+39.50 mål 1100  
 arkitekt mmal gpo TOR LUND, dato: mars 1989  
 Lodin Leppsgt 2, 5003 Bergen, tegner: P 220



BERGEN KOMMUNE  
K. AVG. BYGGERISLING  
20.04.89 890406  
BYGGESAKSAVDELINGEN

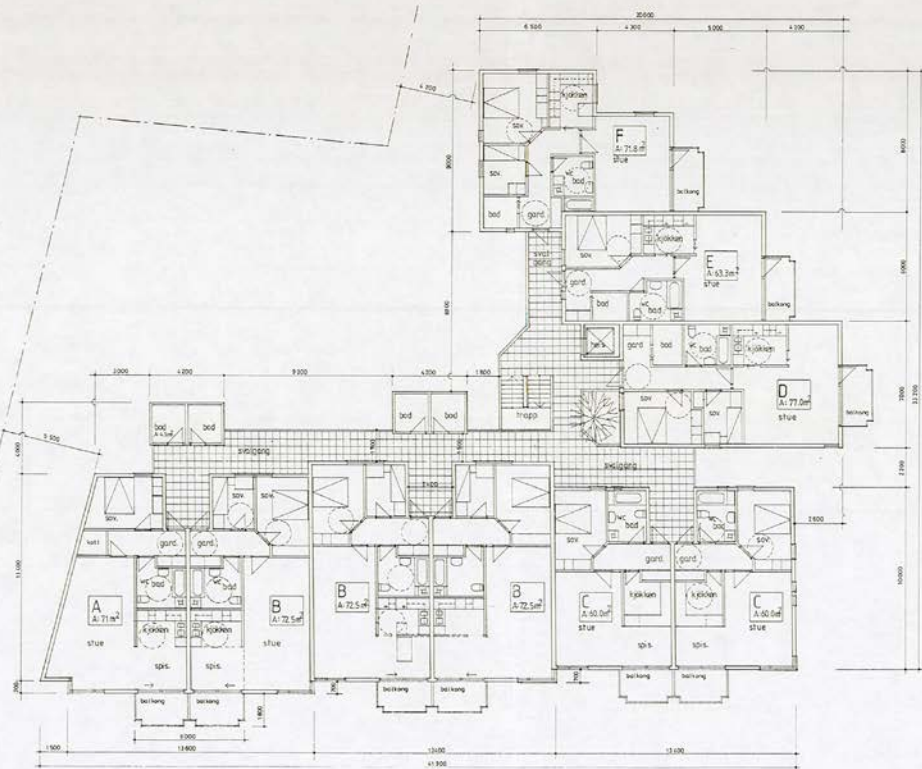
BERGEN BRANNVESEN  
01.08.89 02125  
ARK. NR.

PROJEKT: LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG SERVICE-BOLIGER BENDIXENVEI 52	
plan av 1. etasje c-42.50	målt 1:100 dato: mars 1989
arkitekt maaL rpa TOR LUND, Ladin Leppstgt. 2, 5003 Bergen.	arkitekt P 221



BERGEN KOMMUNE  
 K. AVD. BYNIVKILING  
 20.06.89 890486  
 BYGGESAKSAVDELINGEN  
 BERGEN BRANNVESEN  
 01.06.89 02125

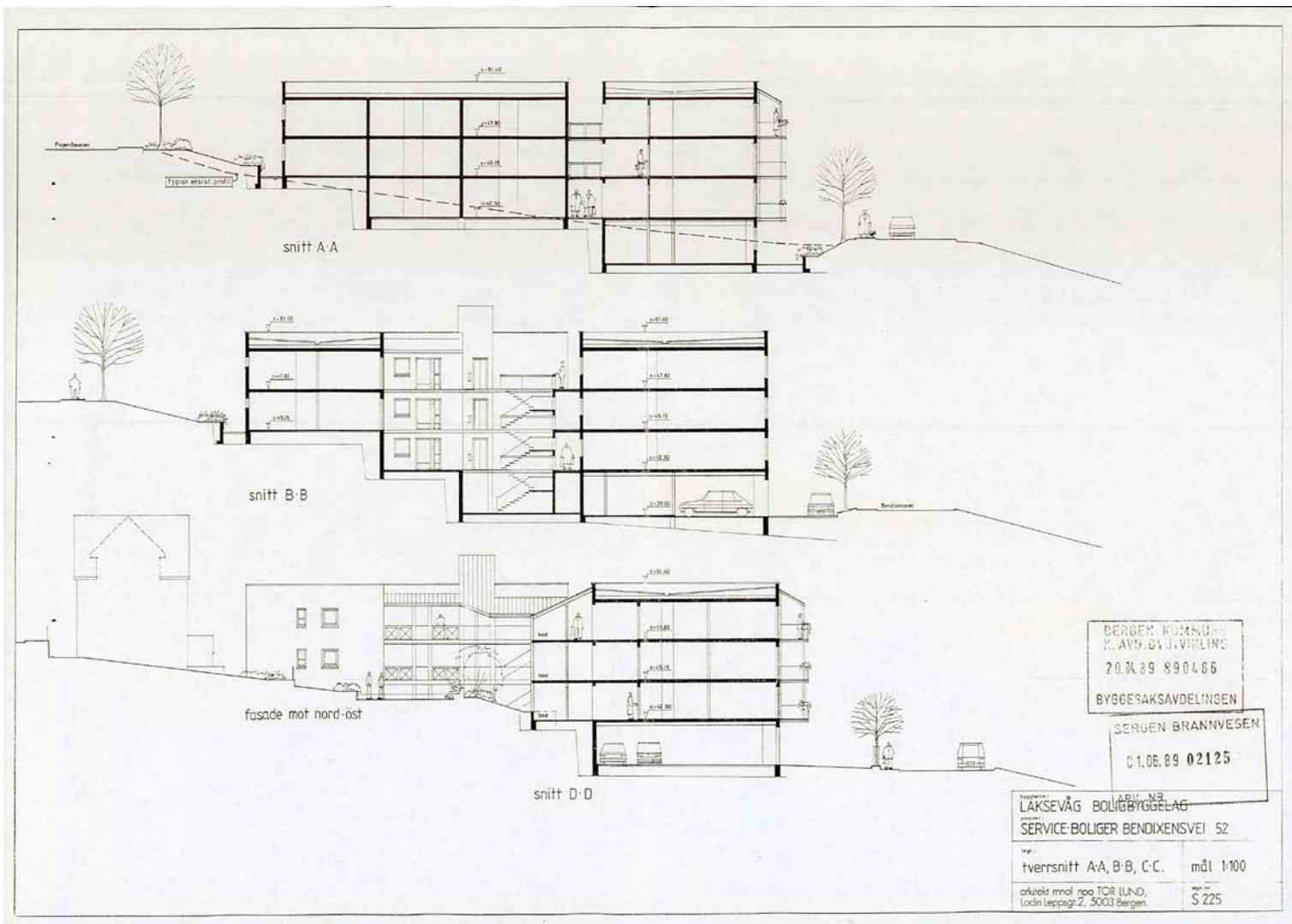
ARK.-NR.  
 Prosjekt: LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG  
 Service: SERVICE-BOLIGER BENDIXENSVEI 52  
 type: plan av 2. etasje c+45.15 mål: 1:100  
 dato: mars 1989  
 arkitekt: mmal rpa TOR LUND, Lodin Leppage 2, 5003 Bergen. tegner: P 222

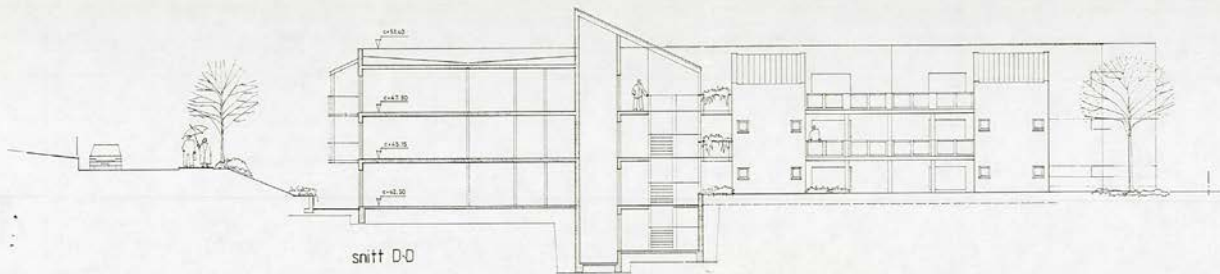


BERGEN KOMMUNE  
K. AVD. BYGGERISLING  
20.04.89 890466  
BYGGERISAKSAVDDELINGEN

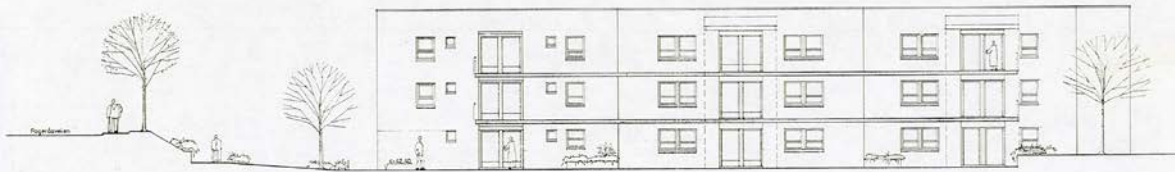
BERGEN BRANNVESEN  
01.06.89 02125

Arkiv nr: LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG  
Service: BOLIGER BENDIXENSVEI 52  
Plan: plan av 3. etasje 1:47 80 målt 1:100  
Dato: 1. mars 1989  
Arkitekt: malin og TOR LUND, Locin Leppsgt. 2, 5003 Bergen. P 223





snitt D-D



fasadeoppriss mot syd-öst

BERGEN KOMMUNE  
K. AVD. BYGGEVIRKING  
20.06.89 890186  
BYGGERÅKSANDELINGEN

BERGEN BRANNVESEN  
01.06.89 02125  
ARK. NR.

PROJEKT  
LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG  
BYGGESAK  
SERVICE BOLIGER BENDIXENSVEI 52

type  
snitt D-D  
fasadeoppriss

mål 1:100

arkitekt mml. nra TOR LUND,  
Lahn Leppetg. 2, 5003 Bergen

type nr  
F 231



fasadeoppriss mot syd-vest



fasadeoppriss mot nord-vest

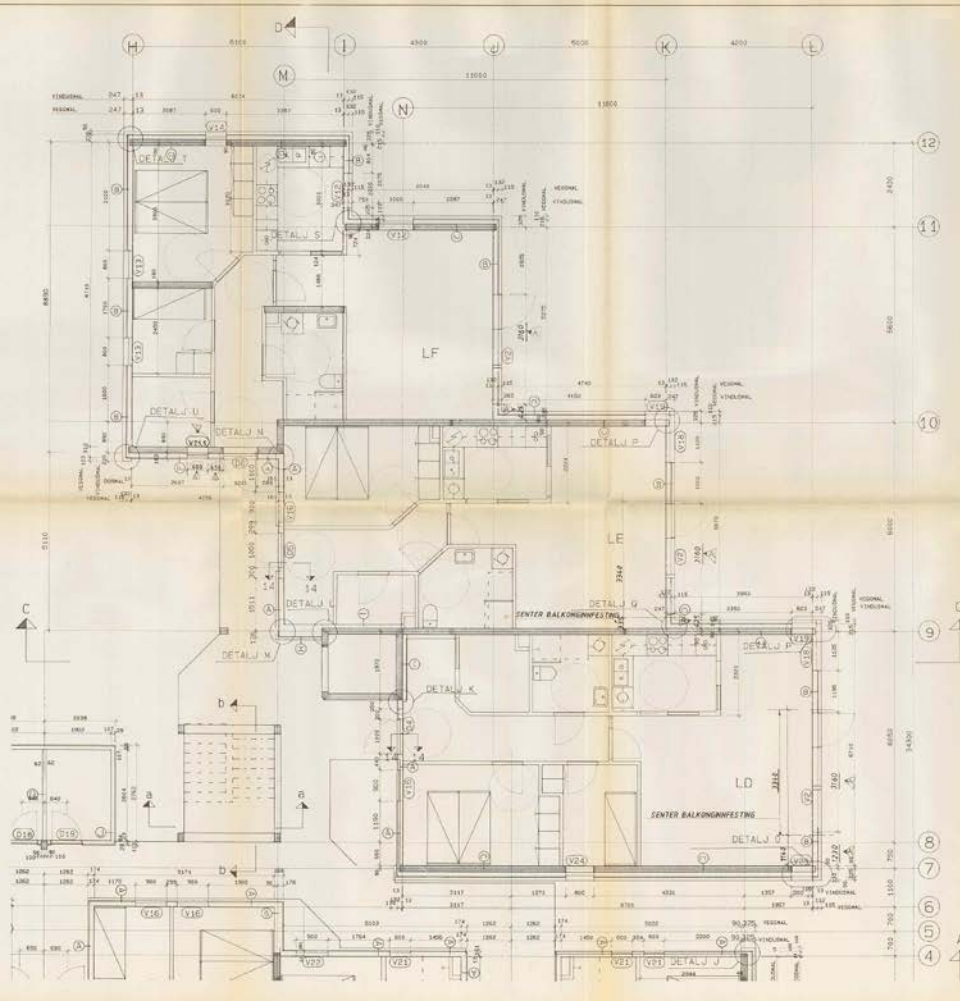
DEI VEGEN BRANNVESEN  
 21.05.09 02273  
 LAGE: NR.

BERGSTAD LUND  
 5. 2012 21.11.2012  
 2012.09.05 050106  
 BYGGETAKSBEVEILEDNING

PROSJEKT  
**LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG**  
 PROSJEKT  
**SERVICE-BOLIGER BENDIXENSVEI 52**

type  
**fasadeoppriss** mål 1:100

arkitekt mmal oppa TOR LUND,  
 Loddin Leppsgt 2, 5003 Bergen. tegn nr  
**F 230**

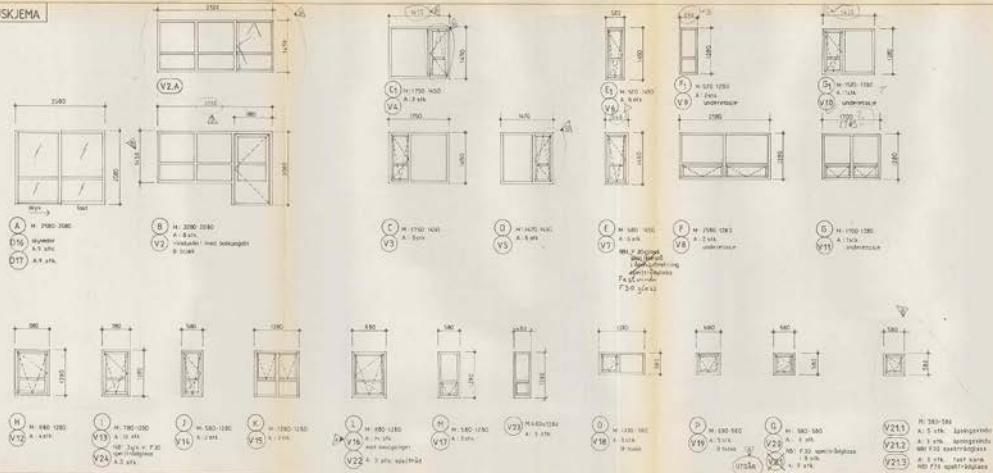


- A 13cm gips+L 12cm betong+12x30cm stender/120mm min utligger/luffspalte/22x8mm utforingssteneplate
- B 13cm gips+L 12cm betong+12x30cm stender/120mm min utligger/luffspalte/22x8mm utforingssteneplate
- C 18cm betong/120mm utligger/10cm luffspalte/90cm tegl
- F 18cm betong/12x30cm stender/120mm min utligger/luffspalte/22x8mm utforingssteneplate
- H 13cm gips+L 12cm betong+12x30cm stender/100mm min utligger/luffspalte/18x8mm stender/100mm min utligger/luffspalte/22x8mm utforingssteneplate
- I 18cm betong/30x30cm stender/60cm min utligger/luffspalte/13cm gips

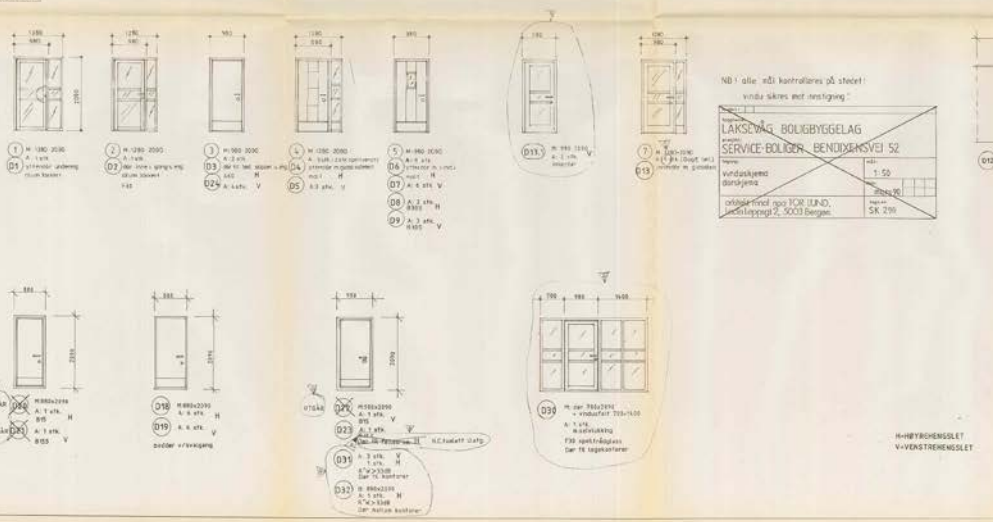
354

C	21.04.94	YNDU VETLIF	CA
D	13.06.94	Bellegning/luffspalte	CA
A	25.02.97	utligger	CA
<p>A/S AREALUTVIKLING</p> <p>STOR-BERGEN BBL</p> <p>BENDIXENVEI 52</p> <p>PLAN TOMMER</p> <p>2. ETASJE</p> <p>BLOKK B</p>			
<p>OLE RAKNER A/S</p>			<p>C. BOLSTAD</p> <p>A. F. SKAELDENH</p> <p>1.50</p> <p>29.03.90</p> <p>495-354</p>

VINDUSKJEMA



DORSKJEMA



NB! alle mål kontraheres på stedet!  
 vindus sikres med anstiging!

~~LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG  
 SERVICE-BOLIGER BENDIKSENVEI S2~~

konstruksjonsdøring  
 1.50  
 2.00  
 2.50  
 3.00  
 3.50  
 4.00  
 4.50  
 5.00  
 5.50  
 6.00  
 6.50  
 7.00  
 7.50  
 8.00  
 8.50  
 9.00  
 9.50  
 10.00

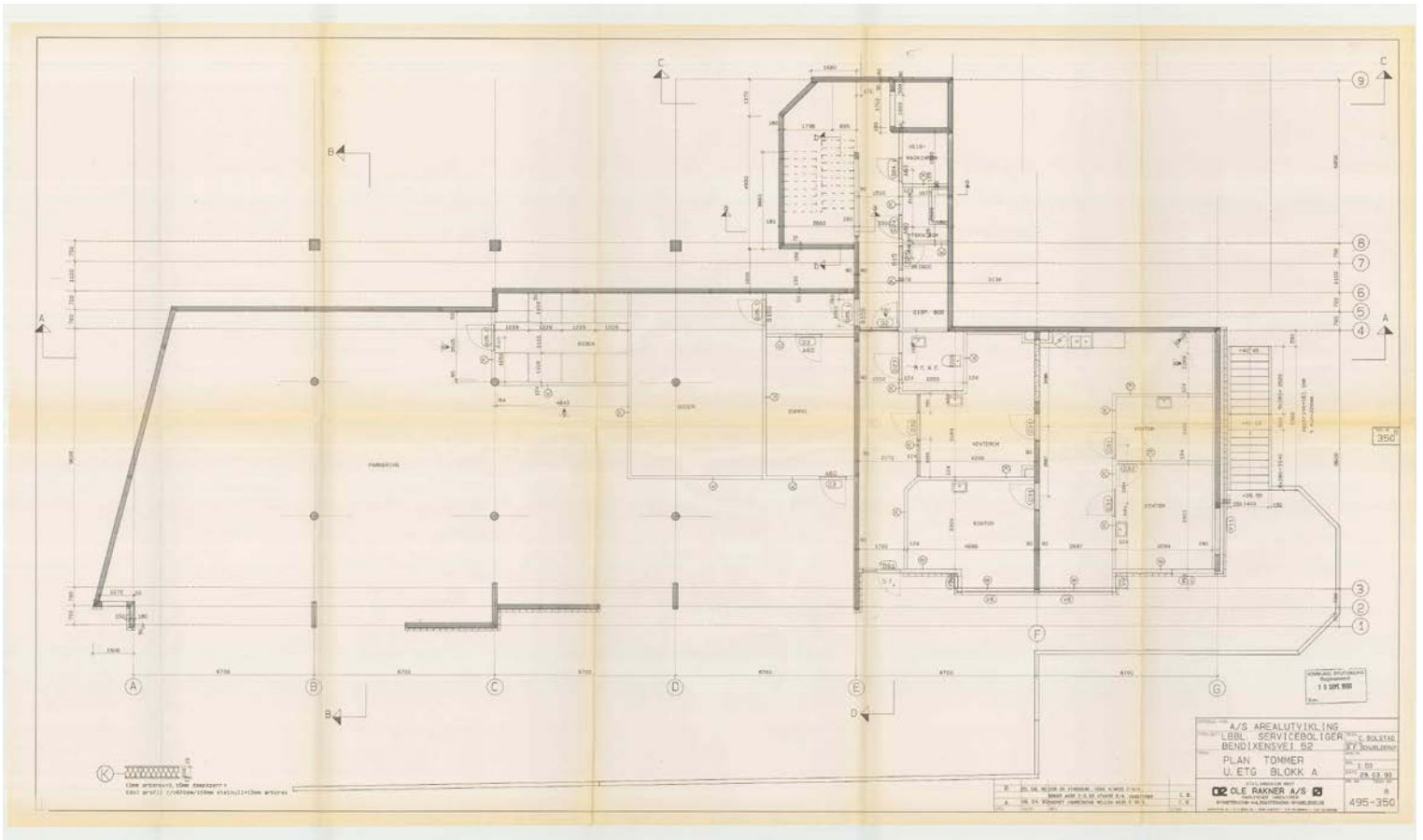
skille med opp FOR LUND,  
 skille med 2. 3000 bygges.

SK 200

REVISJON: 1 9 SEPTEMBER 1990

A/S AREALUTVIKLING  
 STOR-BERGEN BBL  
 BENDIKSENVEI S2  
 VINDUSKJEMA  
 DØRSKJEMA

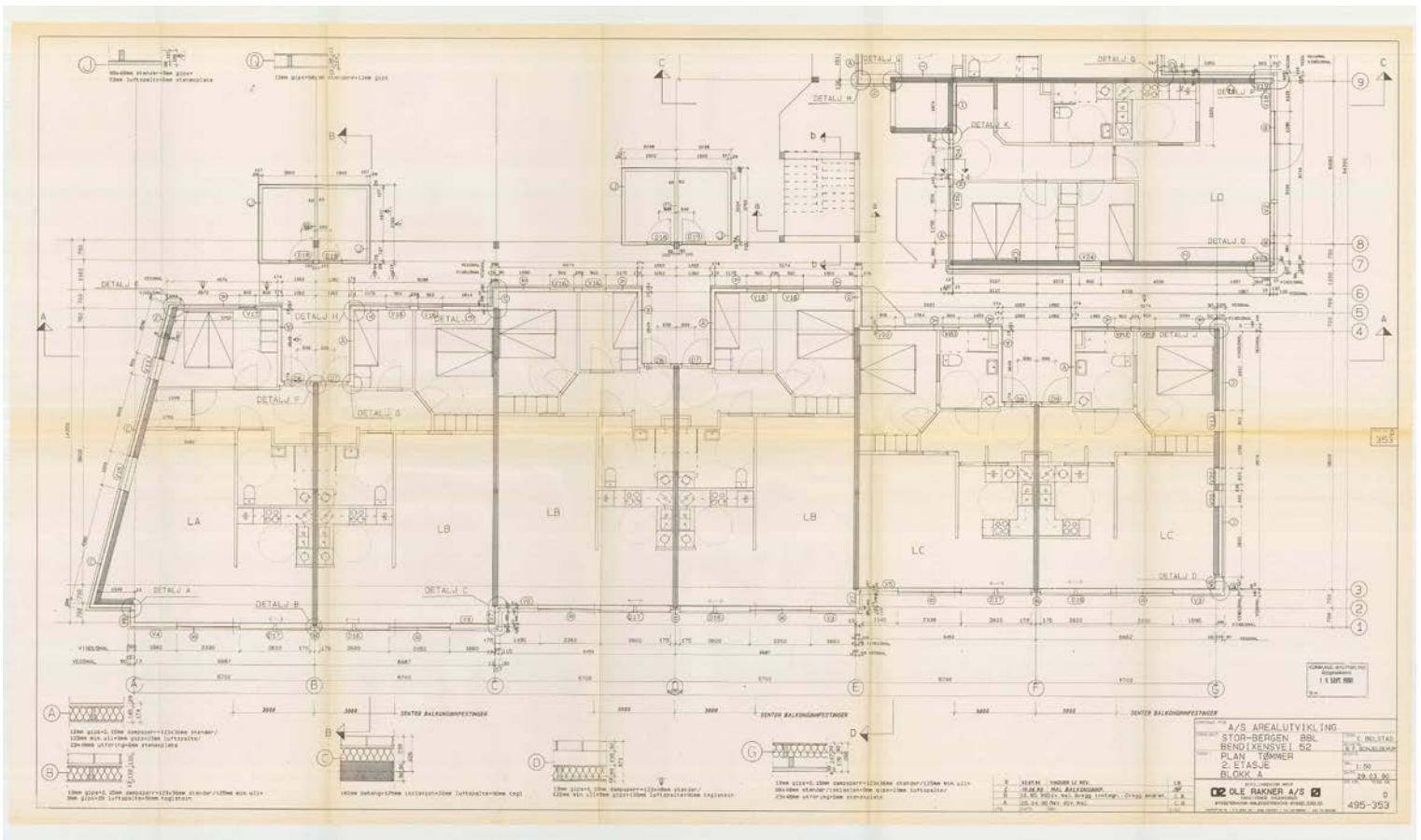
DR OLE SANDER AS  
 495-510



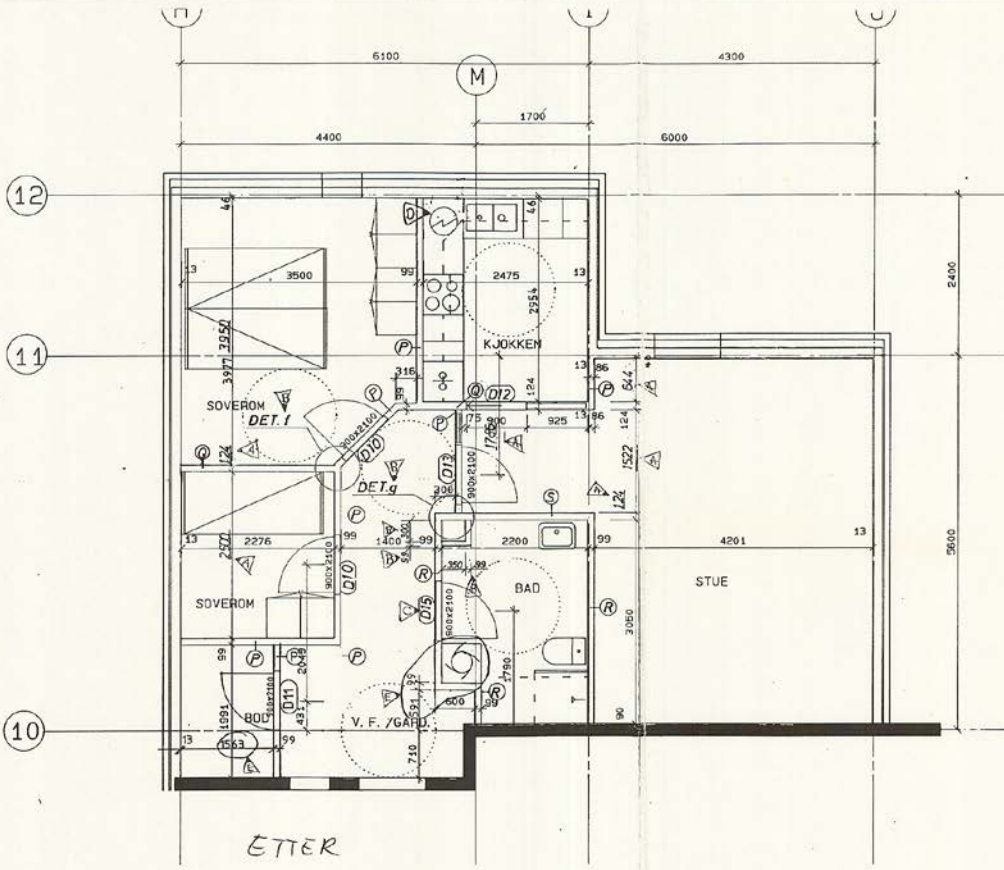
A/S AREALUTVÍKLING  
 LEBL. SERVICEBOLIGER  
 BENDIYENSVEI 52  
 PLAN TOMMER  
 U. ETG. BLOKK A

C. ROKSTANG  
 27.12.2010  
 1:25  
 2010.03.30

OLE RAKNER A/S  
 495-350



A/S AREALUTVIKLING  
 STOR-BERGEN BBL  
 RENDIENSVEI 52  
 PLAN TØMME  
 2 ETASJE  
 BLOKK 1  
 1:500  
 2018.02.08  
 OLE RAKNER A/S  
 495-353



LEILIGHET F3

KOMMUN. BYUTVIKLING  
 Byråkstend.  
 18 OKT. 1990  
 S.nr: 890486



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 6151

BORETTSLAGET BENDIXENSVEI 52

## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET BENDIXENSVEI 52

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

9. mars 2026 kl. 18:00, Peppes Pizza, Hagerups vei 30E.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedlikeholdsplan og forslag fra beboere
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET BENDIXENSVEI 52

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Thale Mogren er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6151 Årsregnskap 2025.pdf
  2. 6151 Revisjonsberetning 2025.pdf
  3. 6151 Tillegg noter regnskap 2025.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

---

Sak 7

## Vedlikeholdsplan og forslag fra beboere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Forslag til vedtak

Styret hadde en gjennomgang av vedlikeholdsplanen fra takstmannen og det ble diskutert hvilke prosjekter som skulle prioriteres.

---

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

---

**BORETTSLAGET BENDIXENSVEI 52  
ORG.NR. 952038044, KLIENTNR. 6151**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>538 997</b>	<b>1 033 435</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 151 344	649 205
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-635 160	-1 142 069
Innsk. øremerk. bankkto		-1 396	-1 574
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>514 788</b>	<b>-494 438</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 053 786</b>	<b>538 997</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 144 661	851 211
Kortsiktig gjeld		-90 875	-312 214
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 053 786</b>	<b>538 997</b>

**BORETTSLAGET BENDIXENSVEI 52  
ORG.NR. 952038044, KLIENTNR. 6151**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 487 192	2 364 093	2 483 000	2 489 256
Ladeinntekter elbil		18 656	21 151	10 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 505 848</b>	<b>2 385 243</b>	<b>2 493 000</b>	<b>2 499 256</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-13 769	-20 180	-20 000	-12 000
Styreonorar	4	-90 000	-140 000	-140 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-7 076	-6 749	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-58 850	-56 585	-60 000	-62 700
Konsulenthonorar		-36 319	-159 614	-90 000	-50 000
Drift og vedlikehold	6	-295 752	-382 413	-383 000	-415 000
Forsikringer		-121 991	-122 084	-130 000	-95 000
Kommunale avgifter	7	-345 608	-310 178	-335 000	-345 980
Energi/fyring	8	-50 172	-55 100	-60 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-10 920	-12 480	-15 000	-15 000
Andre driftskostnader	9	-146 505	-233 814	-244 200	-115 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 176 962</b>	<b>-1 499 196</b>	<b>-1 484 200</b>	<b>-1 208 190</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 328 885</b>	<b>886 047</b>	<b>1 008 800</b>	<b>1 291 066</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	17 917	24 403	15 000	15 000
Finanskostnader	11	-195 458	-261 245	-225 000	-159 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-177 541</b>	<b>-236 842</b>	<b>-210 000</b>	<b>-144 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 151 344</b>	<b>649 205</b>	<b>798 800</b>	<b>1 147 066</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 151 344	649 205		

**BORETTSLAGET BENDIXENSVEI 52**  
**ORG.NR. 952038044, KLIENTNR. 6151**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	17 542 315	17 542 315
Tomt		2 050 585	2 050 585
Andre varige driftsmidler	13	1	1
Øremerkede bankinnskudd		58 777	48 876
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>19 651 678</b>	<b>19 641 777</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	14	600	57 600
Driftskonto OBOS-banken		653 290	343 539
Skattetrekkkonto OBOS-banken		25 000	0
Sparekonto OBOS-banken		465 771	450 072
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 144 661</b>	<b>851 211</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 796 339</b>	<b>20 492 989</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Opptjent egenkapital		9 523 633	8 372 289
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>9 526 233</b>	<b>8 374 889</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 268 848	3 904 008
Borettsinnskudd	16	7 855 600	7 855 600
Annen langsiktig gjeld		54 783	46 278
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 179 231</b>	<b>11 805 886</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		55 670	147 364
Skyldige offentlige avgifter	17	32 050	0
Påløpte renter		3 155	10 884
Påløpte avdrag		0	153 966
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>90 875</b>	<b>312 214</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 796 339</b>	<b>20 492 989</b>
Pantstillelse	18	23 989 500	23 989 500
Garantiansvar		0	0

Bergen, 17.02.2026  
 Styret i Borettslaget Bendixensvei 52

Thale Mogren /s/      Paul David Maxime Valseth Helle /s/      Tine Bugge Andersen /s/

Malin Oldeide Roos /s/

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### 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.

### SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Forretningslokale	57 936
Felleskostnader	2 387 976
Garasje	14 400
Tv-anlegg	12 480
Leie parkeringsplass	14 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 487 192</b>

## NOTE 3

### PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-946
Arbeidsgiveravgift	-12 823
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 769</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-90 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-90 000</b>
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-567

**NOTE 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-7 076
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-7 076</b>

**NOTE 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-101 216
Drift/vedlikehold elektro	-46 374
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 930
Drift/vedlikehold heisanlegg	-72 211
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 750
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-11 270
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-295 752</b>

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-106 123
Vann- og avløpsgebyr	-123 567
Renovasjonsgebyr	-115 919
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-345 608</b>

**NOTE 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-50 172
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-50 172</b>

**NOTE 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-700
Annen leiekostnad	-651
Håndverktøy	-3 833
Annet driftsmateriale	-20 086
Vaktmestertjenester	-47 175
Snørydding	-57 133
Andre driftskostnader	-825
Andre kostnader tillitsvalgte	-567
Bilgodtgjørelse	-2 366
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-1 247
Kontingenter	-7 400
Bank- og kortgebyr	-2 444
Velferdskostnader	-2 078
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-146 505</b>

**NOTE 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	822
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 095
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>17 917</b>

**NOTE 11****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-15 699
Pantegjeldsrenter	-4 881
Pantegjeldsrenter	-174 878
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-195 458</b>

**NOTE 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	17 542 315
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>17 542 315</b>

**NOTE 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****ELBIL**

Tilgang 2020	18 990
Avskrevet tidligere	-18 989
Avskrevet i år	0
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>0</b>
--------------------------------	----------

**NOTE 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	600
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>600</b>

**NOTE 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,28 %. Løpetiden er 36 år.		
Opprinnelig 1990	-10 144 000	
Nedbetalt tidligere	9 600 723	
Nedbetalt i år	405 171	
		-138 106
Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,06 %. Løpetiden er 36 år.		
Opprinnelig 1991	-1 790 000	
Nedbetalt tidligere	1 651 736	
Nedbetalt i år	67 966	
		-70 298
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,24 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2021	-4 100 000	
Nedbetalt tidligere	877 533	
Nedbetalt i år	162 023	
		-3 060 444
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-3 268 848</b>

**NOTE 16****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-7 855 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-7 855 600</b>

**NOTE 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-25 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-32 050</b>

**NOTE 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 855 600
	3 268 848
<b>TOTALT</b>	<b>11 124 448</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	17 542 315
Tomt	2 050 585
<b>TOTALT</b>	<b>19 592 900</b>

## Til generalforsamlingen i Borettslaget Bendixensvei 52

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Bendixensvei 52 sitt årsregnskap som viser et overskudd på 1 151 344. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, 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 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

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

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



Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 935 874 130 MVA  
Bank 8580.14.20880

[www.hordrev.no](http://www.hordrev.no)

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

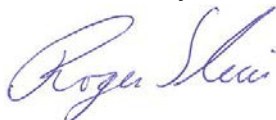
### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, 17. februar 2026

**Hordaland Revisjon AS**



Roger Sleire

Statsautorisert revisor

Tillegg til regnskap - utarbeidet av styret

	2025	2024	Budsjett 2026
<b>Note 2 - Innkrevede felleskostnader</b>			
Felleskostnader	2,387,976	2,296,128	2,400,000
Forretningslokale	57,936	36,285	41,000
Garasjeleie	14,400	14,400	14,400
Kabel-TV	12,480	12,480	12,000
Parkeringsleie	14,400	4,800	21,600
	<u>2,487,192</u>	<u>2,364,093</u>	<u>2,489,000</u>
<b>Note - Ladeinntekter</b>			
Ladeinntekter	18,656	21,151	10,000
<b>Note 3 - Personalkostnader</b>			
Fri bil, tlf etc.	946	386	
Arbeidsgiveravgift	12,823	19,794	12,000
	<u>13,769</u>	<u>20,180</u>	<u>12,000</u>
<b>Note 4 - Styrehonorar</b>			
Styreleder	50,000	100,000	15,000
Styremedlemmer	40,000	40,000	45,000
	<u>90,000</u>	<u>140,000</u>	<u>60,000</u>
<b>Note 5 - Revisjonshonorar</b>			
Honorar	7,076	6,749	7,210
<b>Note - Forretningsføre honorar</b>			
Honorar	58,850	56,585	62,700
<b>Note - Konsulenthonorar</b>			
OBOS Prosjekt AS	36,319	154,885	50,000
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-	4,729	
	<u>36,319</u>	<u>159,614</u>	<u>50,000</u>
<b>Note - Forsikringer</b>			
Eiendomsforsikring	121,991	122,084	95,000
<b>Note 6 - Drift og vedlikehold</b>			
Bygninger	101,216	232,740	300,000
Elektro	46,374	87,867	20,000
VVS			10,000
Utvendig anlegg	18,930	24,047	20,000
Heisanlegg	72,211	37,758	50,000
Ventilasjonsanlegg	35,750		-
Egenandel forsikring	10,000		
Dugnad	11,270		15,000
	<u>295,751</u>	<u>382,412</u>	<u>415,000</u>

Tillegg til regnskap - utarbeidet av styret

Note 7 - Kommunale avgifter			
Eiendomsskatt	106,123	108,669	119,000
Vann og avløpsavgifter	123,567	118,242	137,940
Renovasjonsavgifter	115,919	83,268	89,040
	<u>345,609</u>	<u>310,179</u>	<u>345,980</u>
Note 8 - Energi/ fyring			
Elektrisk energi	50,172	55,100	50,000
Note - TV anlegg			
TV anlegg	10,920	12,480	15,000
Note 9 - Andre driftskostnader			
Container	700		
Annen leiekostnader	651		3,000
Verktøy	3,833		
Driftsmatreiell	20,086	4,634	15,000
Lyspærer og sikringer		595	5,000
Vaktmestertjenester	47,175	123,416	20,000
Snørydding	57,133	88,094	60,000
Andre fremmede tjenester	825	899	800
Møter, kurs, oppdateringer mv.		1,100	
Andre kostnader, tillidsvalgte	567	716	
Andre kontorkostnader		1,828	
Bilgodtgjørelse	2,366	2,548	2,500
Reisekostnader	1,247	740	
Kontingenter	7,400	5,200	5,000
Bank- og kortgebyr	2,444	2,435	2,000
Velferdskostnader	2,078	1,610	2,000
	<u>146,505</u>	<u>233,815</u>	<u>115,300</u>
Note 10 Finansinntekter			
Renter på driftskonto	822	1,451	
Renter på sparekonto	17,095	22,952	15,000
	<u>17,917</u>	<u>24,403</u>	<u>15,000</u>
Note 11 - Finanskostnader			
Renter og gebyr lån i Husbanken	4,881	8,892	1,500
Renter og gebyr lån i Husbanken	15,699	39,443	1,500
Renter og gebyr lån i OBOS Boligkredit	174,878	212,910	156,000
	<u>195,458</u>	<u>261,245</u>	<u>159,000</u>
Resultat	<u>1,151,345</u>	<u>649,204</u>	<u>1,126,810</u>

Tillegg til regnskap - utarbeidet av styret

Note 15 - Lån

Lån Husbanken				
Opprinnelig 1991	1,790,000	1,790,000		1,790,000
Nedbetalt tidligere år	- 1,651,736	- 1,564,702	-	1,719,702
Nedbetalt i år	- 67,966	- 87,034	-	70,298
Restgjeld	<u>70,298</u>	<u>138,264</u>		<u>-</u>
Lån Husbanken				
Opprinnelig 1990	10,144,000	10,144,000		10,144,000
Nedbetalt tidligere år	- 9,600,723	- 9,081,781	-	10,005,894
Nedbetalt i år	- 405,171	- 518,942	-	138,106
Restgjeld	<u>138,106</u>	<u>543,277</u>		<u>-</u>
Lån OBOS				
Opprinnelig 2021	4,100,000	4,100,000		4,100,000
Nedbetalt tidligere år	- 877,533	- 341,440	-	1,039,556
Nedbetalt i år	- 162,023	- 536,093	-	174,949
Restgjeld	<u>3,060,444</u>	<u>3,222,467</u>		<u>2,885,495</u>
Lån 31.12.	<u>3,268,848</u>	<u>3,904,008</u>		<u>2,885,495</u>

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.03.26

Selskapsnummer: 6151 Selskapsnavn: BORETTSLAGET BENDIXENSVEI 52

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

# Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET BENDIXENSVEI 52

Organisasjonsnummer: 952038044

Møtet ble avholdt 9. mars kl. 18:00, Peppes Pizza, Hagerups vei 30E.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Thale Mogren er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

## 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Marlen Rygg Veseth og Øystein Rognaldsen Eriksen er valgt.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

✓ Vedtatt.

## 7. Vedlikeholdsplan og forslag fra beboere

Styret legger frem prioriteringsplanen for vedlikehold de neste årene. Se powerpoint.

For 2026 er det primært drenering som skal fokuseres på. Det er et stort etterslep knyttet til dette, og det antas å bli kostbart og tidskrevende.

Styret har laget tre forslag til finansiering, og ba om innspill fra Årsmøtet. Det ble enstemmig stemt på alternativ nummer tre som er en blanding mellom lån og bruk av oppsparte midler.

I tillegg til drenering vil det gjennomføres vask av fasaden våren 2026.

Det er flere beboere som melder at vinduer og dører er i dårlig stand. Dette punktet er lagt flere år frem i tid på prioritering. Styret informerer om at vinduer som er ødelagte vil fortløpende utbedres etter søknad.

**Forslag til vedtak:**

Styret hadde en gjennomgang av vedlikeholdsplanen fra takstmannen og det ble vedtatt en finansieringsplan, samt innspilt hvilke prosjekter som skulle prioriteres.

✓ Vedtatt.

## 8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Malin Oldeide Roos

Følgende stilte til valg:

Malin Oldeide Roos

### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Marlen Veseth

Følgende stilte til valg:

Marlen Veseth

# Vedtekter

for Bendixensvei 52 borettslag org nr. 00952038044.

tilknyttet  
Stor-Bergen boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15.juni 1989, sist endret den 26. april 2022.  
Endringen gis virkning fra samme dato som ikrafttredelse av lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Bendixensvei 52 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Stor-Bergen boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

(4) I tillegg har SBBL til sammen anledning til å eie inntil 20% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

#### **3-2 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. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

##### **5-1 Andelseiers 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, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, (varmtvannsbereider)og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å fjerne nye slike installasjoner gjennom boligen.

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantsikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantsikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett 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 2-3 andre medlemmer.

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

- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

### **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 forretningsførereren 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**

Leder og ett 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 tjuen dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

#### **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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## **12. Forsikring**

### **12-1 Egenandel ved bruk av forsikring**

Beboer dekker i utgangspunktet egenandel ved bruk av borettslagets forsikring. Beboer kan søke til styret om å få dekket inntil halvparten av egenandelen.

Borettslaget betaler hele egenandelen dersom skaden skyldes ikke-andelsspesifikke hendelser.

## **13. HMS**

### **13-1 Årlig HMS-runde**

Det skal gjennomføres en årlig HMS-runde i borettslaget. Dette innebærer sjekk av bl.a. rømningsveier og brannslukningsapparat. Styret vil bidra med kontrollskjema og batteri til varsler.

## **ORDENSREGLER FOR**

Borettslaget Bendixensvei 52  
Februar 2022

Ordensreglene er et supplement til vedtektene for BRL. Bendixensv. 52.

### **FORMÅL**

- Husordensreglene har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget, og verne om eiendom, anlegg og fellesutstyr.

### **NATTERO**

- Alle må sørge for at leiligheten og fellesarealene ikke blir brukt slik det oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.
- Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23.00 og 0700. Det skal ikke brukes verktøy eller andre elektriske apparat som kan føre til støy i denne perioden.
- Etter kl. 2000 om kvelden skal det ikke foregå støyende oppussingsarbeider.
- Ved større private arrangement, eller støyende oppussingsarbeider, skal naboer varsles i god tid.

### **BRANNVERN**

- I forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og holdt ved like i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For styret i borettslaget gjelder dette bare i fellesområdene.
- Røykvarsler skal vedlikeholdes av beboer med årlig skiftning av batterier. Røykvarsleren må testes ved jevne mellomrom. Evt. brannslanger skal testes årlig.
- Brannslukkingsapparat skal sjekkes årlig, og skiftes ut ved utløpt tid for godkjenning.
- Grilling er ikke tillatt på terrassene.
- Bensin eller gass skal ikke oppbevares i bodene.

### **BRUK AV LEILIGHETEN**

Beboer må sørge for:

- Å holde leiligheten oppvarmet ved fravær i den kalde årstiden, slik at det ikke oppstår frostskafer.
- At alle avtrekksventiler er åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse.
- Rengjøre sluk for å hindre vannskader.
- Melde fra til styret straks om en oppdager skadedyr, veggdyr, skjeggkre el. Eier må på egen regning sørge for bekjemping, med mindre problemet omfatter flere leiligheter.

### **DYREHOLD**

- Dyrehold er tillatt så langt dette ikke fører til urimelig sjenanse for naboer. I borettslagets fellesareal gjelder båndtvang.

**BOSS /AVFALL**

- Avfall skal sorteres, og legges i containere i søppelrommet.
- Husholdningsavfall må pakkes inn, slik at lukt unngås.
- Det er viktig at papp komprimeres, slik at vi får plass. Hvis ikke påløper kostnader til borettslaget.
- Kun vanlig husholdningsavfall kan plasseres i søppelrommet. Avfall etter oppussing, flytting, møbler, etc. blir ikke hentet av BIR, og må kjøres vekk av beboer. Dette gjelder også såkalt farlig avfall, som malingrester og kjemikalier.

**RENHOLD**

- Banking og risting av tepper o. l. er ikke tillatt fra vindu, balkong eller svalgang.

**LÅSING**

- Ytterdøren skal være låst etter kl. 2100.

**LYS**

- Utelys skal være på etter mørkets frembrudd.

**PARKERING**

- Garasjeplassen skal være ryddig, og skal ikke benyttes som lagringsplass. Ekstern utleie av parkeringsplass skal godkjennes av styret.

**SKADER**

- Dersom beboer oppdager skade på egen leilighet eller i fellesareal, må det straks gis beskjed til styret.

**BRUDD PÅ ORDENSREGLENE**

- Alvorlige brudd på ordensreglene anses som mislighold.

Ordensreglene vil revideres ved behov. Send gjerne innspill til styret.

Styret 19/2/2022



# SAMMENDRAG



**Boligmappennummer:** AEJ2687  
**Matrikkel:** 4601-13/690/0/0  
**Bruksenhet:**  
**Andelsnr:** 13



**Hjemmelshavere:**



**Adresse:**  
Bendixens vei 52,  
5063 BERGEN

## LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Bygningstegninger--.pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-08-12
Bygningstegninger--.pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-08-12
Bygningstegninger--.pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-08-12

## LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 1 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen "Del mappa di".

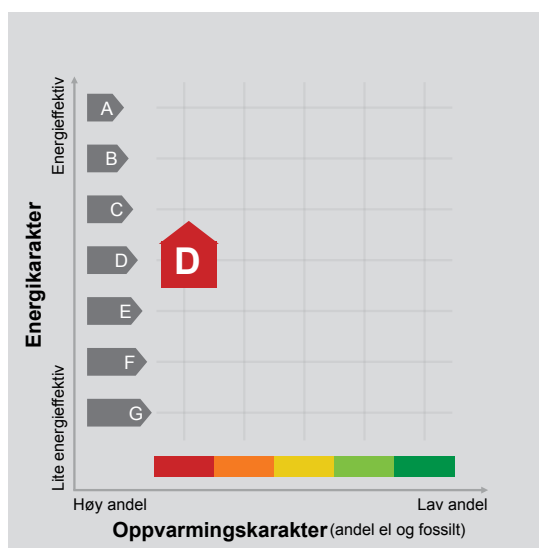


**Post og besøk:**  
Postboks 2923 Solli  
Dronning Mauds gate 10  
0230 Oslo

**Kontakt:**  
Telefon: 919 18 400  
kundeservice@boligmappa.no

# ENERGIATTEST

Adresse	Bendixens vei 52
Postnummer	5063
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	690
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139831594
Bruksenhetsnummer	H0205
Merkenummer	7688a5e7-9716-4e59-a704-91aa1646c99f
Dato	15.07.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1989
<b>Bygningsmateriale:</b>	MurTeglstein
<b>BRA:</b>	59
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bendixens vei 52  
Postnummer: 5063  
Sted: BERGEN  
Kommune: Bergen  
Bolignummer: H0205  
Dato: 15.07.2024 9:13:54  
Energimerkenummer: 7688a5e7-9716-4e59-a704-91aa1646c99f

Kommunenummer: 4601  
Gårdsnummer: 13  
Bruksnummer: 690  
Seksjonsnummer: 1  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 139831594

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Brukertiltak

### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### **Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 10: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 12: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 14: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 15: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 16: Redusér innetemperaturen**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### **Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 20: Montering tetningslister**

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

# Nabolagsprofil

Bendixens vei 52 - Nabolaget Wergeland/Fageråsen - vurdert av 149 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



## Offentlig transport

Wergeland Bybanestopp Linje 1	7 min	0.6 km
Wergeland Linje 10, 49, 82, 83, 740	8 min	0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min	4.1 km
Bergen Flesland	17 min	

## Skoler

Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	11 min	0.9 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	14 min	1.2 km
Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	19 min	1.6 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	14 min	1.2 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	19 min	1.6 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	14 min	1.1 km
NTG Brann Stadion	14 min	

«Det fint å bo her :-))»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



## Naboskapet

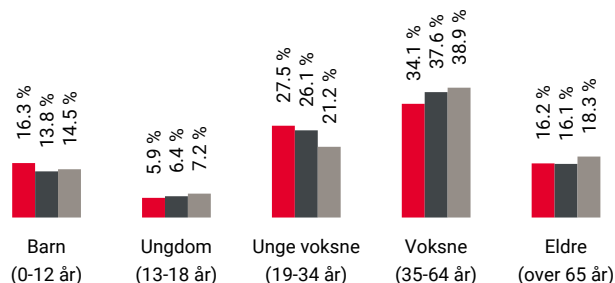
Godt vennskap 69/100



## Kvalitet på skolene

Bra 64/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Wergeland/Fageråsen	1 037	516
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Minde barnehage (0-6 år) 136 barn	6 min	0.4 km
Inndalen barnehage (1-5 år) 30 barn	9 min	0.8 km
Leaparken barnehage (0-5 år) 72 barn	13 min	1 km

## Dagligvare

Rema 1000 Wergeland Søndagsåpent	7 min	0.6 km
Bunnpris Hope	7 min	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Bybane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



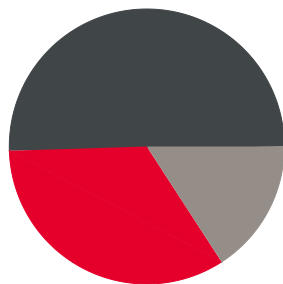
Gateparkering

Lett 83/100

## Sport

	Rautjern kunstgressbane Fotball	5 min	0.4 km
	Fridalen skole Aktivitetshall	11 min	0.9 km
	SATS Wergeland	7 min	
	Feel24 Landås	21 min	

## Boligmasse



34% enebolig  
51% blokk  
16% annet

«Mye hager, koselige folk som hilser og smiler. Fin blanding av alle aldersgrupper.»

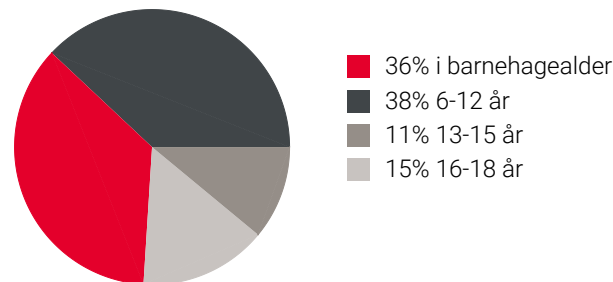
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Sletten Shoppingsenter	16 min
	Vitusapotek Minde	7 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

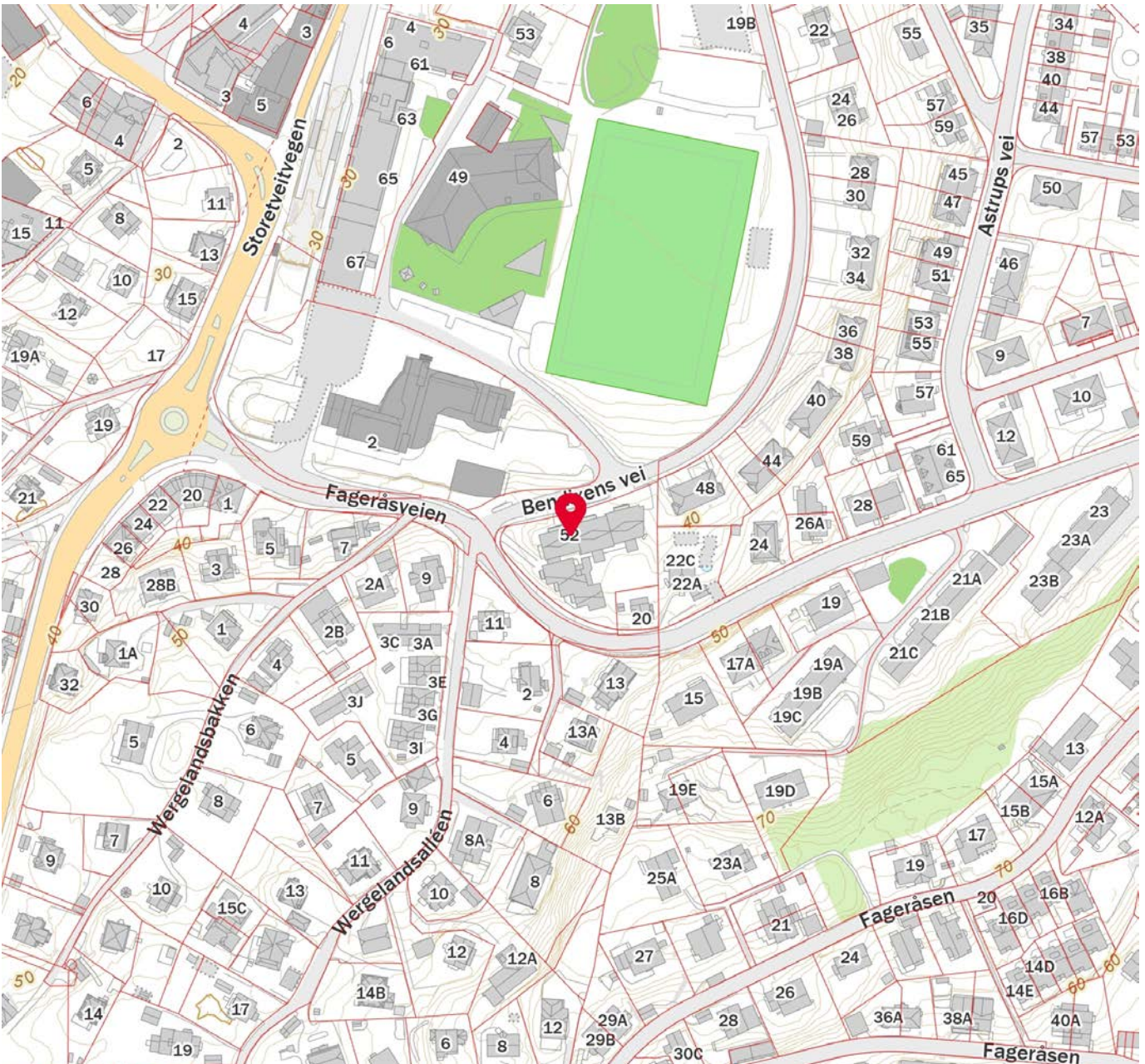
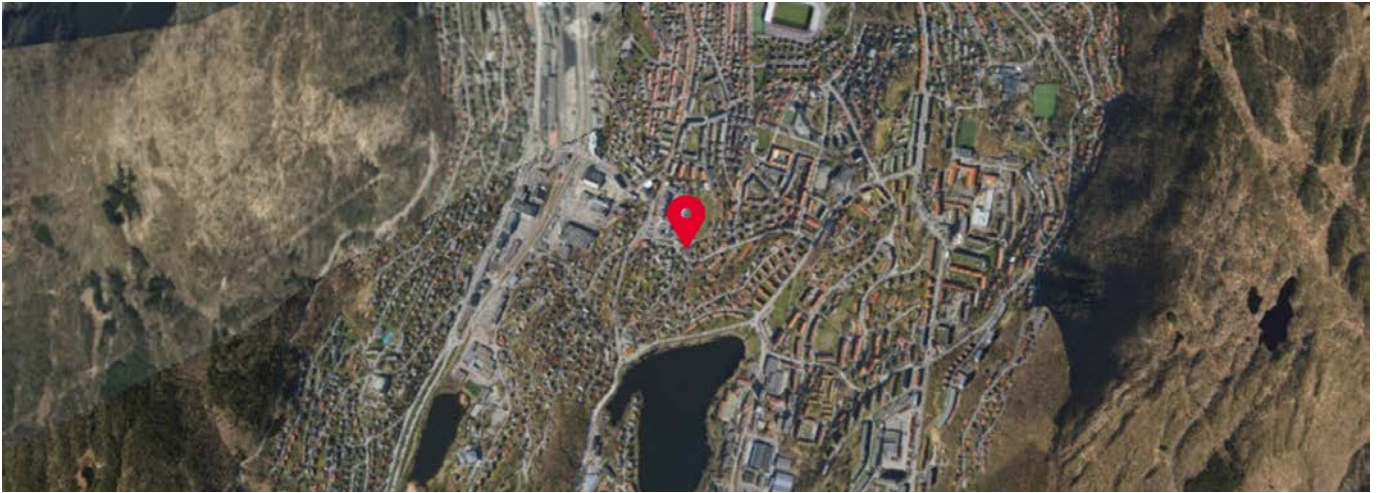


0% 46%

Wergeland/Fageråsen  
 Bergen  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://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:** Bendixens vei 52  
5063 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fredrik Tøsdal**Oppdragsnummer:****Telefon:** 930 21 497  
**E-post:** Fredrik.Tosdal@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