



aktiv.

Vilhelm Bjerknes' vei 50, 5081 BERGEN

**Fantastisk toppetasjes
eierleilighet med vestvendt
beliggenhet og trappefri adkomst!**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534
E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 490 000,-
Omkostn.: Kr 188 600,-
Total ink omk.: Kr 7 678 600,-
Felleskostn.: Kr 3 054,-
Selger: Per Espen Akselsen
Turid Kvamme Akselsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 81/81 kvm
Tomtstr.: 8530.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 1070
Snr. 103
Oppdragsnr.: 1503250344

Et fantastisk sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes og Jakob Songstad har gleden av å presentere Vilhelm Bjerknes vei 50. En fantastisk toppetasjes leilighet med spektakulær utsikt! Boligen befinner seg i front, godt over resten av bebyggelsen, har to romslige soverm, to bad og selvsagt en ekstra bred parkeringsplass. Med sine lave kostnader, sentrale beliggenhet og praktiske utforming er dette en bolig du absolutt ikke vil gå glipp av!

- Litt om kvaliteter:
- Fantastisk utsikt og gode solforhold
 - Vestvendt altan på 22 m2.
 - Ekstra bred garasje plass med elbillader
 - Trappefri adkomst
 - To romslige soverom og to bad
 - Stor innvendig bod
 - Parkett
 - Lave kostnader
 - Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
 - Sentral plassering
 - Buss/bybane rett utenfor døren

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen22

Tilstandsrapport37

Egenerklæring62

Energiattest67

Nabolagsprofil73

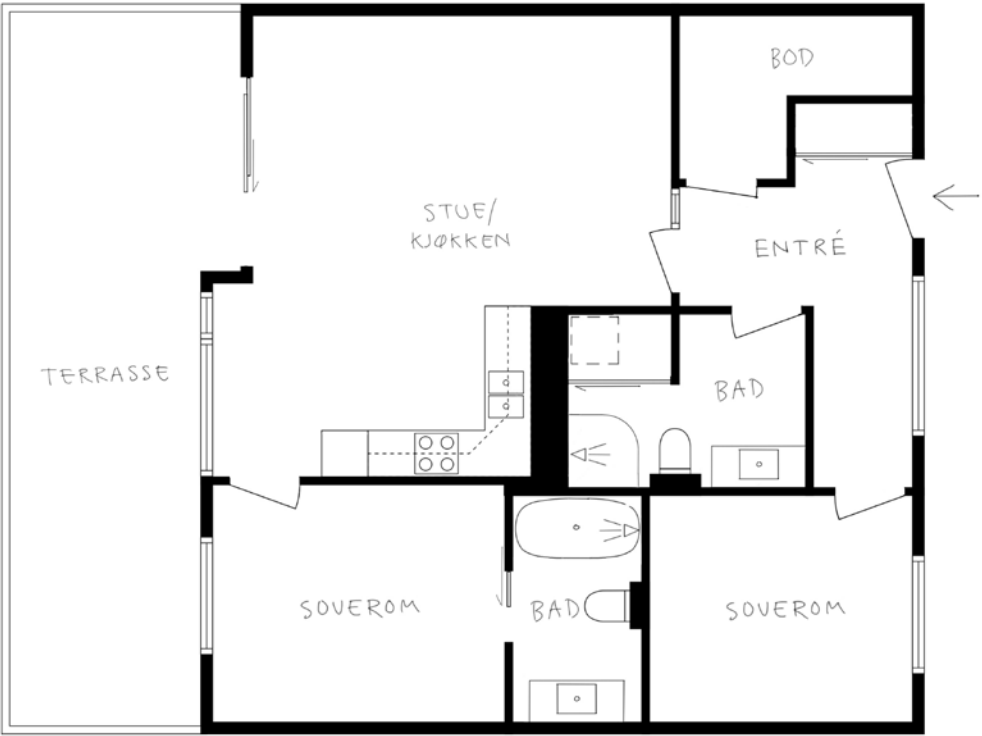
Forbrukerinformasjon 119

Budskjema 120



Plantegning

9. etasje



BARK
FOTO

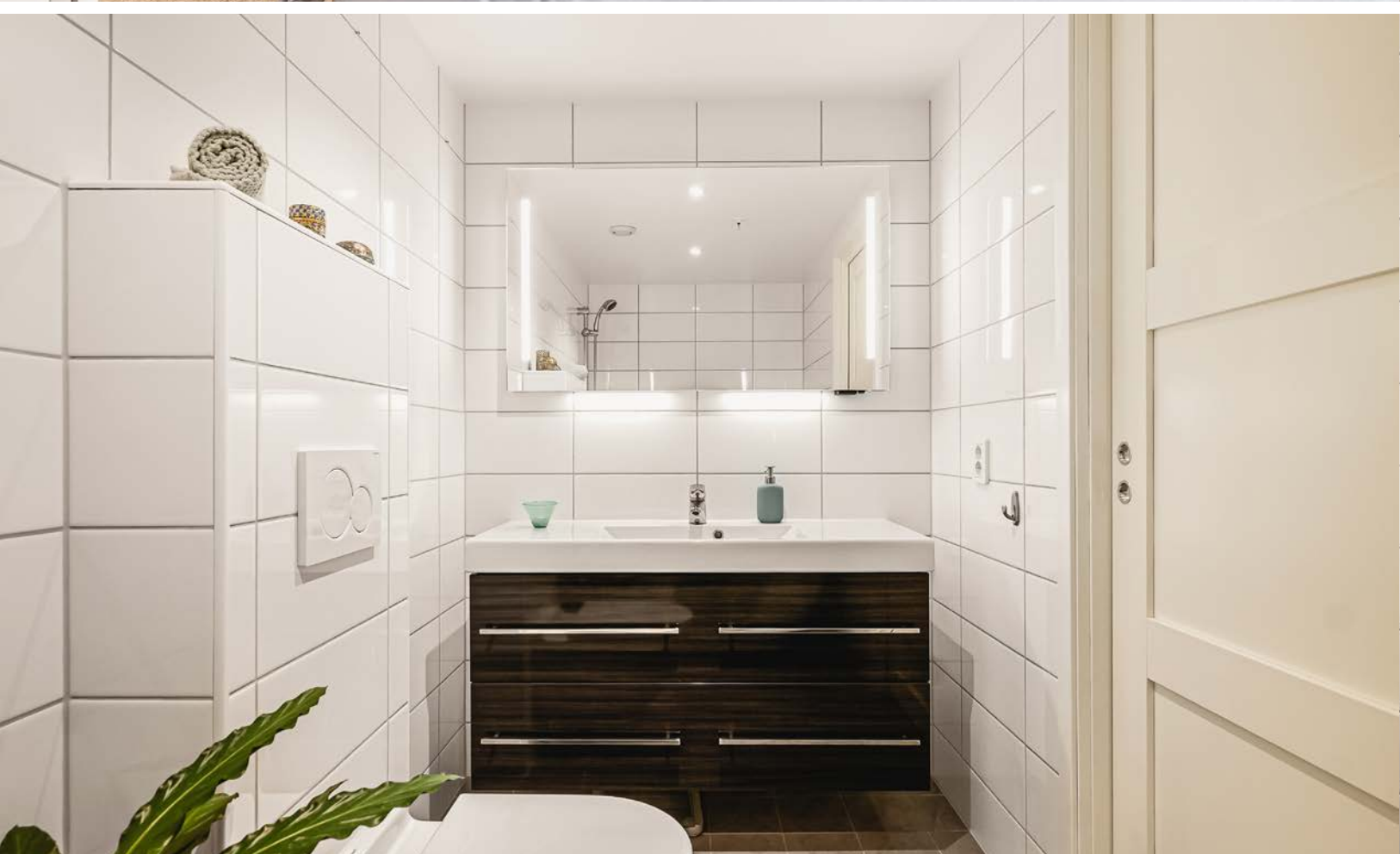
TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING; AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

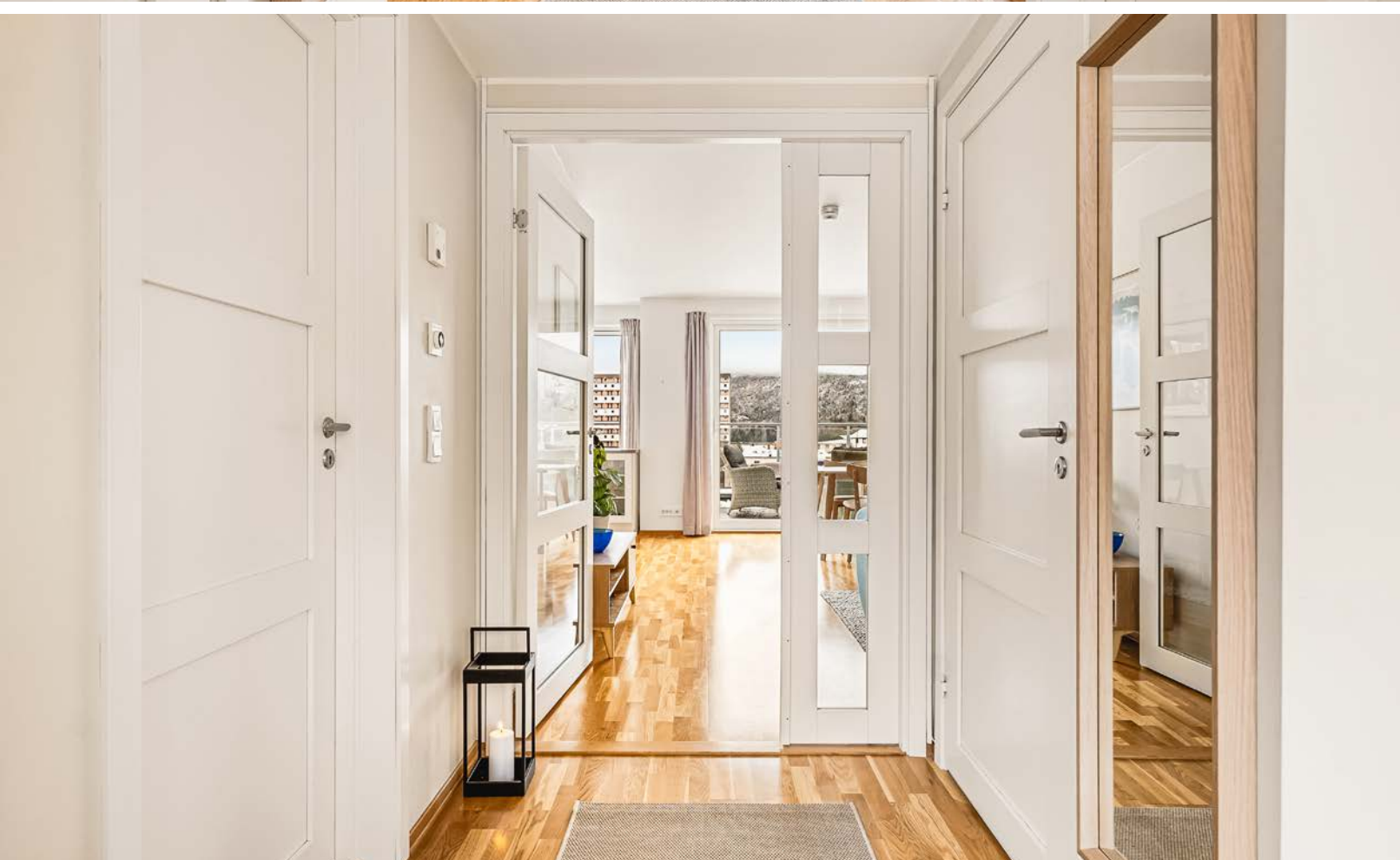
















Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 m²

BRA totalt: 81 m²

Bruksareal fordelt på etasje

9. etasje

BRA-i: 81 m² Entre/gang, bod,stue/kjøkken, 2

soverom, 2 bad.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Entre/gang 9.3m2m2, bod 4.5m2, stue/kjøkken

29.4m2, soverom 11.4m2, soverom 9.4m2, bad

6.6m2, bad 4.3m2.

Fordeling mellom P og S rom er følgende:

P-Rom:76m2 / SRom:5m2 Bodarealer som benyttes

av selger er ikke er oppført som BRA-e i rapporten

da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger.

Leiligheten disponerer en gitterbod i kjeller oppmålt

til ca 4.8m2.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8530.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten består hovedsakelig av bygningsmassen og

er pent opparbeidet av internveier, grøntområder og

felles uteområder.

Beliggenhet

Boligen befinner seg meget sentralt til på

Slettebakken, like mellom Fantoft og

Nattlandsfjellet. Her kan du bosette deg i et av

områdets mest veletablerte områder, med fri sikt ut

over byen og nærområde. Perfekt for den som vil ha

det lille ekstra!

Nærmeste dagligvarebutikk finner du like nedi

bakken ved Sletten Senter. Senteret byr også på alt i

fra apotek, kaféer, vinmonopol, lege, tannlege,

restauranter og klesbutikker. For ytterligere flere

tilbud er det henholdsvis kort vei til Bunnpris Sletten,

Rema 1000 Wergeland og Meny Fantoft.

På en ellers grå dag kan middagen enkelt nytes fra

Palermo AS, Peppes Pizza Landås, Stefano

Wergeland, iShushi Minde og NawabS for å nevne

noen.

For den tur og treningsglade er dette et område man

virkelig bør oppleve! Her bor man med gangavstand

til Fysak Slettebakken, Slettebakken fotballbane,

Bergen Tennisarena, Turnhallen, Bergenshallen og

Gimlehallen! Perfekt for den som ønsker organisert

trening og eller være ivrig tilskuer fra tribunen.

Skulle man ønske å ta trimmen utendørs kan turer

rundt Tveitevannet, opp Landåsfjellet og Gullsteinen

anbefales. For styrketreneren er Trene Sammen

Fantoft, MOVA Landås, Sporty Bergen Landås og

SATS Wergeland alle innen kort rekkevidde.

Unikt med eiendommen er dens sentrale plassering,

for samtidig tilbaketrukne beliggenhet. Her kan man

være på bussen innen tre minutter og Bybanen

innen fem minutter, på trening innen fem minutter

og på senteret innen 10 minutter. Samtidig som

man opplever luft utenfor hjemmet sitt og grønne

omgivelser.

Til Bergen Sentrum og Flesland er det henholdsvis

ca. 15 minutter og 20 minutter med bil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i

området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere gode skoler og barnehager like i

nærheten. Her kan blant annet nevnes:

Skoler:

- Slettebakken skole

- Bjørgvin Montessoriskole

- Nattland skole

- Paradis skole

- Storetveit skole

- NTG-U Bergen

- Langhaugen videregående skole

- NTG Brann Stadion

- Universitetet i Bergen

- Høgskulen på Vestlandet

- Handelshøyskolen BI

Barnehager:

- Bjerknesparken barnehage

- Tveitevannet barnehage

- Sammen Nerigard barnehage

- Øvrebø barnehage

- Kidsa Slettebakken

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp, Sletten snuplass, finner du like

utenfor boligen. Her i fra kan du ta rute nummer 5.

Rett nedi bakken kommer du til Slettebakken

bybanestopp som tar deg enkelt mot både Flesland

og Bergen Sentrum.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser

av sprengstein/grov pukk på fjell. grunnmur, såle og

fundamenter i betongkonstruksjon. Yttervegger er

oppført i betong og trekonstruksjon kledd med

fasadeplater. Vinduer med isolerglass i trekarmer,

aluminiumsbelagt utvendig. Terrassedør i tre med

isolerglass, aluminiumsbelagt utvendig. Utvendig

solskjerming. Etasjeskiller i betong.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når kjøpte du boligen?: 2020.

- Hvor lenge har du eid boligen?: 5 år og 8 mnd.

- Har du bodd i boligen siste 12 måneder?: Ja.

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

våtrom?:

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Fjernet dusjvegger og satt inn badekar på en suite

badet. Avløp fra badekar til sluk. Skiftet

blandebatteri.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/

fornyhet?: Nei.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?: Nei.

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

Svar: Ja. Ved store nedbørsmengder risiko for vann i garasje U2. Dette håndteres av sameiet med varslere for vannivå og evt. utlegging av slanger og pumping.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Skiftet ut et par lysbrytere i stue med dimbare brytere.

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

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?: Svar: Ja. Zaptec ladeboks tilkoblet felles anlegg. Lader med opptil 10,8kW/t, lavere dersom mange lader samtidig (svært sjelden). Ladekabel medfølger ikke. Lading faktureres direkte til hver eier fra Elaway.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?: Svar: Ja. Bergen kommunes regulering av Slettebakken-området <https://www.bergen.kommune.no/api/rest/filer/V59020166>

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om

forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?:

Svar: Ja. Økning i fellesutgifter fra 1/1-26: Sameieavgiften øker med 3%.Rør og ventilasjon øker med 47 kr pr måned. KabelTV øker med 27 kr pr måned. Sameieavgift november 2025: 3054 kr.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes og Jakob Songstad har gleden av å presentere Vilhelm Bjerknes vei 50. En fantastisk toppetasjes leilighet med spektakulær utsikt! Boligen befinner seg i front, godt over resten av bebyggelsen, har to romslige soverm, to bad og selvsagt en ekstra bred parkeringsplass. Med sine lave kostnader, sentrale beliggenhet og praktiske utforming er dette en bolig du absolutt ikke vil gå glipp av!

Etter å ha parkert på fast plass i garasjen og satt bilen på lading, tar du enkelt heisen tørskodd opp til toppetasjen. Her møtes du av en innbydene inngang, med god plass til å henge fra seg både jakker og sko i garderobeskapet.

Videre inn i boligen kommer du til leilighetens åpne stue- og kjøkkenløsning. Rommet er som resterende rom ilagt parkett, har flere store vinduer som gir godt med naturlig lys og lar seg enkelt innrede i ulike soner. Her er god plass til både sofa- og spisebordsgruppe. Med sin praktiske planløsning oppleves stuen som et ekstra rom. Her kan du se på tv, uten å forstyrre kokken på kjøkkenet.

Fra stuen har du direkte adkomst til boligens herlige altan på hele 22 m2! Her vil du virkelige oppleve både høyde og spektakulær utsikt! Altanen har plass til ulike sittegrupper og er tilrettelagt for late dager med blant annet utvendige "screens" på alle

vinduene i front.

Kjøkkenet finner du i hjertet av boligen og er innredet med blant annet lyse folierte skrog, slette fronter og laminert benkeplate. Her er også integrerte hvitevarer i form av oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og ventilator. På kjøkkenet finner du også en flyttbar kjøkkenøy. Perfekt for den travle familien! Kjøkkenets mange skap bidrar ellers med å holde arbeidsflatene rene og pene.

Hovedsoverommet er tilrettelagt for at du skal få en god natts søvn. Her finner du plass til både stor seng, nattbord og rikelig med garderobeplass. Rommet oppleves virkelig som en "suite" med eget bad. Badet er selvsagt helfliset og inneholder vegghengt toalett, badekar og innredning med servant.

Soverom to er også av god størrelse og har plass til blant annet stor seng, nattbord og garderobeløsning. Rommet fungerer også fint som barnerom eller hjemmekontor.

Like utenfor soverommet kommer du til hovedbadet. Badet er selvsagt helfliset og inneholder dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, vegghengt toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin (kran og avløp). Ventilasjonsskapet finner du også her. Med sin gode størrelse og mulighet for å skjerme maskinene i rommets skap er dette virkelig et bad man blir fort glad i!

Ved inngangsdøren kommer du til en stor innvendig bod med god plass til oppbevaring av alt i fra klær til støvsuger.

Boligen disponerer også en ekstern hjørnebod i underetasjen.

Standard

Overflater gulv: Fliser på begge bad, parkett på øvrige overflater. Overflater vegg/himling: Fliser på vegger på bad, slette malte overflater på øvrige vegger og alle himlinger.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Boligen har ingen forhold med kategori TG2 eller TG3.

Innbo og løsøre

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

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 sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Telenor.

Parkering

Fast og stor parkeringsplass på hele tre meter i bredden, i felles garasjeanlegg med egen elbillader.

Solforhold

I følge selger er det sol på terrassen på sommeren fra ca. kl. 12:30-13 og til den går ned bak Løvestakken ca. kl. 21:30 midtsommers.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0001162617

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke

kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren varmekonvektor/radiator i stue samt gulvvarme på begge bad. Boligen har balansert ventilasjon.

Info strømforbruk

I følge informasjon fra selger har de hatt følgende kostnader for energi iløpet av perioden oktober 2024 til september 2025:

- Strømforbruk, fakturert fra Tibber, kr. 2252
- Nettleie, fakturert fra BKK, kr 4147
- Fjernvarme, fakturert fra Lyse energi, kr 4229

Totalt: 10 628,- kr.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 490 000

Kommunale avgifter

Kr 13 834

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 7 160

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 251 450

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 005 800

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Hentet fra Skatteetaten via Altinn.

Andre utgifter

Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis 57 642 kr for denne boligen pr. år. Kostnadene er fordelt som følger: felleskostnader, kommunale avgifter og eiendomsskatt.

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

7/1000

Felleskostnader inkluderer

Dekker kabel-tv/internett, rør og ventilasjon, energi/ andre driftskostnader, vedlikehold, fondsavsetning, revisjon/forsikring/kontigent o.l., lønn og honorarkostnader samt også forretningsførsel.

Fordeling:
Felleskostnader:
Sameieavgift: 2 224,- kr.

Tilleggsytelser:
Kabel-tv: 643,- kr
Rør og ventilasjon: 187,- kr.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3054

Kommentar fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Andel fellesformue
Kr 11 236

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Bjerknes Park

Organisasjonsnummer
917 277 567

Om sameiet
Sameiet Bjerknes Park ble lagt ut for salg i 2013 og bygget i tidsperioden fra 2015 til 2018. Det består av fire frittstående hus med til sammen 133 leiligheter.

Husene er bygget som Passivhus og er godkjent for Husbankfinansiering. Alle leilighetene har innendørs garasjeplass og heis. Det er svært gode kommunikasjonsmuligheter i sameiet, med kort vei til buss. Fellesområder ute og inne er godt i varetatt og holdes ved like av ekstern service.

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører
Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 160, bruksnummer 1070, seksjonsnummer 103 i Bergen kommune.

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

4601/160/1070/103:
27.08.2015 - Dokumentnr: 777499 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:1070
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2015 - Dokumentnr: 809954 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:1069
Bestemmelse om spillvannsledning og

overvannsledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:1070
Gjelder denne registerenheten med flere

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

04.05.2016 - Dokumentnr: 401048 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 103
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 7/1000

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

01.01.2020 - Dokumentnr: 1707912 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:160 Bnr:1070 Snr:103

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 16.08.2018, vedrørende "nybygg bolig".

Ferdigattest/brukstillatelse datert
16.08.2018.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via fylkesveg over i kommunal veg.

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.

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.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til "boligbeb. - blokkbebyggelse" iht. reguleringsformål (reguleringsplaner på grunnen), med følgende planinfo:
PlanID: 10520603
Reguleringsformål: Boligbeb. - blokkbebyggelse
Dekningsgrad: 99,7 %

PlanID: 10520603
Reguleringsformål: Friområde
Dekningsgrad: 0,2 %

PlanID: 10520600
Reguleringsformål: Almennyttig formål - forsamlingslokale
Dekningsgrad: 0,1 %

PlanID: 10520603
Reguleringsformål: Barnehage
Dekningsgrad: < 0,1 % (1,8 m²)

PlanID: 10520603
Reguleringsformål: Park
Dekningsgrad: < 0,1 % (0,6 m²)

PlanID: 10520600
Reguleringsformål: Offentlig friområde
Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m²)

PlanID: 10520602
Reguleringsformål: Kjøreveg
Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsplaner på grunnen:
PlanID: 10520603
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938, 976 MFL., SLETTEBAKKEN SØR
Ikrafttrådt: 18.02.2016
Dekningsgrad: 99,9 %

PlanID: 10520600
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938 OG 967 MFL., SLETTEBAKKEN SØR
Ikrafttrådt: 25.10.2010
Dekningsgrad: < 0,1 % (8522,4 m²)

PlanID: 10520602
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 977 MFL., VILHELM BJERKNES´ VEI
Ikrafttrådt: 19.11.2015
Dekningsgrad: < 0,1 % (8522,4 m²)

Reguleringsplaner under arbeid:
PlanID: 66340000
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 184 MFL., OMRÅDEREGULERINGSPLAN SLETTEBAKKEN
Dekningsgrad: < 0,1 % (0,1 m²)

Kommuneplan:

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

Arealformål i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Byfortettingssone
Dekningsgrad: 99,8 %

PlanID: 65270000
Beskrivelse: Grønnstruktur
Dekningsgrad: 0,2 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred
Dekningsgrad: 11,9 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Omforming Slettebakken
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Grønn støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Stille områder - grønn sone
Dekningsgrad: 0,7 %

Kommunedelplan(er):
PlanID: 9730000
Plannavn: ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS
Ikrafttrådt: 15.01.1996
Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan:
PlanID: 9730000
Arealformål: Byggeområde
Dekningsgrad: 75,4 %

PlanID: 9730000
Arealformål: Park/turvei
Dekningsgrad: 24,6 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan:
PlanID: 9730000
Restriksjonstype: Krav om reguleringsplan
Dekningsgrad: 75,4 %

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 71740000 (Planlegging igangsatt)
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 11150000 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, IDRETTSOMRÅDE

PlanID: 10900000 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN SØNDRE

PlanID: 30740000 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 11 BNR 5, ØVRE NATTLAND

PlanID: 10520601 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 897 MFL., SLETTEBAKKEN SØR

PlanID: 10950000 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 15 BNR 2, DEL AV LANDÅSVEIEN 101X, 111X, 121X OG 131H SAMT ØVRE SLETTEBAKKEN

PlanID: 71490000 (Planlegging igangsatt)
Plannavn: ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN
MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN

PlanID: 16990001 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN,
STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN

PlanID: 16990000 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: ÅRSTAD/FANA. BYBANE I BERGEN,
DELSTREKNING 4 - WERGELAND - HOPSBROEN

PlanID: 30550000 (Opphevet)
Plannavn: ÅRSTAD. NATTLAND, KRYSET
SÆDALSVEN - BIRKELUNDSBAKKEN

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
11/105 - Garasjeuthus anneks til bolig - Bygning
godkjent for riving/brenning - 28.12.2023
11/105 - Garasjeuthus anneks til bolig -
lgangsettingstillatelse - 23.01.2024
160/830 - Tilbygg - Enebolig m/hybel/sokkelleil. -
lgangsettingstillatelse - 25.06.2024

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser
kan sees hos megler.

Konferer megler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at
korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60
døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke
for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie

inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 60
døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes
til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et
flertall på minst to tredjedeler av de avgitte
stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler
dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere
informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette
sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med
det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg
grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder
salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers
egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som
er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold
som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke
påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal
avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst
2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel
ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen
ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §
3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller
erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp
til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel

kommer først på tale når det er konstatert mangel
ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
7 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger
187 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

188 600 (Omkostninger totalt)
199 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
202 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 678 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 689 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 692 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 188 600

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av

fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 990,- og oppgjørshonorar kr 7 990,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 51 645,-. Utleggene omfatter annonsering, søk eiendomsregister og elektronisk signering, eierskiftegebyr, tinglysing av pantedokument og innhenting av opplysninger fra forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

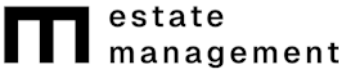
Ansvarlig megler
Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

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

Salgsoppgavedato
21.11.2025



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Vilhelm Bjerknes' vei 50
5081 BERGEN
4601/160/103/1070/0/0

Rapportdato

17.11.2025

TG 0  0

TG 1  12

TG 2  0

TG 3  0

TG IU  2

VILHELM BJERKNES' VEI 50 - 4601/160/103/1070/0/0

Befaring utført den 16.11.2025 av:

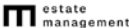


Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no



Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

VILHELM BJERKNES' VEI 50 - 4601/160/103/1070/0/0

Tilstandsgradene

TG 0		Ingen avvik Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.
TG 1		Mindre eller moderate avvik Gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2		Vesentlige avvik - Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller - det er kort gjenværende brukstid; eller - bygningdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller - det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller - særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.
TG 3		Store eller alvorlige avvik - Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller - det er fare for liv og helse; eller - det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller - det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG IU		Ikke undersøkt - TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller - bygningdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

VILHELM BJERKNES' VEI 50 - 4601/160/103/1070/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Vilhelm Bjerknæs' vei 50 , 5081, BERGEN

Matrikkel: 4601/160/103/1070/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2017

Tomt: 8 530.20 m²

Hjemmelshaver(e): Per Espen Akselsen, Turid Akselsen

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

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

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

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

VILHELM BJERKNÆS' VEI 50 - 4601/160/103/1070/0/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

H0902			
BRA-i 81 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, bod, stue/kjøkken, 2 soverom, 2 bad.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 81 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Entre/gang 9.3m2m2, bod 4.5m2, stue/kjøkken 29.4m2, soverom 11.4m2, soverom 9.4m2, bad 6.6m2, bad 4.3m2. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom:76m2 / S-Rom:5m2 Bodarealer som benyttes av selger er ikke er oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. Leiligheten disponerer en gitterbod i kjeller oppmålt til ca 4.8m2

VILHELM BJERKNÆS' VEI 50 - 4601/160/103/1070/0/0

i

Oppsummert

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

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

2

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad - 6.7m2 - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Bad 4.3m2 - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

1

Dokumentasjon

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

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Kommentar:
Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?
Ikke gjennomgått

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Ferdigattest datert 16-08-2018. Kilde: PropCloud

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

Kommentar:
Ingen avvik

3

Radonsikring

TG 1

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Nei

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

Totalvurdering av radon

Kommentar:
I en leilighet i 9. etasje er det ikke nødvendig å måle radon.

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

Type:
Altan med tilkomst fra stue/kjøkken. Oppmålt til 22m2.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

- Levetid:**
- ⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
 - ⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

VILHELM BJERKNES' VEI 50 - 4601/160/103/1070/0/0

Bilde



VILHELM BJERKNES' VEI 50 - 4601/160/103/1070/0/0

5

Bad - 6.7m2

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og rundt 3cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

!

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

VILHELM BJERKNES' VEI 50 - 4601/160/103/1070/0/0

48

12/25

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:

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

Levetid:

!

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat. Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

VILHELM BJERKNES' VEI 50 - 4601/160/103/1070/0/0

13/25

49

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

Kommentar:

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

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

Kommentar:

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

TG 1

VILHELM BJERKNES' VEI 50 - 4601/160/103/1070/0/0

TG IU

6

Bad 4.3m2

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og rundt 2,8cm totalt.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

TG 1

VILHELM BJERKNES' VEI 50 - 4601/160/103/1070/0/0



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

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

Levetid:
 Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Vegghengt toalett, Badekar, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

TG 1 

VILHELM BJERKNES' VEI 50 - 4601/160/103/1070/0/0

Levetid:
 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

Kommentar:
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

TG IU 

VILHELM BJERKNES' VEI 50 - 4601/160/103/1070/0/0

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

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

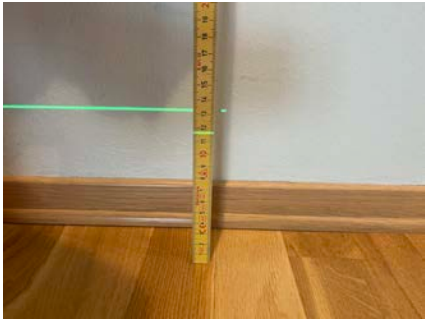
Ingen svai eller svanker avdekket på etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Bilde



VILHELM BJERKNES' VEI 50 - 4601/160/103/1070/0/0

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk

Generell beskrivelse av innredning

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

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

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

Totalvurdering av kjøkken

Levetid:

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Bilde



VILHELM BJERKNES' VEI 50 - 4601/160/103/1070/0/0

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

vannbåren varmekonvektor/radiator i stue samt gulvvarme på begge bad.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

På bad

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

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

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

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

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

VILHELM BJERKNES' VEI 50 - 4601/160/103/1070/0/0

Bilde



VILHELM BJERKNES' VEI 50 - 4601/160/103/1070/0/0

10

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

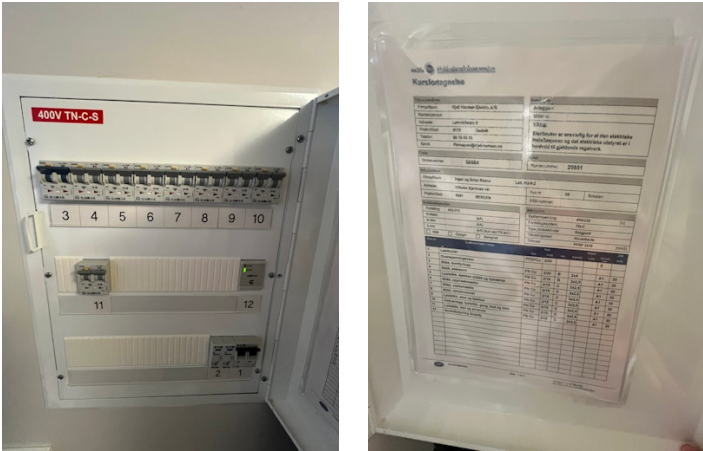
Øvrig info:

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

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

VILHELM BJERKNES' VEI 50 - 4601/160/103/1070/0/0

Bilde



11

Brannslukkere og røykvarslere

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

Er det brannslukkere i boligen?

Ja, det er og sprinkelanlegg i bygget.

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

Er det etablert røykvarslere?

Ja, tilkoblet brannalarmanlegg for hele bygget.

Bilde



VILHELM BJERKNES' VEI 50 - 4601/160/103/1070/0/0

Overflater gulv
Fliser på begge bad, parkett på øvrige overflater.

Overflater vegg / himling
Fliser på vegger på bad, slette malte overflater på øvrige vegger og alle himlinger.

Totalvurdering av overflater

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

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?
Ja

Kommentar:
Garasjeplassen er målt på stedet og tilfredsstiller dagens krav som er over 2,5m bred og 5m lang.
Parkeringsplassen er oppmålt til 3.2mx5m

Er det etablert lader for el-bil?
Ja



Kjellerbod
Leiligheten disponerer en gitterbod i kjeller oppmålt til ca 4.8m2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.

1503250344

Selger 1 navn

Turid Kvamme Akselsen

Selger 2 navn

Per Espen Akselsen

Gateadresse

Vilhelm Bjerknes' vei 50

Poststed

BERGEN

Postnr

5081

Er det dødsbo?

☒ Nei

☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei

☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei

☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei

☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Ja

- 2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fjernet dusjvegger og satt inn badekar på en suite badet. Avløp fra badekar til sluk. Skiftet blande batteri
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja
- 3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja
- 4

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

Svar

Nei
- 5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ved store nedbørsmengder risiko for vann i garasje U2. Dette håndteres av sameiet med varslere for vannivå og evt. utlegging av slanger og pumping
- 6

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

☒ Nei

☐ Ja
- 7

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

☒ Nei

☐ Ja
- 8

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

☒ Nei

☐ Ja
- 9

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

☒ Nei

☐ Ja
- 10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja
- 11

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet ut et par lysbrytere i stue med dimbare brytere
- 11.1

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

☒ Nei

☐ Ja
- 12

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

☒ Nei

☐ Ja
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Zaptec ladeboks tilkoblet felles anlegg. Lader med opptil 10,8kW/t, lavere dersom mange lader samtidig (svært sjelden). Ladekabel medfølger ikke. Lading faktureres direkte til hver eier fra Elaway
- 14

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

☒ Nei

☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Bergen kommunes regulering av Slettebakken-området <https://www.bergen.kommune.no/api/rest/filer/V59020166>

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Økning i fellesutgifter fra 1/1-26: Sameieavgiften øker med 3%.Rør og ventilasjon øker med 47 kr pr måned. Kabel-TV øker med 27 kr pr måned. Sameieavgift november 2025: 3054 kr

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1503250344

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

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

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250344

Initialer selger: TKA, PEA

4

65

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Espen Akselsen	f8e82ece25690a8725af631c906552aae3d8535b	15.11.2025 19:49:48 UTC	Signer authenticated by One time code

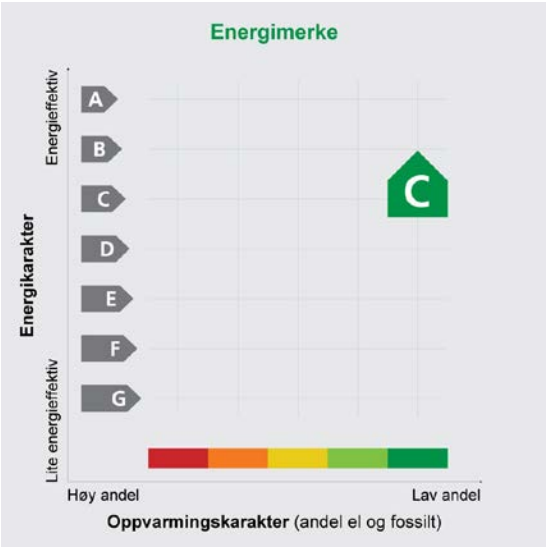
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Turid Kvamme Akselsen	78175bfc0d473c505bc2e910b6907fe420bada45	15.11.2025 19:51:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250344

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



Adresse	Vilhelm Bjerknes vei 50
Postnr	5081
Sted	Bergen
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	160
Bnr.	1070
Seksjonsnr.	103
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1083068
Dato	23.12.2019
Innmeldt av	Silje K



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

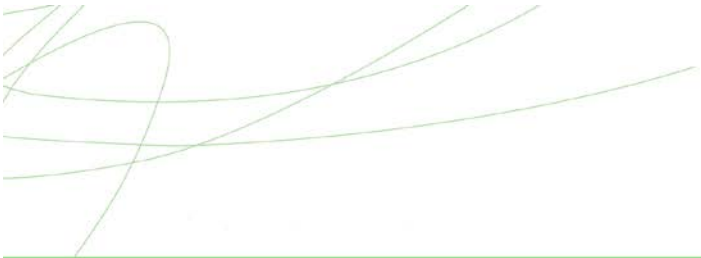
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

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 innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

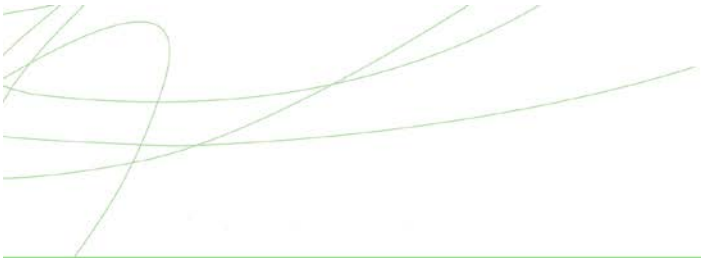
Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



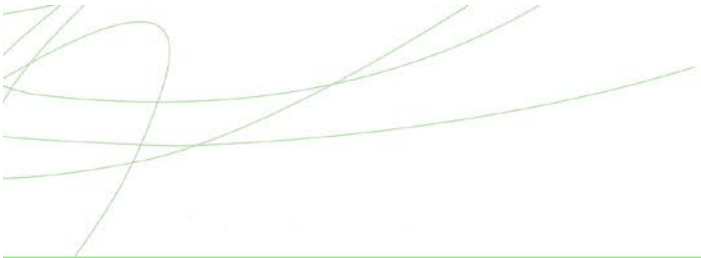
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2017
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vilhelm Bjerknes vei 50
Postnr/Sted: 5081 Bergen
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 23.12.2019 09:49:56
Energimerkenummer: A2019-1083068
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Silje K

Gnr: 160
Bnr: 1070
Seksjonsnr: 103
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Nabolagsprofil

Vilhelm Bjerknes' vei 50 - Nabolaget Slettebakken - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

	Sletten snuplass Linje 5, 84	3 min	0.3 km
	Slettebakken Linje 1	6 min	0.5 km
	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min	6.3 km
	Bergen Flesland	17 min	

Skoler

Slettebakken skole (1-7 kl.) 434 elever, 25 klasser	12 min	1.1 km
Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.) 99 elever, 4 klasser	16 min	1.3 km
Nattland skole (1-10 kl.) 707 elever, 50 klasser	23 min	1.8 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 436 elever, 23 klasser	19 min	1.6 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	6 min	2.8 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	22 min	2 km
NTG Brann Stadion	6 min	

Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

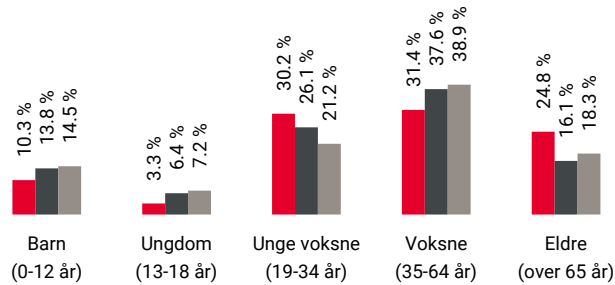


Kvalitet på skolene
Bra 65/100



Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bjerknesparken barnehage (0-5 år) 72 barn	2 min	0.1 km
Tveitevannet barnehage (0-5 år) 16 barn	9 min	0.7 km
Sammen Nerigard barnehage (1-5 år) 50 barn	10 min	0.7 km

Dagligvare

Kiwi Birkelundstoppen PostNord	9 min	0.6 km
Rema 1000 Nattland	13 min	



FINN

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

Primære transportmidler

-  1. Bybane
-  2. Egen bil

 Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100

 Trafikk

Lite trafikk 86/100

 Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

- 

Fysak

4 min 

Aktivitetshall

0.3 km
- 

Slettebakken kunstgress

6 min 

Aktivitetshall, fotball

0.4 km
- 

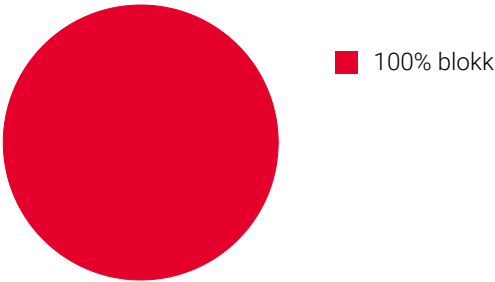
Bergen Tennis Arena Treningssenter

11 min 
- 

Sammen Fantoft

15 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

- 

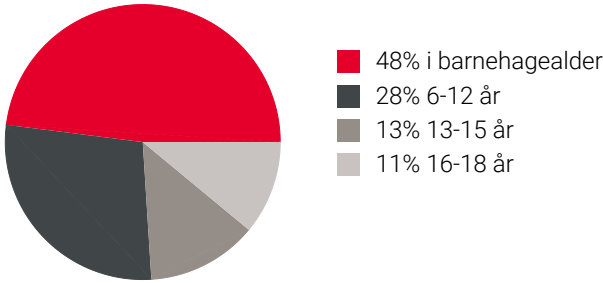
Sletten Shoppingsenter

15 min 
- 

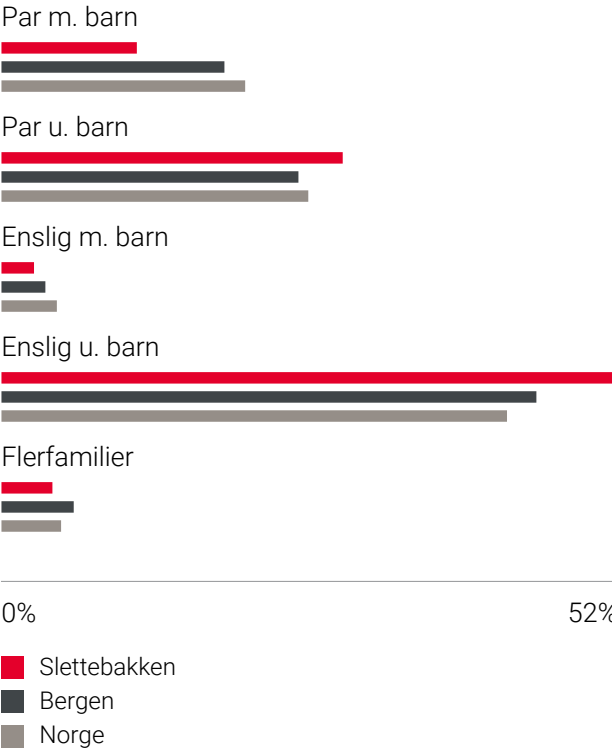
Apotek 1 Landås (Sletten Senter)

15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

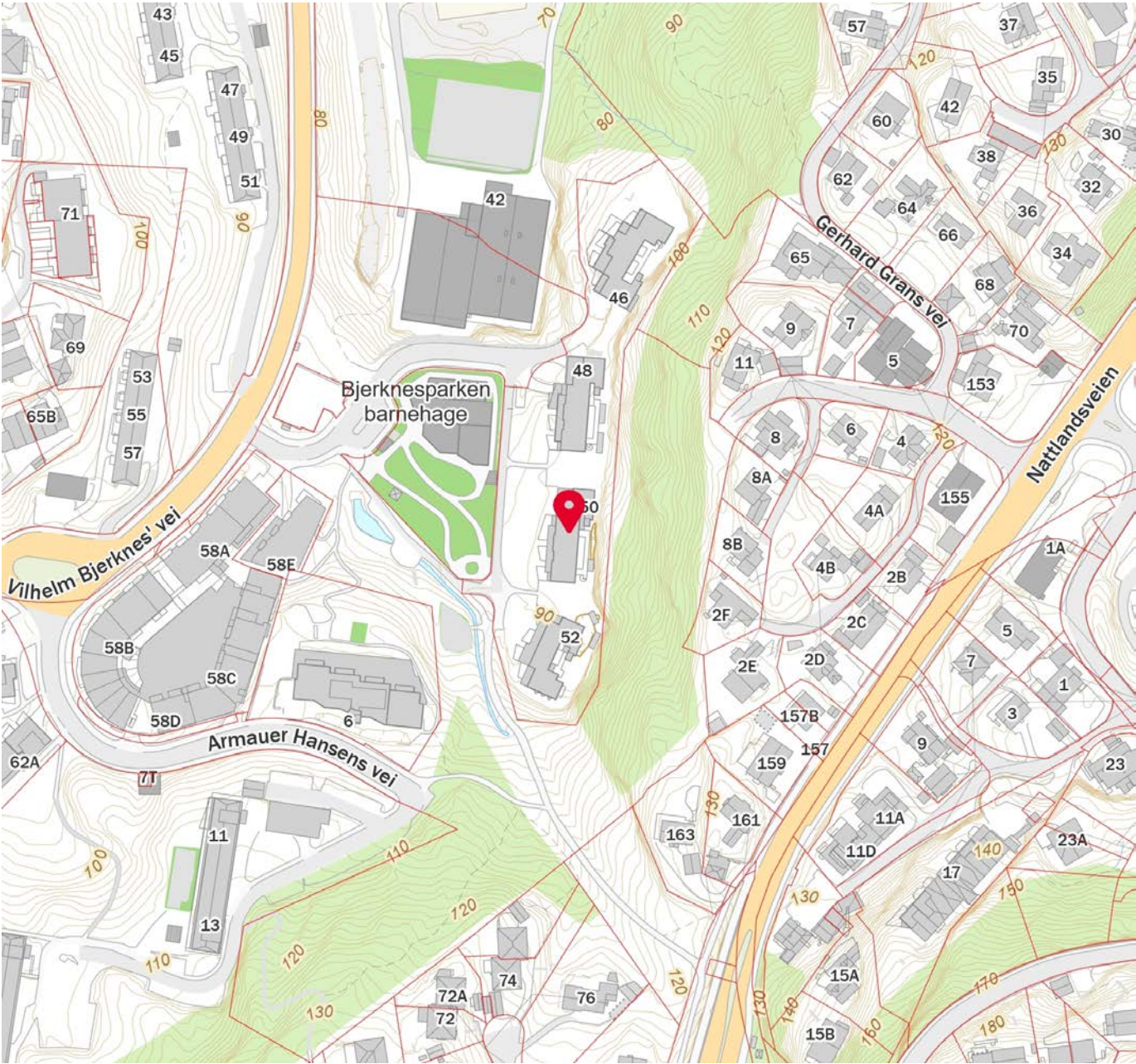
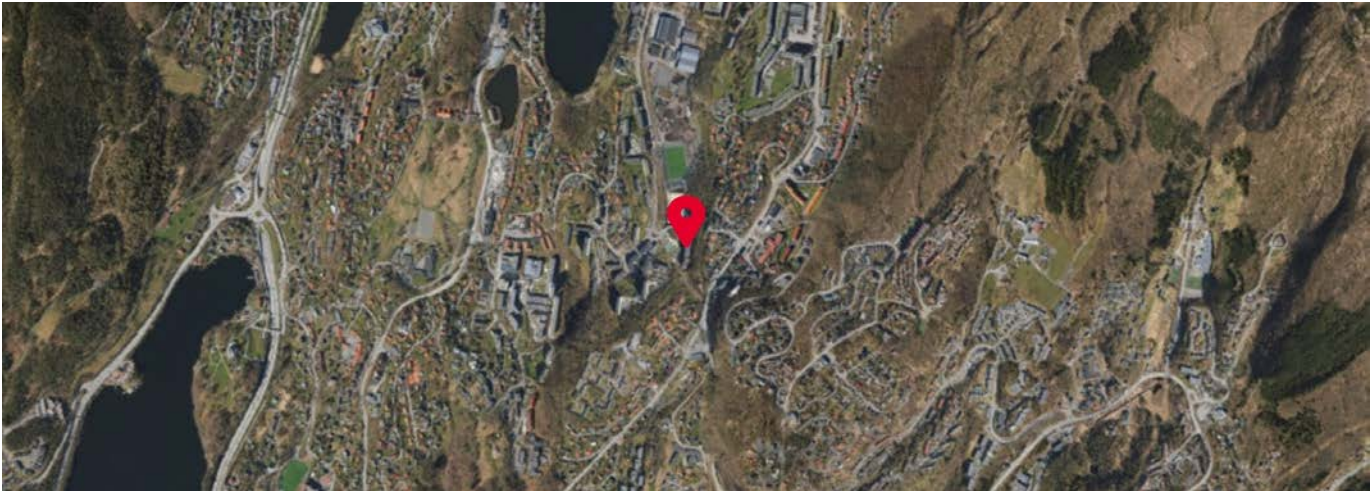


Familiesammensetning



Sivilstand

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



SAMEIEVEDTEKTER

for

Sameiet Bjerknes Park

Sist endret 22.06.2021

§ 1 Sameiets navn og eiendom

Sameiets navn er Sameiet Bjerknes Park.

Sameiet blir opprettet under byggeperioden.

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

§ 2 Fellesareal

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

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

§ 3 Rett til bruk

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

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

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

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

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

§ 4 Installasjoner m.m.

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

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

§ 5 Vedlikehold

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

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

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

§ 6 Rettslig råderett

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

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

Følgende begrensinger gjelder:

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

§ 7 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

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

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

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

§ 8 Heftelsesform

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

§ 9 Panterett for sameiernes forpliktelser.

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

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

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

§ 10 Pålegg om salg

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

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

§ 11 Fravikelse

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

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

§ 12 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

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

§ 13 Sameiermøtet

Sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

I sameiermøtet gir én seksjon én stemme.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 14 Innkalling til sameiermøtet

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

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

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

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

§ 15 Innkalling til ekstraordinære sameiermøter

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

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

§ 16 Flertallskrav

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

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

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

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

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

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

§ 17 Styret

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

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

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

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

§ 18 Styremøter

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

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

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

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

§ 19 Styrets oppgaver

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

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

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

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

§ 20 Ugildhet

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

§ 21 Mindretallsvern

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

§ 22 Regnskap

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

§ 23 Registrering i Foretaksregisteret

Sameiet kan registreres i Foretaksregisteret.

§ 24 Forholdet til loven om eierseksjoner

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

§ 25 Parkering

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

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

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

§ 26 Øvrige bestemmelser

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

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

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

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



Innkalling til Årsmøte Sameiet Bjerknes Park



Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for Sameiet Bjerknes Park

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

Dagsorden

- 1 Konstituering
 - 1.1 Status fremmøtte
 - 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
 - 1.3 Valg av møteleder
 - 1.4 Valg av referent
 - 1.5 Valg av protokollvitne
 - 1.6 Valg av tellekorps
- 2 Årsberetning 2024
- 3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning
- 4 Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 5 Valg
 - 5.1 Valg av styreleder
 - 5.2 Valg av styremedlemmer
 - 5.3 Valg av varamedlemmer
 - 5.4 Styrets sammensetning etter valget
 - 5.5 Valg av valgkomité
- 6 Saker

Henvedelser /spørsmål til styret

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

Alle disse temaene er beskrevet i årsmeldingen.

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

31.03.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 fra styret følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

**3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/
Revisjonsberetning**

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

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

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

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

5.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen instiller følgende som styremedlemmer:

Til gjenvalg for et år:

Kjell A. Forthun hus 1

Alf Erstad hus 4

Til valg som styremedlem for 2 år:

Torstein Laskemoen hus 4

Kari Jordan hus 1

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

Alf Erstad velges som styremedlem for 1 år.

Torstein Laskemoen velges som styremedlem for 2 år

Karii Jordan velges som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Valgkomiteen innstiller følgende til varamedlemmer:

Erik Neung Johnsen, hus 1

Sigrid Beinset, hus 2

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

Sigrid Beinset velges som varamedlem for 1 år.

5.5 Valg av valgkomité

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

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

Kari Nerhus velges til valgkomiteen for 1 år.

6. Saker

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

Alle disse temaene er beskrevet i årsberetningen.

Informasjon til beboerne.

6.1 Informasjon

Se vedlegg.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):

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

Sted: Dato:

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

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

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

Årsberetning 2024 for Sameiet Bjerknes Park

Virksomhetens art og lokalisering

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

Våre samarbeidspartnere

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

Rsv

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

Scanheis

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

Hørmann

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

AOG

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

Rørhab

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

Telenor

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

Envatec

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

SprinklerKontroll & Montasje

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

Autronica

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

TEK Bømlø

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

Kjell Hansen AS

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

Låssenteret/Heikki Bruvik

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

Eaton

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

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

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

Gjennomførte aktiviteter i 2024

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

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

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

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

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

Planlagte aktiviteter

Følgende vedlikeholdsoppgaver planlegges og vil bli prioritert i 2025:

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

Økonomi/administrasjon

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

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

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

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

Spesielle utfordringer

Kapasitet for system for levering av varmt vann

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

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

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

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

Brannvarsling

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

Sprinkler

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

Lagring av gass og olje.

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

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

Ladevett

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

Vedtekter

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

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

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

forhold som er til sjenanse etc.

Internkontroll / HMS

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

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

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL.

Sameiets revisor er Ernst og Young AS.

Sameiets forsikringselskap er If Skadeforsikring.

Sameiet har tegnet fullverdiforsikring på eiendomsmassen.

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

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

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

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte mandag 06.05.2024 bestått av:

- Styreleder: Kjell Arvid Forthun
- Styremedlem: Torstein Laskemoen
- Styremedlem: Marianne M. Boge
- Styremedlem: Alf Erstad
- Styremedlem: Øyvind Tolleshaug
- Varmedlem, Robert Lie
- Varmedlem, Harald Bjarkøy

Valgkomite:

- Kari Nerhus
- Eli Haug Forthun
- August Bakke
- Erik Johnsen

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

- Leder: Kjell Arvid Forthun
- Styremedlem: Marianne M. Boge
- Styremedlem: Alf Erstad
- Styremedlem: Torstein Laskemoen
- Varmedlem: Robert Lie
- Varmedlem: Harald Bjarkøy

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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

712 Sameiet Bjerknes ParkBALANSE2024			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EIENDELER</u>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
<u>OMLØPSMIDLER</u>			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		1 163	1 089
Vestbo i mellomregning		1 555 583	1 238 834
Andre fordringer		639 916	175 643
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		2 196 663	1 415 567
SUM EIENDELER			
		2 196 663	1 415 567

712 Sameiet Bjerknes ParkBALANSE2024			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	1 605 208	1 238 598
Sum opptjent egenkapital		1 605 208	1 238 598
Sum egenkapital			
	2	1 605 208	1 238 598
<u>GJELD</u>			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		537 335	136 053
Annen kortsiktig gjeld		54 120	40 915
Sum kortsiktig gjeld		591 455	176 968
Sum gjeld:			
		591 455	176 968
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
		2 196 663	1 415 567

Sted: _____, dato: _____

_____	_____	_____
Kjell Arvid Forthun	Øyvind Tolleshaug	Alf Erstad
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem
_____	_____	
Torstein Laskemoen	Marianne Boge	
Styremedlem	Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vli re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

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

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

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

Inntekter
Innkrevde felleskostnader fjres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

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

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2024	i rets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i ³ r			
Annen egenkapital	1 238 598	366 609	1 605 208
Sum egenkapital 31.12.	1 238 598	366 609	1 605 208

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Ljnn/pensjonkostnader/Styrehonorar

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

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskaps3 ret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

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

Note 6 - Vedlikehold

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bjerknes Park.

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Til årsmøtet i Sameiet Bjerknes Park

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Bergen, 8. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-08 21:22:51 UTC

bankID

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

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

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

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

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

INFORMASJON TIL BEBOERE I BJERKNES PARK

Brannvarsling

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

Når det brenner: Utløs brannalarm, ring 110.

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

Sprinkler

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

Lagring av gass og olje

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

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

Ladevett – råd fra Brannvernforeningen

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



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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

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

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte: 37

Antall fremlagte fullmakter: 1

Hvilket utgjorde totalt 38 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Kjell A. Forthun

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Marianne M. Boge

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:

August Bakke

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps:

Rolf Ole Seljeflot

Terje Øen

2. **Årsberetning 2024**

Årsberetning for 2024 fra styret følger vedlagt.

Vedtak:

Årsberetningen ble gjennomgått av møteleder og tatt til etterretning.

3. **Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning**

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2024 ble godkjent.

Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. **Fastsetting av godtgjørelse til styret**

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

Vedtak:

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

5. **Valg**

5.1 **Valg av styreleder**

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

Vedtak:

Som styreleder ble Øyvind Tolleshaug valgt.

5.2 **Valg av styremedlemmer**

Valgkomiteen instiller følgende som styremedlemmer:

Til gjenvalg for et år:

Kjell A. Forthun hus 1

Alf Erstad hus 4

Til valg som styremedlem for 2 år:

Torstein Laskemoen hus 4

Kari Jordan hus 1

Vedtak:

Som styremedlemmer ble følgende valgt:

Kjell A. Forthun ble valgt for 1 år.

Alf Erstad ble valgt for 1 år.

Torstein Laskemoen ble valgt for 2 år.

Kari Jordan ble valgt for 2 år.

5.3 **Valg av varamedlemmer**

Varamedlemmer velges årlig.

Valgkomiteen innstiller følgende til varamedlemmer:

Erik Neung Johnsen, hus 1

Sigrid Beinset, hus 2

Vedtak:

Følgende ble valgt som varamedlemmer:

Erik Neung Johnsen

Sigrid Beinset

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Øyvind Tolleshaug styreleder valgt for 2 år i 2025

Torstein Laskemoen styremedlem valgt for 2 år i 2025

Kari Jordan styremedlem valgt for 2 år i 2025

Kjell A. Forthun styremedlem valgt for 1 år i 2025

Alf Erstad styremedlem valgt for 1 år i 2025

Erik Neung Johnsen varamedlem valgt for 1 år i 2025

Sigrid Beinset varamedlem valgt for 1 år i 2025

5.5 Valg av valgkomité

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

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

August Bakke

Kari Nerhus

Steinar Løland

6. Saker

6.1 Informasjon

Se vedlegg.

Vedtak:

Vedlagt informasjon ble gjennomgått på årsmøte.

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

Protokoll for Sameiet Bjerknes Park

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 50
5081 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv EiendomsMegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Roger Glesnes

Telefon: 916 61 534
E-post: roger.glesnes@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr.

Beløp med bokstaver: Kr.

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.:

Egenkapital: _____ Kr.:

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre