

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

Marius Hagen

Mobil 995 40 596

E-post marius.hagen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172,

5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 32 364,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 723 714,-
Felleskostn.: Kr 5 930,-
Selger: Victoria Nordgård Giske

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 72/74 kvm
Tomtstr.: 1722.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 902
Andelsnr.: 1
Oppdragsnr.: 1501250079

Ditt neste hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Vilhelm Bjerknes' vei 14A. Pen 3-roms leilighet med sentral beliggenhet på Sletten. Leiligheten ligger med umiddelbar nærhet til det meste man trenger i hverdagen. Boligen er blitt oppgradert med diverse malearbeid i nyere tid og nytt gulv i store deler av leiligheten i 2023.

Kort oppsummert:

- 40 meter til Sletten senter.
- 60 meter til Sletten bybanestopp med hyppige avganger i retning Bergen sentrum og Flesland.
- Gang- og sykkelavstand til Haukeland universitetssykehus.
- Flotte turmuligheter i nærområdet, herunder blant annet Tveitevannet og Landåsfjellet.

Leiligheten inneholder:

Entré/gang (5,4 m²)
Bad (4,3 m²),
Soverom (14,8 m²)
Soverom (10,2 m²)
Kjøkken (11 m²)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	65
Nabolagsprofil	77
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 74 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m² Entré/gang (5,4 m²)

Bad (4,3 m²),

Soverom (14,8 m²)

Soverom 2 (10,2 m²)

Kjøkken (11 m²)

Stue (20,7 m²)

Bod (2,3 m²)

BRA-e: 2 m² Ekstern bod (1,8 m²)

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1722.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt i borettslaget. Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Borettslaget fester tomt fra Bergen kommune. Festeavgift betales via felleskostnadene.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert borettslag i Vilhelm Bjerknæs vei, sentralt på beste Landås! Her bor du med gangavstand til alt du trenger i hverdagen, enkel tilkomst til sentrum og bylivet, samtidig som det også er kort vei til flotte turmuligheter. Bybanen stopper "rett utenfor" døren din - det har aldri vært enklere med kollektivtransport!

Fra leiligheten er det et minuttsgange til Sletten Senter, med det meste av service- og serveringstilbud. Du finner butikker som Meny (m/ Posten i butikk), Vinmonopolet, Apotek 1, Mani, frisør, klesbutikk, og blomsterbutikk m.m. Like utenfor senteret er både bybanestopp og busstopp. Bybanen tar deg herfra til Byparken på et kvarter, mens til Flesland må du beregne en halvtime. Foretrekker du buss, vil linje nr. 5 ta deg innover mot sentrumskjernen. Har du glemt å handle inn til kveldskosen eller trenger noe til morgendagens frokost, kan du kjøpt og enkelt ta turen ned på Bunnpris Sletten som har åpent til midnatt hver dag - til og med lørdag!

Sitter det langt inne å lage middag en dag, er det flere restauranter/take away-alternativ i nrområdet. San Marino pizzeria på Landåstorget, Sushimi Nattland, Pizzabakeren Landås eller Minde, Spiseriet på Sletten Senter - eller Baker Brun dersom søtsuget kaller. Her har du med andre ord godt utvalg av både service- og serveringsmuligheter innenfor svært kort avstand.

Området er et eldorado for deg som trives i naturskjønne omgivelser. Umiddelbar nærhet til flate stier langs Tveitevannet, og videre rundt Storetveitmarken. For en større utfordring kan du ta turen opp Landåsfjellet, og videre opp til Ulriken for bratte stier som belønnes med nydelig utsikt over Bergen by. Foretrekker du innendørs trening vil Mova Landås (Mannsverk) eller SATS Wergeland være gode alternativer. For andre idrettsanlegg/fritidstilbud i nærheten har du Fysakhallen, Bergenshallen, Turnkassen, Nymarksanlegget eller Brann Stadion.

For studenter er det enkelt å reise til studiestedene med buss eller bybanen. Ta banen til Kronstad for å komme til Høyskolen, stoppet Florida for BI eller byparken til Universitetet. Gang-/sykkellavstand til store arbeidsplasser innenfor helsesektoren hos Haukeland Sykehus eller Haraldsplass.

Har du barn i barnehage- eller skolealder, er det flere alternativ i nrområdet. Nærmeste barnehage er faktisk på nabotomten, Kidsa Slettebakken. Ellers har man Sletten barnehage og Slettebakken barnehage innenfor gangavstand. For eldre barn som går på skole, ligger både Landås Skole og Slettebakken Skole kort vei fra leiligheten.

Skal du ut å reise må du beregne en biltur på 11 minutter til Bergen Jernbanestasjon, eller 22 minutter til Bergen Lufthavn, Flesland.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Trond Bertelsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vinduer:

Isolerglass i trekarmer. Utv. beslag.

Dører:

Ytterdør: Finert dørbblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon m/videofunksjon i entre/gang.

Veggkonstruksjon:

Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som etasjeskillere, skillevegger og gavlvegger. Ytterkledning av fasadeplater og korrigerede stålplater. Deler av yttervegg er oppført som murkonstruksjoner.

Taktekking:

Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg.

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Noe riss på en flis i dusjen.

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

Det var skjeggkre/sølvkre i leiligheten og blokken i 2019/2020. Anticimex sanerte alle leilighetene, og det har ikke vært noe siden.

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

Data Elektriske fikset stikkontakt på badet i 2019. Caverion fikset termostat til varmekabler i 2022. Spotter i gang montert av elektriker i 2025, arbeidet er utført av faglært elektriker som vennetjeneste.

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

Det er vedtatt rehabilitering av fasade, men usikkert nøyaktig hva og når.

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

Det var skjeggkre/sølvkre i blokken i 2019/2020. Anticimex sanerte alle leilighetene, og det har ikke vært noe siden.

Tilleggs kommentar:

Det ble lagt nytt gulv og lister i alle rom utenom badet, sommeren 2023. Arbeid utført av Petter Dahl.

Innhold

Aktiv Eiendomsmedling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Vilhelm Bjerknæs' vei 14A. Pen 3-roms leilighet med sentral beliggenhet på Sletten. Leiligheten ligger med umiddelbar nærhet til bybane, buss og Sletten senter. Boligen er blitt oppgradert med diverse malearbeid i nyere tid og nytt gulv i store deler av leiligheten i 2023. Gangen er nylig pusset opp, hvor det nå blant annet er montert spotter i taket.

Stue:

Innbydende stue på 20,7 m² med plass til innredning av sofagruppe og spisebord. Rommet har nye overflater som gir rommet et meget moderne preg. De store vindusflatene bidrar til rikelig med lysinnslipp i arealet, samt gir en flott utsikt mot flere av byfjellene.

Kjøkken:

Kjøkken i lys utførelse med IKEA innredning fra 2010. Kjøkkeninnredningen består av slette hvite fronter og laminat benkeplate med stål vaskekum. Det er mosaikk fliser over benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin (Bosch) og kjøleskap/frys. Kjøleskapet er nytt fra 2022 og oppvaskmaskinen er fra 2024.

Soverom:

Leiligheten har to romslige soverom på 14,8 m² og 10,2 m². Soverommene kan innredes med dobbeltseng, garderobe og annet ønskelig soverommemøblement. Soverommene er pusset opp med nytt gulv og lister i 2023, overflater er malt i senere år og garderobeskap på hovedsoverommet er nytt av 2024.

Bad:

Lyst og pent bad med keramiske fliser på gulv og vegger og downlights i himling. Badet er lekkert og praktisk utformet med integrerte hyller som gir god lagringsplass. Det er videre innredet med servant med innfliset benk, speil, veggengt toalett, innfellbart dusjhjørne og dusjgarnityr.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt platekledning.

Himling: Malt platekledning, malt betong.

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

Forhold som har fått TG2:

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

Tiltak: Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

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

Tiltak: Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra vedlikeholdintervall etc.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige dører: Eldre innerdører bærer preg av elde/slitasje.

Tiltak: Fungerer med dagens tilstand.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannstank har vanskelig tilkomst.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Varmtvannstank bør gjøres mer tilgjengelig for inspeksjon og ev. vedlikehold.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tiltak: Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som ble utført i regi av tidligere eier. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

Vedr. manglende samsvarserklæring: Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Våtrom > 1-etg > Bad (4,3 m²) > Overflater vegger og himling: Riss/krakelering ble observert på noen veggfliser i nedre del i dusjsone.

Tiltak: Overvåk tilstanden.

Våtrom > 1-etg > Bad (4,3 m²) > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Bom registrert i noen gulvfliser.

Tiltak: Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak. Vedr. fallforhold mot sluk: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være

økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Våtrom > 1-etg > Bad (4,3 m²) > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membranen bak innebygd sisterner har ukjent utførelse. Det er sannsynligvis ikke membran i kasse bak vegghengt toalett. Det er synlig membran i sluk, men ikke klemring. Bør undersøkes nærmere. Tiltak: Installering av tett dusjkabinett anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Innhent dokumentasjon om oppbygging av kasse bak toalett, om mulig. Det bør monteres membran i kasse bak toalett v/ en eventuell oppgradering. Membran i sluk bør undersøkes nærmere og ev. utbedres om mulig.

Våtrom > 1-etg > Bad (4,3 m²) > Sanitærutstyr og innredning: Det er noe riss/krakelering i servant.

Tiltak: Fungerer med dagens tilstand.

Kjøkken > 1-etg > Kjøkken (11 m²) > Kjøkken - påpekte punkter: Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Det er noe fuktutsvelling i benkeplate v/ vask. Benkeplate har noe slitt overflate, spesielt på venstre side av vask.

Tiltak: Benkeplate og skapbunn under vask må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.

Forhold som har fått TGIU:

Tekniske installasjoner > Varmesentral:

Sentralvarme:

Leiligheten har en eldre radiatorovn i stue. Sentralvarme varmes opp via fjernvarme.

Fjernvarme ble installert i 2004.

Felles varmesentral er Brls ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Hvitevarer på kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett fra Telenor / Canal digital.

Parkering

Borettslaget har 3 parkeringsplasser som kan leies for kr 400,- per måned. Disse tildeles etter venteliste.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0001367720

Energi

Oppvarming

Leiligheten har en eldre radiatorovn i stue. Sentralvarme varmes opp via fjernvarme. Fjernvarme ble installert i 2004.

Info strømforbruk

Selger har hatt et strømforbruk på 9 641 kWh i 2024.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 690 000

Formuesverdi primær

Kr 892 944

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 571 774

Formuesverdi sekundær år

2023

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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer tv/internett (grunnpakke), renter og avdrag på fellesgjeld, vedlikehold, fondsavsetning, kommunale avgifter, forretningsførsel, lønn og honorarkostnader, revisjon/forsikring/kontingent og andre driftskostnader.

Selger betaler kr 6 330,-. Dette inkluderer leie av parkeringsplass på kr 400,-. Dette er trukket fra i oppgitte felleskostnader, da parkering tildeles etter venteliste.

Borettslaget har et byggelån kr 1 100 000,- inntil 31.03.25. Når byggelånet erstattes av et nedbetalingslån vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende. Byggelånet på kr 1 100 000,- er hensyntatt i felleskostnadene.

Følgende er vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i januar 2024; oppgradering av alle 4 fasadene med tilleggsisolering, nye vinduer/altandører, nye plater og balansert ventilasjon. Tiltaket er tenkt finansiert med tilskudd fra Enova og låneopptak i Husbanken. Generalforsamlingen gir styret anledning til å ta opp lån på inntil kr 22 millioner for dette prosjektet. Lånet sikres med pant i borettslagets eiendom med prioritet foran innskuddene. Dette vil påvirke både felleskostnader og fellesgjeld.

Det har også vært diskutert rørfornyning. Borettslaget har hatt inne et firma til å filme rørene, og ble anbefalt utskifting. Dette er ikke vedtatt.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 930

Andel Fellesgjeld

Kr 32 364

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

28.03.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

VILHELM BJERKNESV 14 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

947880497

Andelsnummer

1

Om borettslaget

Vilhelm Bjerknesvei nr. 14 borettslag består av 41 leiligheter i høyblokk.

Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Vestbo Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

Lånebetingelser fellesgjeld

Låne nummer: 12139698434, Dnb Nor Bank Asa

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.03.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 17

Saldo per 28.03.2025: 1 483 851

Andel av saldo: 32 364

Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 31.03.2029)

Forkjøpsrett

Det er intern forkjøpsrett i borettslaget. Forkjøpsretten blir avklart etter salg.

Styregodkjennelse

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

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

boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men søknad om dyrehold må gjøres til styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 902 i Bergen kommune. Andelsnr. 1 i VILHELM BJERKNESV 14 BORETTSLAG med orgnr. 947880497

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det foreligger ingen tinglyste heftelser på andelen.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen fra byggeår, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger ingen tegninger eller byggesaksdokumenter i kommunens arkiver fra byggeår (utenom fasadetegning). Megler tar utgangspunkt i boligens faktiske bruk og kan ikke garantere om det foreligger noe avvik i plantegning eller om det er noen søknadspliktige tiltak som ikke er godkjent av kommunen.

Det foreligger ferdigattest på bolig - ny fasadekledning datert 15.01.1982 og ferdigattest på fasadeendring datert 08.02.2005.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tegning fasade datert 04.06.1965.
- Tegning fasade stemplet 05.11.1980.
- Oversiktskart stemplet 01.07.1994.
- Fasadetegninger stemplet 01.07.1994.
- Bilder og tegninger fasade stemplet 14.03.2003.
- Situasjonsskart datert 27.03.2003.
- Tegninger fasade, plan og snitt datert 01.04.2003.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra matrikelrapport, med utgangspunkt i når boligen ble tatt i bruk.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Eiendommen har vannmåler

Avløp: 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

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 11160000

Plannavn: ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, BUTIKKSENTERET

Ikrafttrådt: 04.04.1963

Dekningsgrad: 85,3 %

- Eldre reguleringsplan for senteret. Det fremkommer ikke informasjon om hva eiendommen er regulert til.

Planid: 18380000

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 783 MFL., SLETTEBAKKEN, SLETTEN SENTER

Ikrafttrådt: 19.06.2006

Saksnr: 200409228

Dekningsgrad: 7,4 %

- Arealet er regulert til felles avkjørsel og forretning/kontor.

Planid: 16990002

Plannavn: ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN

Ikrafttrådt: 07.11.2007

Saksnr: 200713672

Dekningsgrad: 7,3 %

- Arealet er regulert til gangvei og annen veigrunn.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til sentrumsformål (sentrumskerne) og sentrumsformål (byfortettingssone) i kommuneplanen.

Henynssoner i kommuneplanen:

Kulturmiljø: Landås. Dekningsgrad 100,0 %.

Faresone: Luftkvalitet - gul sone. Dekningsgrad 100 %.

Gjennomføringssone: Omforming Slettebakken. Dekningsgrad 100,0 %.

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 40,0 %.

Kommunedelplan:

Planid: 9730000

Plannavn: ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS

Ikrafttrådt: 15.01.1996

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til boligområder.

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

Hovedoppgaven i denne rulleringen av KPA er å forenkle bestemmelsene. De politiske ambisjonene er at KPA skal legge til rette for:

- flere boliger
- mer næringsutvikling
- raskere saksbehandling
- fortetting med lavere konfliktnivå

Byrådet har mål om at revidert KPA:

- er aktuell og tilpasset dagens og fremtidens utfordringer
- gir et godt styringsverktøy for fremtidig by- og stedsutvikling
- svarer til forventningene om mer boligbygging, forenkling og effektivisering
- har legitimitet hos politisk ledelse, internt i Bergen kommune, eksterne aktører og overordnede myndigheter

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 11160100

Plannavn: ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, ENDRING

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1981.

- Forslag til endret reg. plan fra trafikkområde til byggeområde. Gjelder Adolph Bergs vei 55.

Planid: 10520300

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 180, BAPTISTKIRKEN PÅ SLETTEBAKKEN

Saksnr: 199703708

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1998. Gjelder Baptistkirken vedsiden av eiendommen.

Arealene i planområdet skal nyttes til følgende formål:

Byggeområde for Almennyttig formål

Offentlig trafikkområde

-Annet trafikkareal

Offentlig friområde

Planid: 10520000

Plannavn: ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1950.

Bebyggelsen innenfor det regulerte område er delt i:

A. Leiegårdsbebyggelse.

B. Åpen villamessig bebyggelse.

C. Kollektive anlegg.

Planid: 16990000

Plannavn: ÅRSTAD/FANA. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 4 - WERGELAND - HOPSBROEN

Saksnr: 200208976

- Formål med reguleringsplanen er å regulere trasé for bybane i Bergen fra Wergeland, via Sletten og Slettebakken, Fantoft, Paradis til Hopsbroen.

Planid: 63690000

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 180 MFL., SLETTEN

Saksnr: 201221950

- Tegn 3 AS fremmet på vegne av Bergen kommune v/ Etat for utbygging forslag til detaljregulering for et område ved Bergenshallen på Sletten i Årstad bydel. I vedtatte plan legges det til rette for formålet barnehage, slik at eksisterende barnehage kan drives på en permanent basis.

- Gjelder Vilhelm Bjerknes' vei 18.

Planid: 64390000

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 674 MFL., ADOLPH BERGS VEI

Saksnr: 201315202

- Intensjonen med planarbeidet er å legge til rette for blokkbebyggelse på eiendommen gnr.160, bnr. 674. Eksisterende bebyggelse på tomten skal rives og erstattes med leilighetsbygg.

- Gjelder Adolph Bergs vei 58 - 62.

Planid: 71280000

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

Saksnr: 202228262

- Hensikten med planen er å utbedre forholdene til myke trafikanter på strekningen gjennom Wiers-Jenssens vei ved Sletten senter i Årstad bydel.

Planid: 66340000

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 184 MFL., OMRÅDEREGULERINGSPLAN
SLETTEBAKKEN

Saksnr: 202220540

- Saken gjelder forslag til områderegulering for Slettebakken. Planområdet omfatter dagens idrettsområde fra Bergenshallen i nord til Fysak i sør, tilstøtende del av Bybaneskogen i øst, og Slettebakken kirke og tilgrensende områder ned mot Tveitevannet.

- Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av Slettebakken for idrett, aktivitet og grønnstruktur

Planid: 61700000

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 904 MFL., SLETTEN, BUSSHOLDEPLASS M.M.

Saksnr: 201008961

- Med bakgrunn i behov for effektiv bruk av kollektivsystemet, er det behov for å legge til rette for gode overgangsmuligheter mellom buss og bane. Ett slikt knutepunkt er Sletten, der det er behov for å forbedre dagens løsninger. Det er derfor utarbeidet planforslag for en ny terminal, med gode overgangsmuligheter, og med kapasitet for oppstilling av et nødvendig antall busser.

- Planforslaget er avvist.

Andre opplysninger

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

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 690 000 (Prisantydning)

32 364 (Andel av fellesgjeld)

3 722 364 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)
9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 723 714 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 731 614 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 734 414 (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 1 350

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 39 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, Aktiv Treff kr 4 000,-, oppgjørshonorar kr 5 900,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 3 900,-, opplysninger Vestbo kr 6 570,-, eierskiftegebyr kr 6 570,-, visninger kr 2 000,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

Marius Hagen
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner
marius.hagen@aktiv.no
Tlf: 995 40 596

Fredrik Vatile
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
fredrik.vatile@aktiv.no
Tlf: 476 46 305

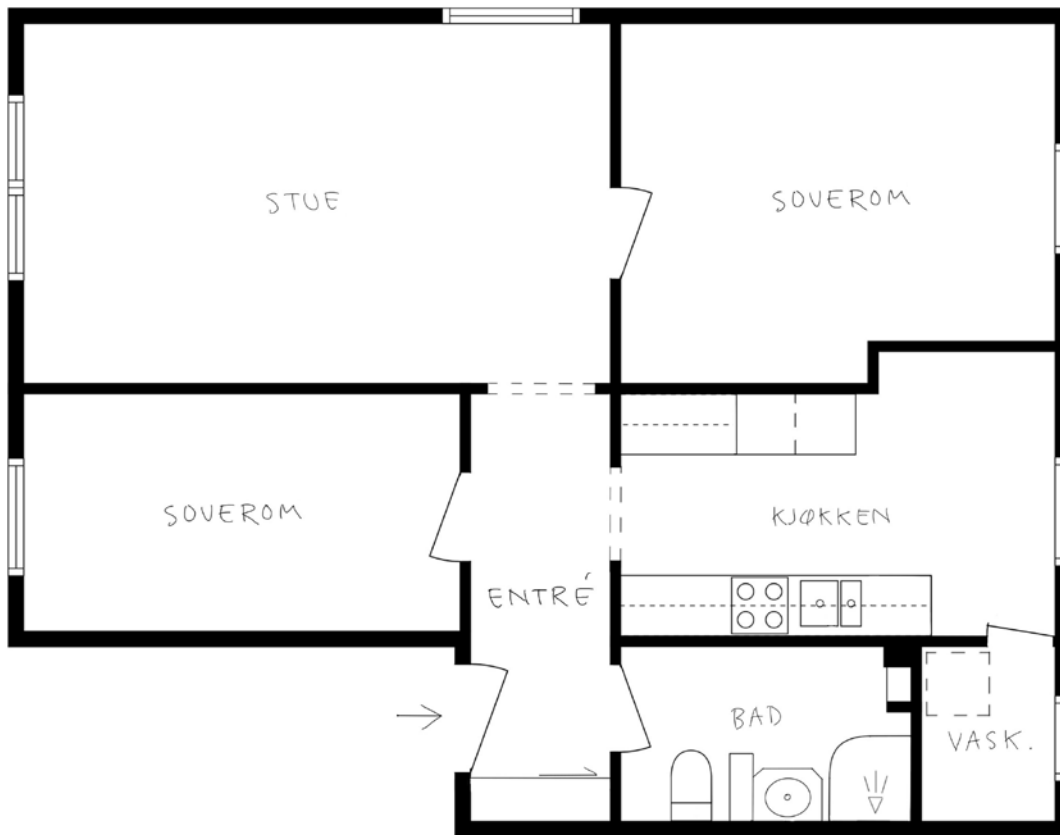
Ansvarlig megler

Marius Hagen
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner
marius.hagen@aktiv.no
Tlf: 995 40 596

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172
5261 Indre Arna

Tlf: 551 14 770

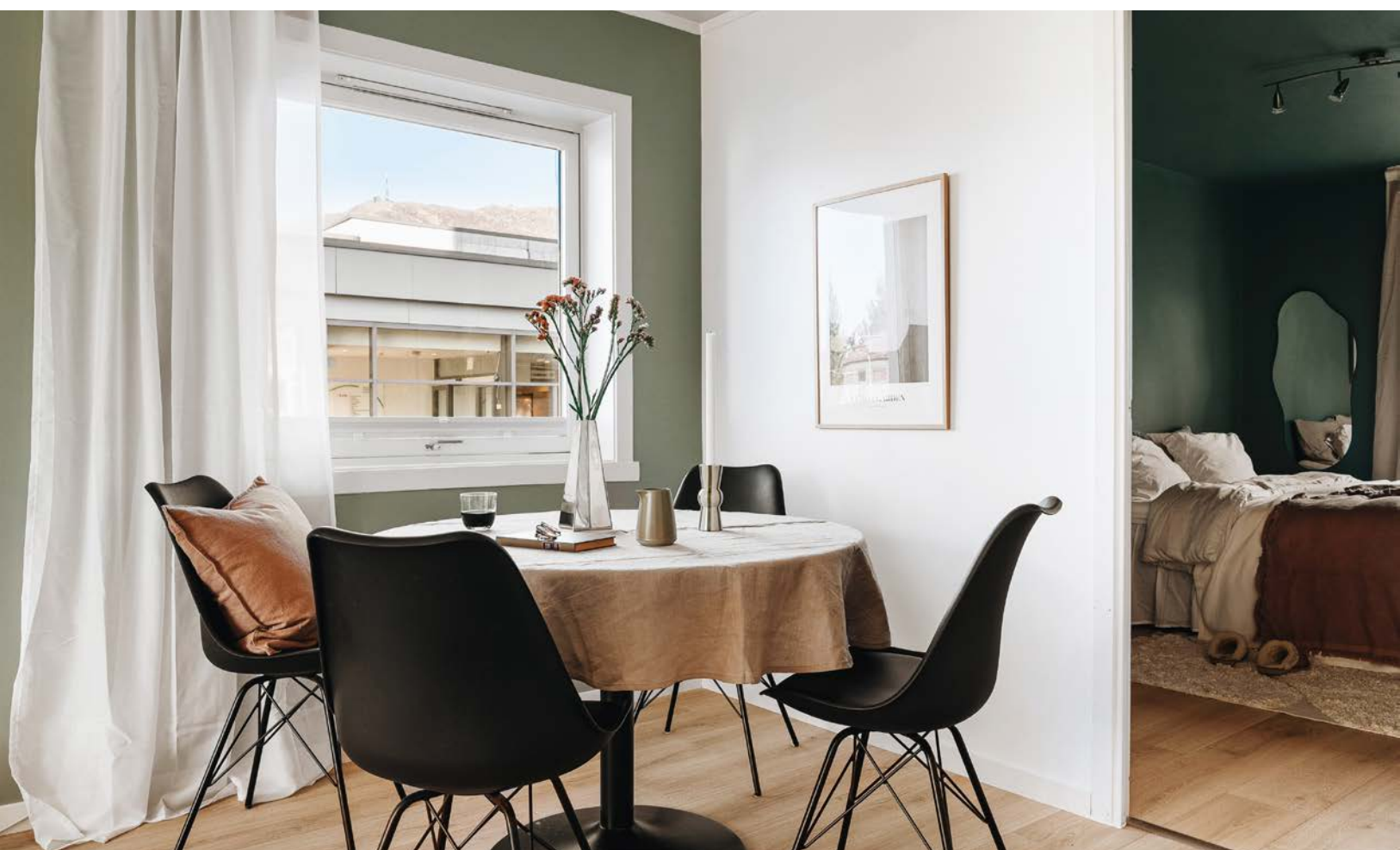
Salgsoppgavedato
04.04.2025

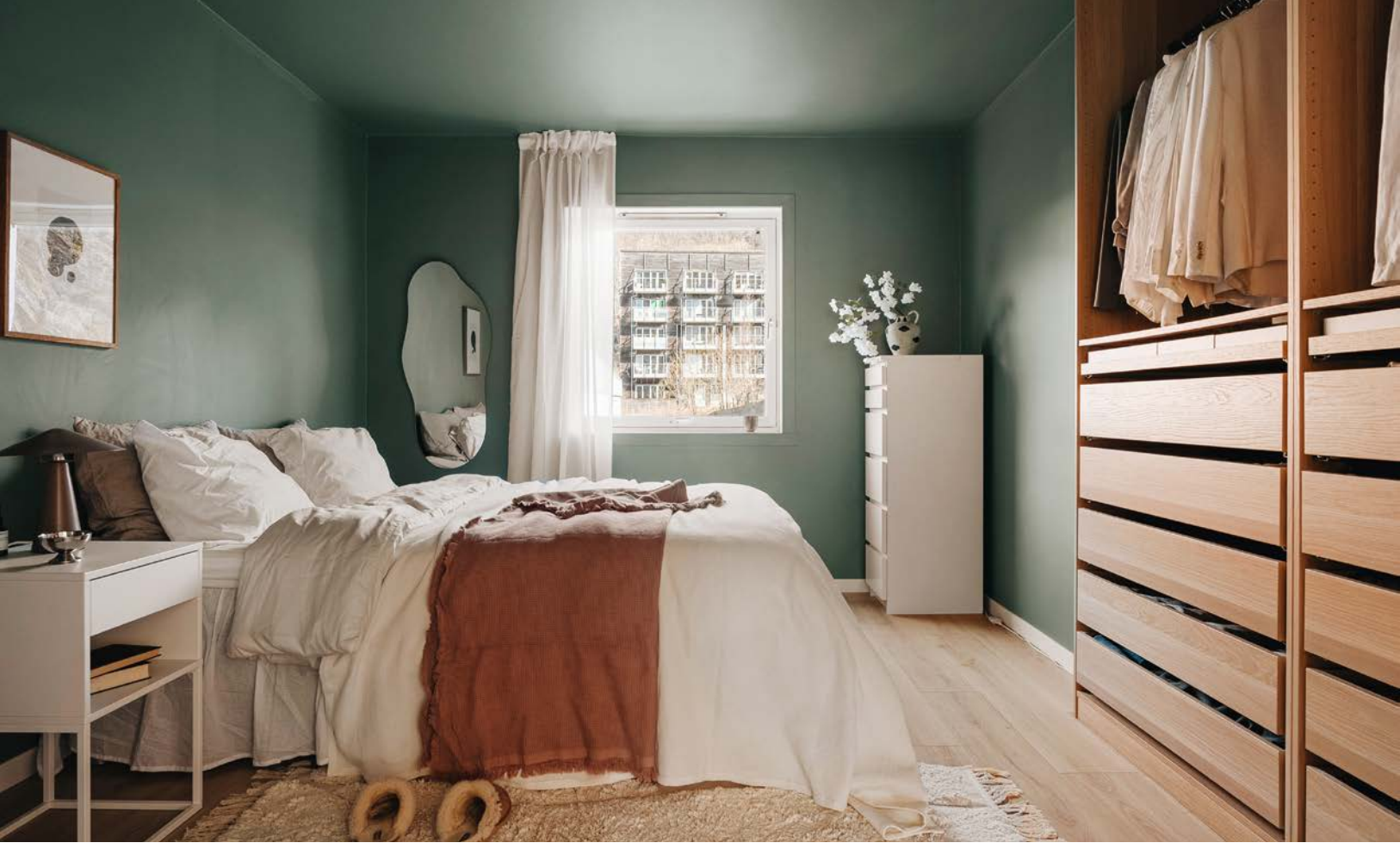


DADV





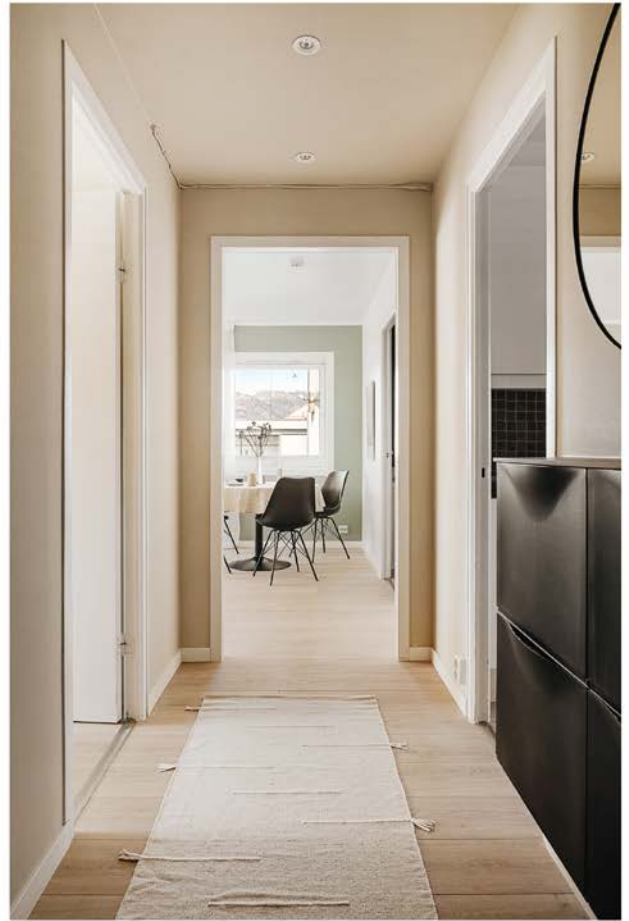


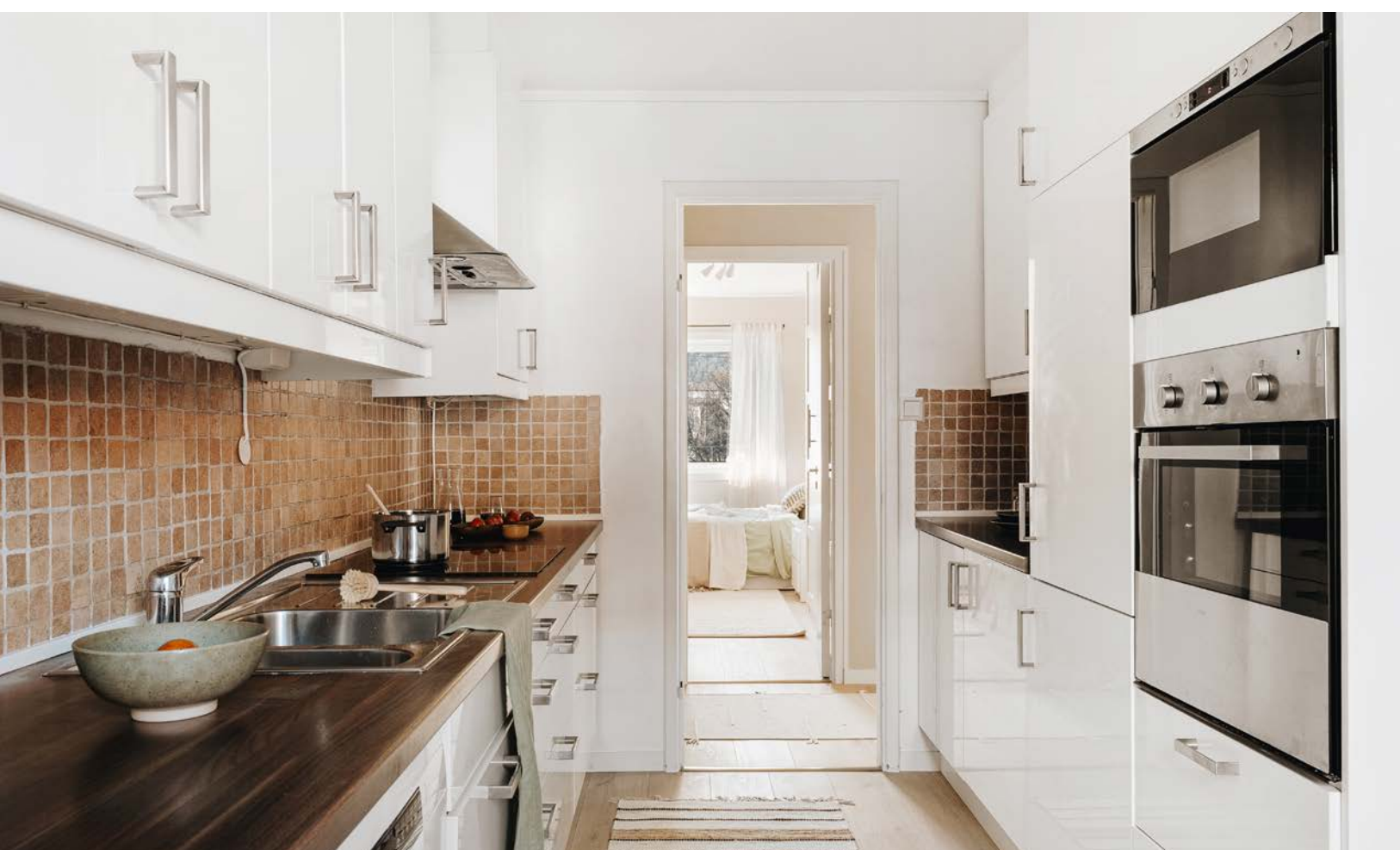
















Vedlegg

Tilstandsrapport

- Leilighet i boligblokk
- Vilhelm Bjerknæs' vei 14 A, 5081 BERGEN
- BERGEN kommune
- # gnr. 160, bnr. 902
- # Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 05.03.2025

Rapportdato: 31.03.2025

Oppdragsnr.: 20286-2181

Referansenummer: OY1501

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømmer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømmerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9200 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:

Fundamentert på antatt faste masser av sprekstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong.

Generelt:

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

Veggkonstruksjon:

Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som etasjeskillere, skillevegger og gavlvegger. Ytterkledning av fasadeplater og korrigerede stålplater. Deler av yttervegg er oppført som murkonstruksjoner.

Yttervegger i betong med påførede vegger på innside i aktuell leilighet. Mrk. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende veggkonstruksjoner uten inngrep.

Fasadene fremstår med eldre standard. Fasadene er Brls ansvar. Nytt felles inngangsparti v/ begge innganger i 2004.

Taktekking:

Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Det er ukjent alder på taktekkning. Taktekking er Brls ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

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

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt platekledning.

Himling: Malt platekledning, malt betong.

Oppgraderinger:

- Nytt laminatgulv og nye gulvlister i 2023.
- Diverse malingsarbeid er utført i 2019 - 2025.

Annet:

- Garderobeskap på begge soverom. Fra 2023.
- Skyvedørgarderobe i entre/gang. Fra 2023.

Innvendige dører:

Formpressete slette dørblad, furu fyllingsdør (hvitmalt).

Dørblad mellom entre/gang - kjøkken er fjernet. Står i ekstern bod.

Innerdør til bad ble skiftet i 2005. Øvrige innerdører er fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 4,3 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/spotlights i himling. Inneholder: Servant med innfliset benk, hyller, speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, innebygde hyller.

Avtrekkventil i vegg (naturlig avtrekk).

Badet ble modernisert i regi av tidligere eier i 2005. Arbeidet ble utført av Fagfolk AS.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 11 m². Ny kjøkkeninnredning i 2010.

Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger, malt betong i himling.

IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter i høyglans. Takhøy innredning.

Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator i børstet stål, opplegg for oppvaskmaskin.

Mosaikk fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer (IKEA):

- Stekeovn.
- Platetopp. Fra ca 2016.
- Microbølgeovn.
- Kjøleskap/frys. Fra 2022.

Medfølgende hvitevarer:

- Oppvaskmaskin (Bosch).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i kjøkkenskap og bak luke på bad.

Avløpsrør av støpejern. Plastrør under deler av vask og servant.

Varmtvannstank i bod. Volum: 116 liter. Produksjonsår: 2005.

Produsent: Oso Hotwater.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Sentralvarme:

Leiligheten har en eldre radiatorovn i stue. Sentralvarme varmes opp via fjernvarme. Fjernvarme ble installert i 2004.

Ventilasjon:

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad.

Kjøkkenventilator går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i noen vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer.

El.anlegg:

Sikringsskap i fellesarealer.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler

Beskrivelse av eiendommen

m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 1 stk.
10 ampere. 2 stk.

Ny strømmåler i mai 2018. I 2017 ble det lagt opp ny kurs til vaskemaskin i bod og montert ny Aquastop. Arbeidet ble utført av Fag Rør og Elektro AS.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights i himling i entre/gang og på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom. Nye led spolights i entre/gang i 2025. Ny lampe på hovedsoverom, stue og kjøkken i 2025.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (fra 2005).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

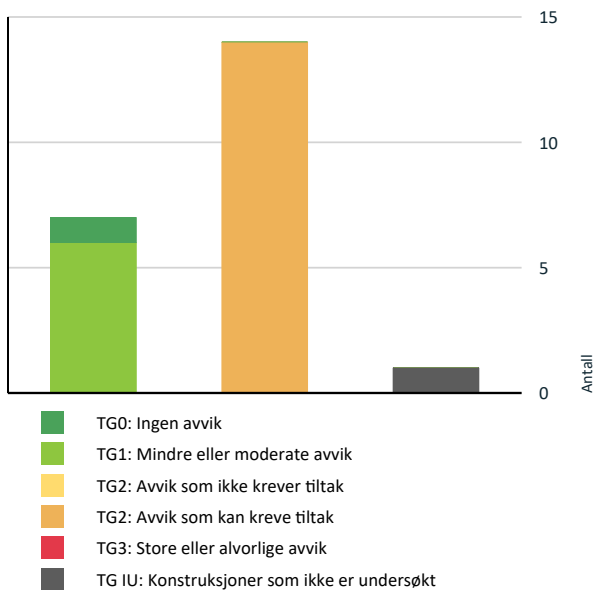
[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISER:

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

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

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

Vedrørende egenerklærings skjema:

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1-etg > Bad (4,3 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-etg > Bad (4,3 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-etg > Bad (4,3 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-etg > Bad (4,3 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1-etg > Kjøkken (11 m²) > Kjøkken - påpekte punkter [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1963

Kommentar
Oppgitt i boliginformasjon fra Vestbo

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
3 roms andelsleilighet i 1-etg (endeleilighet). Ssb-nr: U0101.
Leiligheten disponerer en bod i 1-etg (inkludert i BRA-e).

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

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

Vedlikehold
Fasadene i borettslaget fremstår med eldre standard. Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TC 2 Vinduer

Isolerglass i trekarmer. Utv. beslag.

Vinduene ble skiftet i 1989 (produksjonsår: 1988). Det er planlagt utskifting av vinduer i regi av Br. Konferer styret for nærmere informasjon.

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

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

TC 2 Dører

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

Ytterdør ble skiftet i 1993.
Ytterdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Ytterdør er Brs ansvar.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra vedlikeholdintervall etc.



Dørtelefon i entre/gang.

INNENDIG

TC 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt platekledning.

Himling: Malt platekledning, malt betong.

Oppgraderinger:

- Nytt laminatgulv og nye gulvlister i 2023.

- Diverse malingsarbeid er utført i 2019 - 2025.

Annet:

- Garderobeskap på begge soverom. Fra 2023.

- Skyvedørgarderobe i entre/gang. Fra 2023.

Generelt.

Moderne/tidsriktige overflater.

Normal bruksslitasje på overflater.

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Boder ol. er ikke beskrevet.

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

Spørsmål til eier/revirent.

Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?

Svar fra eier/revirent:

Sprekk i fliser på badet i dusjonen.

Skader på fliser på badet.

Et lite hakk i gulvet på kjøkkenet.

Noe fuktutsvelling på benkeplaten ved vasken på kjøkkenet.

Noen småskader på veggene her og der, som skal fikses før visning



Sår i laminatgulv på kjøkken. Må anses å være normal slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong, oppforet med tregulv.

Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder. Ca 05 mm - 18 mm skjevheter registrert v/kontroll. Skjevheter er registrert i flere tilsvarende leiligheter i Brl.

Mrk.

Det er stedvis knirk i oppforet tregulv. Oppforet tregulv bør lokal utbedres, ev. etter skrues v/ behov.

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

Kommentar:

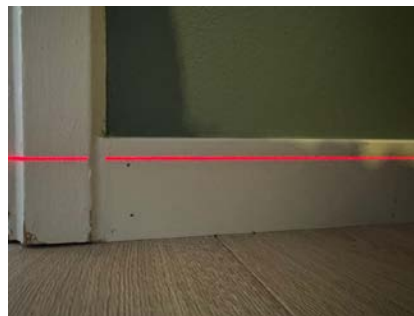
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Bilder viser skjevheter i gulv på hovedsoverom.



Bilder viser skjevheter i gulv på hovedsoverom.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad, furu fyllingsdør (hvitmalt). Dørblad mellom entre/gang - kjøkken er fjernet. Står i ekstern bod.

Innerdør til bad ble skiftet i 2005. Øvrige innerdører er fra byggeår. Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre innerdører bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.

VÅTROM

1-ETG > BAD (4,3 M²)

Generell

Bad. Areal: 4,3 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/spotlights i himling. Inneholder: Servant med innfliset benk, hyller, speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, innebygde hyller. Avtrekksventil i vegg (naturlig avtrekk).

Badet ble modernisert i regi av tidligere eier i 2005. Arbeidet ble utført av Fagfolk AS.

Generelt.

Før det foretas renovering av bad i borettslag bør følgende sjekkes:

- Sjekk om borettslaget har planer om rørfornyning/utskiftning av vann/avløpsrør.
- Sjekk om borettslaget dekker utskiftning av eldre sluk.
- Sjekk om borettslaget dekker deler av utskiftning av vannrør i leiligheten.

1-ETG > BAD (4,3 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Riss/krakelering ble observert på noen veggfliser i nedre del i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden.



Riss/krakelering i veggflis i nedre del i dusjsone.



Sår i veggflis. Må anses å være normal slitasje.

1-ETG > BAD (4,3 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv. Lite fall til sluk. Dvs 0,5 cm fall fra gulv v/dør til sluk.

Mrk.

Det er noe hull lyd under gulvfliser i område v/toalett. Skyldes sannsynligvis at det er tregulv under badegulv i det aktuelle området.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i noen gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

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



Sår i gulvflis. Må anses å være normal slitasje.

1-ETG > BAD (4,3 M²)

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, ny v/modernisering.

Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Det er sannsynligvis ikke membran i kasse bak vegghegt toalett. Det er synlig membran i sluk, men ikke klemring. Bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent dokumentasjon om oppbygging av kasse bak toalett, om mulig. Det bør monteres membran i kasse bak toalett v/ en eventuell oppgradering. Membran i sluk bør undersøkes nærmere og ev. utbedres om mulig.



Plastsluk i dusjsone. Ingen tegn til klemring i sluk.

1-ETG > BAD (4,3 M²)

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med innfliset benk, hyller, speil og belysning, vegghegt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, innebygde hyller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe riss/krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.



Riss/krakelering i servant.

1-ETG > BAD (4,3 M²)

1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekkventil i vegg (2 stk). Tilluftshull i dørblad (3 stk).

1-ETG > BAD (4,3 M²)

1 TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt, men inspeksjonsluke i vegg er benyttet til måling og inspeksjon.
Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 53,3 % ved en temperatur på 20,2 grader.

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

Vedr. fuktkontroll:

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

Det er i vegg bak dusjsone det er mest hensiktsmessig å utføre fuktkontroll, men på dette badet kunne ikke fuktkontroll i tilstøtende vegg bak dusjsone utføres pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegg i dusjsone vender mot nabo og bod. Vegg mellom bod - bad er en betong vegg.



Måling av relativ luftfuktighet.

KJØKKEN

1-ETG > KJØKKEN (11 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Areal: 11 m². Ny kjøkkeninnredning i 2010.
Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger, malt betong i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter i høyglans. Takhøy innredning.
Laminat benkeplate, stål vaskeum, ventilator i børstet stål, opplegg for oppvaskmaskin.
Mosaikk fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer (IKEA):

- Stekeovn.
- Platetopp. Fra ca 2016.
- Microbølgeovn.
- Kjøleskap/frys. Fra 2022.

Medfølgende hvitevarer:

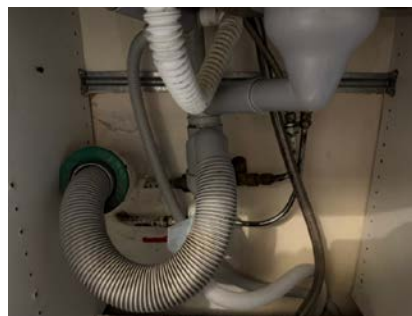
- Oppvaskmaskin (Bosch).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg under vask.

1-ETG > KJØKKEN (11 M²)

TG 2 Kjøkken - påpekte punkter

IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter i høyglans. Takhøy innredning.
Laminat benkeplate, stål vaskeum, ventilator i børstet stål, opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist fuktstjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er noe fuktutsvelling i benkeplate v/vask. Benkeplate har noe slitt overflate, spesielt på venstre side av vask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Benkeplate og skapbunn under vask må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Fuktutsvelling i benkeplate v/ vask.



Slitasje/fuktutsvelling i skapbunn under vask.

1-ETG > KJØKKEN (11 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: IKEA. Fra 2010. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i kjøkkenskap og bak luke på bad.

Annet:

Det er opplegg for vaskemaskin i bod. Det er ikke sluk i bodgulv. Det ble montert Aquastop i bod i 2017.

Vannrørene er av eldre årgang.
Felles vannrør er Brls ansvar.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekran på bad.



Stoppekran i kjøkkenskap.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av støpejern. Plastrør under deler av vask og servant.

Avløpsrør/hovedstamme er av eldre årgang.
Felles avløpsrør er BrIs ansvar.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad.
Kjøkkenventilator går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i noen vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:

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

Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt utifra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredssette dagens forskrifter.

TG 1U Varmesentral

Sentralvarme:

Leiligheten har en eldre radiatorovn i stue. Sentralvarme varmes opp via fjernvarme. Fjernvarme ble installert i 2004.

Felles varmesentral er BrIs ansvar og er ikke tilstandsvurdert.



Eldre radiatorovn i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank i bod. Volum: 116 liter. Produksjonsår: 2005.
Produsent: Oso Hotwater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Varmtvannstank har vanskelig tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Andre tiltak:

Varmtvannstank bør gjøres mer tilgjengelig for inspeksjon og ev. vedlikehold.



Varmtvannstank i kasse i bod.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringssskap i fellesarealer.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.

Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser.

20 ampere. 1 stk.

16 ampere. 1 stk.

10 ampere. 2 stk.

Ny strømmåler i mai 2018.

I 2017 ble det lagt opp ny kurs til vaskemaskin i bod og monterte ny Aquastop. Arbeidet ble utført av Fag Rør og Elektro AS.

Belysningsutstyr:

Innfelte spotlights i himling i entre/gang og på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom. Nye led spotlights i entre/gang i 2025.

Ny lampe på hovedsoverom, stue og kjøkken i 2025.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad (fra 2005).

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Opplysninger fra eier: Ukjent.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Opplysninger fra eier: Ukjent hva som er gjort før min boperiode.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Opplysninger fra eier: Jeg har ikke samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Opplysninger fra eier.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger fra eier.
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfjør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringssskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som ble utført i regi av tidligere eier. El.anlegg får tilstandsgrad 2 iht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

Vedr. manglende samsvarserklæring:

Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Generell kommentar

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



Sikringssskap i fellesarealer.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.

Brannvarsling:

Det er montert en brannalarm i himling i alle leiligheter i Brl i 2022 (wifi/app-styring). Disse varslere vil kontakte vaktentral, som igjen kontakter brannvesen ved behov, og sikkerheten økes derfor betraktelig i forhold til dagens løsning med egne røykvarslere hos hver enkelt. Røykvarslere som statistikk viser ikke er like godt vedlikeholdt hos alle. De nye varslere vil også informere kontor/vaktmestre om behov for batteriskifte, og vil ikke rapportere at den er virksom før nye batterier er satt inn. For mer info: www.sfty.no

Kommentar:

Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

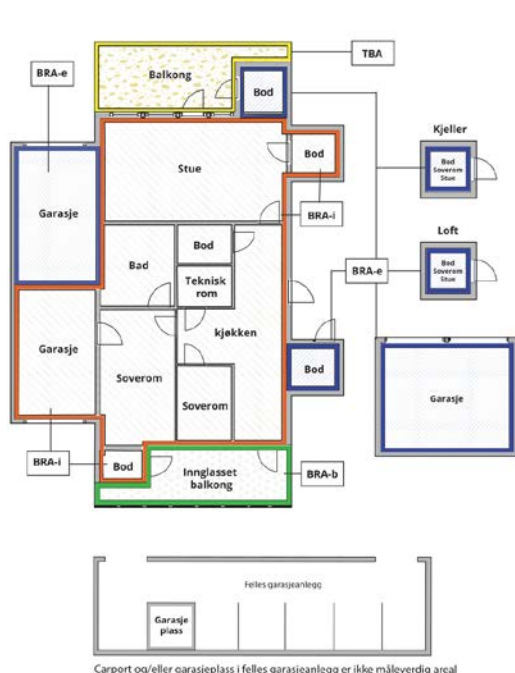
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1-etg	72	2		74	
SUM	72	2			
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg	Entré/gang (5,4 m ²), Bad (4,3 m ²), Soverom (14,8 m ²), Soverom 2 (10,2 m ²), Kjøkken (11 m ²), Stue (20,7 m ²), Bod (2,3 m ²)	Ekstern bod (1,8 m ²)	

Kommentar

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

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

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3 m² av bruksarealet.

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

Takhøyde:

Takhøyden på bad er 2,13 m - 2,14 m og takhøyden i entre/gang er 2,38 m - 2,39 m.

Takhøyden i bod er 2,48 m og takhøyden i øvrige deler av leiligheten er 2,42 m - 2,43 m.

Ekstern bod.

Leiligheten disponerer en bod i u-etg på 1,8 m² (inkludert i BRA-e).

Bod er merket 1.

Generelt:

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplysninger fra eier:

2023: nytt gulv og lister i alle rom utenom bad og vaskerom, sommeren 2023. Dette er gjort av Petter Dahl, kan finne faktura.

2023: fjernet gamle, innebygde garderobeskap på soverom og gang, fått opp ny PAX på hovedsoverommet og skyvedørgarderobe i gangen.

Petter Dahl har fjernet skapene, min samboer har montert PAX og skyvedørgarderoben.

2019-2025: diverse malearbeid gjennomført på soverommene og stuen.

Ikke akkurat håndverk, men oppgradering:

2019: elektriker på besøk da stikkkontakten på badet ikke fungerte.

2022: elektriker fikset ny termostat, da varmekablene sluttet å funke

2022: nytt integrert kjøleskap på kjøkkenet

2024: ny oppvaskmaskin på kjøkkenet

2025: Fjernet «panel» taket i gangen, og fått opp gipsplater i stedet. Spotter i taket, gjort av elektriker. Byttet lampe på hovedsoverom, stue og kjøkken. Malt vegger og tak i gangen og på gjestesoverommet. Nye fuger er lagt på badet. Nye «lister» lagt rundt benkeplate på kjøkkenet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Kommentar: AVVIK TAKHØYDE:
Takhøyden på bad er under 2,20 m.

TEGNINGER/LOVLIGHET:

Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	70	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Victoria Nordgård Giske	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	902	0	0	1722.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Vilhelm Bjerknes' vei 14 A							
Hjemmelshaver	Vilhelm Bjerknesvei nr 14 Borettslag. Bortfester: Bergen Kommune.						

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0101/Vilhelm Bjerknesvei nr 14 Borettslag	947880497	U0101	Vestbo. Tlf: 55 30 96 00. www.vestbo.no	Victoria Nordgård Giske

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesgjeld
1	100	30 770

Kommentar

Månedlig andel fellesutgifter: Kr 5930,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, festeavgift, sentralvarme, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv, dugnad og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Landås.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget, en liten del av Tveitevannet, Ulriken, Løvtakken og Fløien.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse. Kjøpesenter like ved.

Sletten Senter i umiddelbar nærhet med de fleste servicetilbud og fasiliteter, samt flere dagligvarebutikker i gangavstand.
Fine turmuligheter med bla Nattlandsfjellet, Ulriken, Fantoft Stavkirke, Storetveitmarken og Tveitevatnet. Mange idrettsanlegg og fritidstilbud som bl.a. Fysakhallen, Bergenshallen, Turnkassen, Gimlehallen, Brann stadion, Nymarkanlegget og Haukelandshallen i området Landås bydel. Skoler som Slettebakken skole, Steinerskolen, Landås skole, Storetveit skole, Langhaugen skole og Høgskolen på Vestlandet. Flere barnehager i nærområde. Kort avstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass Diakonale Sykehus med mange arbeidsplasser innenfor helsesektoren. Få minutters gange til holdeplass for buss (nr. 3) og Bybanestopp i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (11160000). Formål: Bolig.
Planid: 11160000.
Planens navn: ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, BUTIKKSENTERET.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 04.04.1963.

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

Om tomten

Tomt:
Tomten er festet. Festekontrakt er ikke fremlagt.
Festeavgiften utgjør kr 4800,- årlig for hele borettslaget.
Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med murer/bed og div prydbusker/beplantning.
Parkering i offentlig vei.

Martrikkel/adresse:
Borettslaget tilhører gnr. 160 og bnr. 902 og har følgende adresser:
- Vilhelm Bjerknes vei 14 A - B.

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger om borettslaget

Informasjon om borettslaget:
Vilhelm Bjerknesvei nr 14 Borettslag består av til sammen 41 leiligheter.
Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang. Nye heiser i Brl i 1998.
Felles sykkelbod i 1-etg.
Styreleder i Brl: Bodil Knutsen.
Borettslaget har forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 947 880 497.
Navn/foretaksnavn: Vilhelm Bjerknesvei nr 14 Borettslag.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 12.03.1995.
Stiftelsesdato: 20.11.1963.
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisnr SP00001367720.

Byggelån:
Byggelån på kr 1 100 000 inntil 31.03.25 Når byggelånet erstattes av et nedbetalingslån vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere finn salgsannonser		Lagret	Innhentet		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere tilstandsrapport fra 2019		Lagret	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei
Egenerklæring		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	31.03.2025	
2	31.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OY1501>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Asane	
Oppdragsnr.	
1501250079	
Selger 1 navn	
Victoria Nordgård Giske	
Gateadresse	
Vilhelm Bjerknes' vei 14A	
Poststed	Postnr
BERGEN	5081
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1501250079

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

Beskrivelse

Noe riss på en flis i dusjen.

Initialer selger: VNG

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 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
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
Filer
[Data Elektriske - Samsvarserklæring 2019.pdf](#)
- 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
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse

Tilleggs kommentar

Det ble lagt nytt gulv og lister i alle rom utenom badet, sommeren 2023. Arbeid utført av Petter Dahl.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

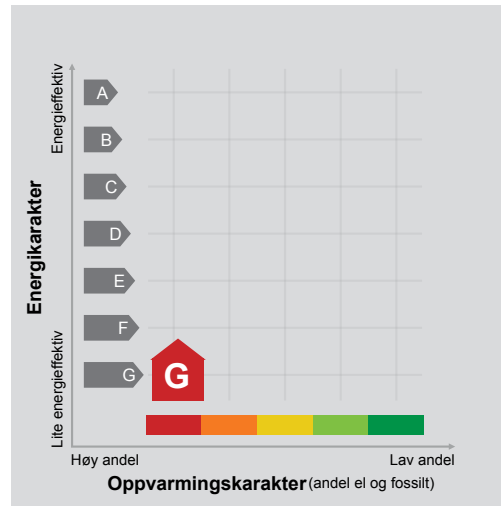
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
victoria giske	39f704266488d5550df83d eec54787facd9514a7	04.04.2025 17:16:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501250079

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Adresse	Vilhelm Bjerknes' vei 14A
Postnummer	5081
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	902
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139239768
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-100613
Dato	01.04.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 28.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/902/0/0
Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 14A, 5081 BERGEN



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



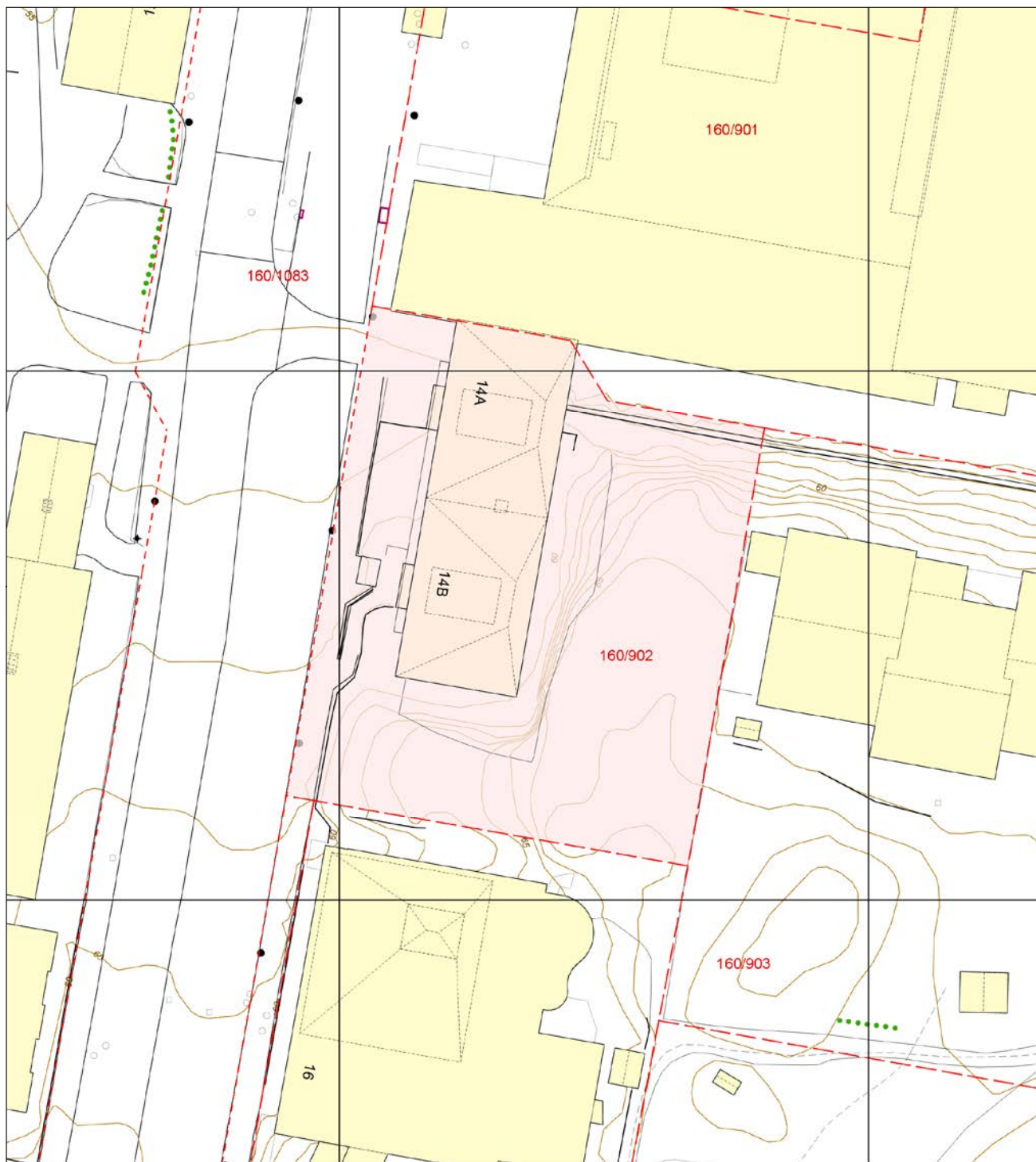
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

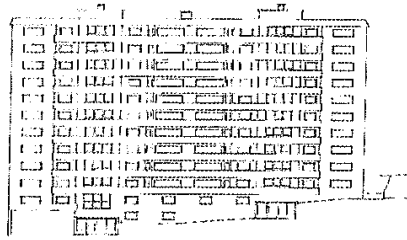
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 28.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/902/0/0

Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 14A, 5081 BERGEN m.fl.



Eiendomsgrense - sikker	Registrert tiltak anlegg	Allé	Mast
Eiendomsgrense - usikker	Kulturminne	Hekk	Skap
Bygning	Gangveg og sti	EL belysningspunkt	Høydekurve
Registrert tiltak bygg	Traktorveg	EL Nettstasjon	Fastmerker
Fredet bygg	InnmåltTre	Ledning kum	



Vilhelm Bjercknesvei Nr. 14 Borettslag

5081 BERGEN

Org.nr. 947 880 497

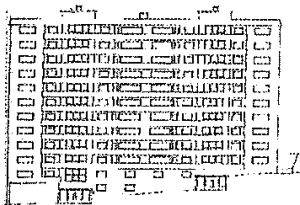
Andel Nr. 35 inngang B

Leilighet H 09 01

Vedtatt av generalforsamlingen den 30.05.2007

Husorden

Vedtekter



Vilhelm Bjerknesvei nr. 14 Borettslag

Husorden

Vedtatt av generalforsamlingen den 30.05.2007

§ 1 Innledning

Hver enkelt borettslatter med familie er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Husordenregler skal også sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Borettslaget har husierforsikring med bygningskasko.

Husk: Borettslagets eiendommer, teknisk anlegg og uteanlegg tilhører oss all.

§ 2 Ytre orden

1. Påse at gatedøren er alltid igjen / låst.
Porttelefonene er merket med navn til hver leilighet. Ved anrop er det hver enkelts plikt å påse at ingen uvedkommende får adgang til huset. Andelseirene pålegges å åpne kun for besøkende til sin leiligheten. Det er ikke tillatt å slippe inn dørselgere.

2. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser, julenek o.l. på utsiden av balkongen.
Det er forbudt å benytte balkongrekkverk til tørking, lufting eller risting av tøy, tepper eller sengeklær. Synlig tørking av tøy må ikke forekomme.

Grilling på balkonger er ikke tillatt.

Der er forbudt å kaste noe over balkongen.

Fluktlukene på balkongene må ikke stenges eller sperres av faste installasjoner eller uforholdsmessig tunge ting som skap, benker o.l.

Atenner eller parabolantener kan kun monteres iht retningslinjer fastsatt av styret.

3. Det er ikke tillatt å mate fuglene ut av vinduet, balkongen, eller andre steder på eiendommen da dette trekker rotter og andre skadedyr.
4. Montering av markiser må skje etter avtale med styret.

§ 3 Ro og orden

1. Det skal i hovedsak være ro i leiligheter og trappeoppganger mellom kl 23.00 og 07.00.
Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret. Av hensyn til naboer bes alle om å bruke sunn fornuft ved bruk av TV, radio, stereoanlegg ol.
2. Banking, boring i betong og andre støyende aktivitet som forplanter seg til øvrige leiligheter, kan bare skje på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 20.00, og på lørdager mellom kl. 10.00 og kl. 15.00. Banking og boring tillates ikke på søndager og helligdager.

3. Husdyr må ikke holdes uten tillatelse fra styret. Tillatelsen kan tilbakekalles hvis det viser seg at dyrholdet medfører ulemper. Det er likevel tillatt uten særskilt tillatelse å holde såkalt ”inne katt”, dvs. en katt som oppholde seg innendørs. Eierne må selv sørge for at katten ikke kommer utenfor eierens veranda.
4. Lufting av leilighetene skal skje gjennom vinduene, ikke gjennom dører til felles gang.
5. Avtrekksventiler bør alltid være åpne.
6. Oppvaskmaskin tillates ikke koblet til felles varmtvann
7. Støy og unødvendig opphold i trappeganger, samt foran huset bør mes mulig unngås av hensyn til ro og orden. Røyking er ikke tillatt i trappeganger og fellesrom.

§ 4 Boss og avfall og lignede.

1. Alt boss som kastes i bossjaktene må pakkes forsvarlig inn for å unngår at det fyker rundt i bossrommet. Unnlater en å følge denne regel vil det påfører huset urenslighet og rotteplager.
2. Det er forbudt å kaste brennende ting eller oljeavfall ned i bossjaktene.
3. Det er forbudt å hensette søppel i enhver form, kasser, kartonger, møbler, bildeler o.l. i bossrom og fellesrom. Borettslaget vil imidlertid forsøke å skaffe container 1 gang i året til rydding.
4. Flasker, plast, metall, aviser og andre trykksaker skal bringes til kildecontainere utenfor senteret.
5. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klossetet som kan forårsaker kloakkstopp. Se for øvrig vedtekenes § 7.
6. Kommer det utøy (veggdyr, kakkerlakker o.l.) i huset, plikter borettslaver straks å melde dette til styret. I tilfelle det er innen leilighetene, må borettslaver selv sørge for utrydning. Oppstår det lekkasjer, soppdannelser etc., er det borettslaver som oppdager det, pliktig til å melde straks til styret. Rotter og mus må snarest søkes utryddet. Borettslaverene er pliktig til å følge de bestemmelse som til enhver tid blir gitt av myndighetene for utsrydding av rotter.

§ 5 Trappeoppgang og fellesrom

1. Ganger og trapper, samt fellesrom som vaskeri skal enhvertid holdes ryddig. Borettslaverene må ikke oppta plassen på disse steder med uvedkommende ting, som sykler, barnevogner, ski etc. Handlevogner må returneres til senteret umiddelbart.
2. Fellesrommene må ikke benyttes av borettslaverene til andre formål enn der er bestemt for.

Vedtekter

for

VILHELM BJERKNESVEI NR. 14 BORETTSLAG

(Journalført ved Foretaksregisteret... (29.04.1996, j.nr. 1996045524))

Vedtatt på generalforsamling den 20. november 1993 med vedtektsendringer vedtatt på generalforsamling 30. november 1967, på generalforsamling 3. april 1978, generalforsamling 28. mars 1996, og vedtektsendringer i tråd med lov om burettslag 06.juni 2003 nr. 39 vedtatt på generalforsamling (30.mai 2007)

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål

Vilhelm Bjerknesevei nr. 14 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg, gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng til dette.

Laget har også til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasje) når de skal brukes til felles formål for andre andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets virksomhet.

Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen.

§ 2. Andeler og ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

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

Bare personer som bor eller skal bo i boligen sammen, kan bli sameier i en andel. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

§ 4. Overføring av andel

En andelseier har rett til overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, § 4-4 og 4-6.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten et erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av ny andeleier.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom det er i strid med vedtektenes § 3 første og andre avsnitt.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal erververen gis skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknad om godkjenning. I motsatt fall skal godkjenning være regnet for gitt.

Erverver har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å overta andelen.

Den tidligere andelseier er solidarisk ansvarlig med den nye erververen for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å overta andelen.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6. Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når andelen går over til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til noen andre som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eier, jfr. borettslagsloven § 4-12.

Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter forutsetningene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Forkjøpsrett kan likedan heller ikke gjøres gjeldende ved overføring av andel:

1. Fra person som blir skaffet bolig eller tomt av kommunen mot å overføre andelen til den som kommunen peker ut.

2. Til kreditor som erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen.

Borettslagets styre har ansvar for at andelseierne i borettslaget får mulighet til å gjøre forkjøpsretten gjeldende, og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen.

Fristen er 20 dager fra borettslaget fikk melding om at andelen har skiftet eier, og opplysninger om pris og andre vilkår. Dersom borettslaget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan komme til å skifte eier minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder før den endelige meldingen om at andelen har skiftet eier, er fristen for forkjøpsrett 5 hverdager, jfr. borettslagsloven § 4-15.

Styreleder har ansvar for å henge kunngjørelse av forkjøpsretten opp på tavlen i oppgangene, med frist på minst 5 hverdager for å melde seg, dersom man vil benytte seg av retten.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter husleiekontraktens dato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, avgjøres fordeling ved loddtrekning mellom andelseiere. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

Andelseierer som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret tildeler denne andelen etter vedtektenes regler om forkjøpsrett. Dersom ingen ønsker å overta en andel som er stilt til rådighet etter dette ledd, skal andelen omsettes av styret.

Løsningssummen skal være betalt innen 2 måneder etter at søknad eller melding som nevnt i første ledd, er mottatt av laget, likevel slik at oppgjør ikke kan kreves før en måned etter at løsningssummen er endelig fastsatt. Når det ikke er til vesentlig ulempe, kan borettslaget likevel bestemme at den forkjøpsberettigede skal betale et rimelig forskudd etter at forkjøpsretten er brukt.

Løsningssummen skal settes til den prisen andelen er solgt for, men er andelen åpenbart solgt til underpris, eller skifter andelen eier ved bytte, gave eller arv, skal løsningssummen fastsettes etter vanlig pris, jfr. borettslagsloven § 4-18.

Den som benytter seg av forkjøpsretten, har angrerett på to uker etter borettslagsloven § 4-19 dersom boligen ikke har vært tilgjengelig for gjennomsyn før fristen for å benytte forkjøpsretten er ute.

§ 7. Andelseiernes vedlikeholdplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre areal som tilhører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvedige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilene og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forvarlig utlufting av boligen.

Vedlikehold omfatter også nødvendig reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

varmekabler, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, vegg, gulv, tak, skillevegger, listverk, skap, benker og invendige dører med karmen.

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

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

Andelseieren plikter ved oppussing å la arbeidet utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseieren må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer i andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligen.

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

§ 8. Borettslagets vedlikeholdsplikt.

Borettslaget skal holde bygningen og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierene. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mishold fra en annen andelseier.

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bærende veggkonstruksjoner, slik samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler montert i det enkelte leilighet.

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

§ 9. Styret.

Laget skal ha et styre som består av en leder og 2 andre medlemmer, og med like mange varamedlemmer.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 2 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin myndighet nestleder og sekretær.

§ 10. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres når mer enn halvparten stemmer for vedtaket. Står stemmene likt, gjelder det møtelederen stemmer for. Stemmes det for et vedtak som innebærer en endring, må likevel minst en tredel av styremedlemmene stemme for vedtaket.

Det kreves minst to tredeler flertall fra generalforsamlingen for at styret kan gjøre vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i borettslaget går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. å øke antallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
3. salg eller kjøp av fast eiendom.
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet fremfor innskuddene.
5. tiltak utover vanlig forvaltning som medfører økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

§ 11. Firmategning.

Styret representerer laget utad og tegner lagets navn. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn. Slik fullmakt kan når som helst kalles tilbake. Styret kan gi prokura.

§ 12. Generalforsamling.

Den øverste myndighet i lagets utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tidel, dog minst tre av andelseierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Årsregnskapet, årsmeldingen og revisjonsmeldingen skal senest 8 dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

I innkallelsen skal de sakene som skal behandles være klart oppgitt. Skal et forslag som etter vedtektene § 8 annet ledd må vedtas med minst to tredelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være tatt inn i innkallelsen.

Saker som en andelseier ønsker skal tas opp på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen.

§ 13. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinær generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 7.
6. Eventuell godtgjøring til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 14. Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av lederen i styret med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke trenger å være andelseier.

Hver andelseier har en stemme, uansett hvor mange andeler vedkommende eier.

Med unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 8 annet ledd og 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han/hun ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 15. Revisor.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i han/hennes sted.

§ 16. Endring i vedtektene.

Endring i laget vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst tredeler av de avgitte stemmer.

§ 17. Forholdet til borettslagsloven.

For så vidt ikke annet følge av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.juni 2003 nr. 39.

Nabolagsprofil

Vilhelm Bjerknes' vei 14A - Nabolaget Sletten senter - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn



Offentlig transport

Sletten Linje 1	1 min 0.1 km
Sletten senter Linje 5, 84	1 min 0.1 km
Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 5.1 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Slettebakken skole (1-7 kl.) 434 elever, 25 klasser	2 min 0.1 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	12 min 0.9 km
Landås skole (1-7 kl.) 454 elever, 31 klasser	17 min 1.4 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	19 min 1.4 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 436 elever, 23 klasser	26 min 1.8 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
NTG Brann Stadion	19 min

«Kort veg til sentrum med bybana. Mange ulike matvarebutikker i kort gåavstand.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



Kvalitet på skolene

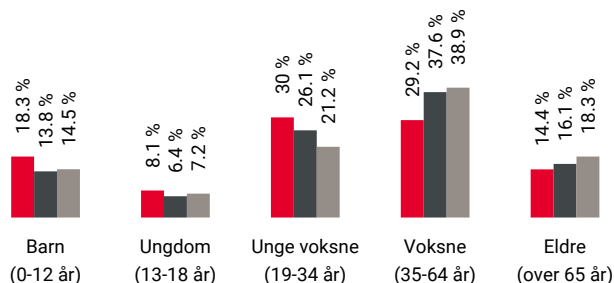
Bra 60/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sletten senter	1 461	765
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Øvrebø barnehage (1-5 år) 57 barn	1 min 0.1 km
Slettebakken Menighets barnehage (1-5 ... 23 barn	5 min 0.4 km
Kidsa Slettebakken (1-5 år) 57 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Meny Sletten Post i butikk	1 min 0.1 km
Bunnpris Sletten Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen 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 93/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 85/100



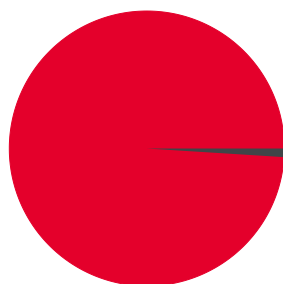
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

Sport

	Slettebakken skole Aktivitetshall, ballspill	1 min	0 km
	Turnkassen Turnhall	4 min	0.3 km
	Bergen Tennis Arena Treningssenter	5 min	
	Feel24 Landås	14 min	

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

«Sentralt og rolig område med særdeles godt kollektivtilbud.»

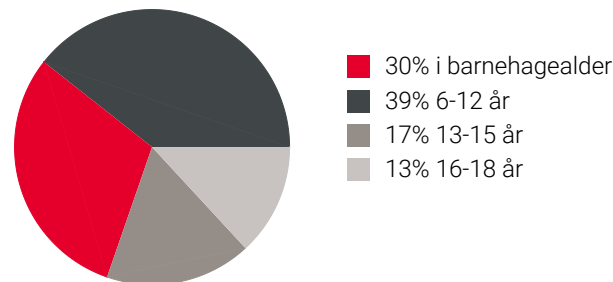
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Sletten Shoppingsenter	1 min
	Apotek 1 Landås (Sletten Senter)	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

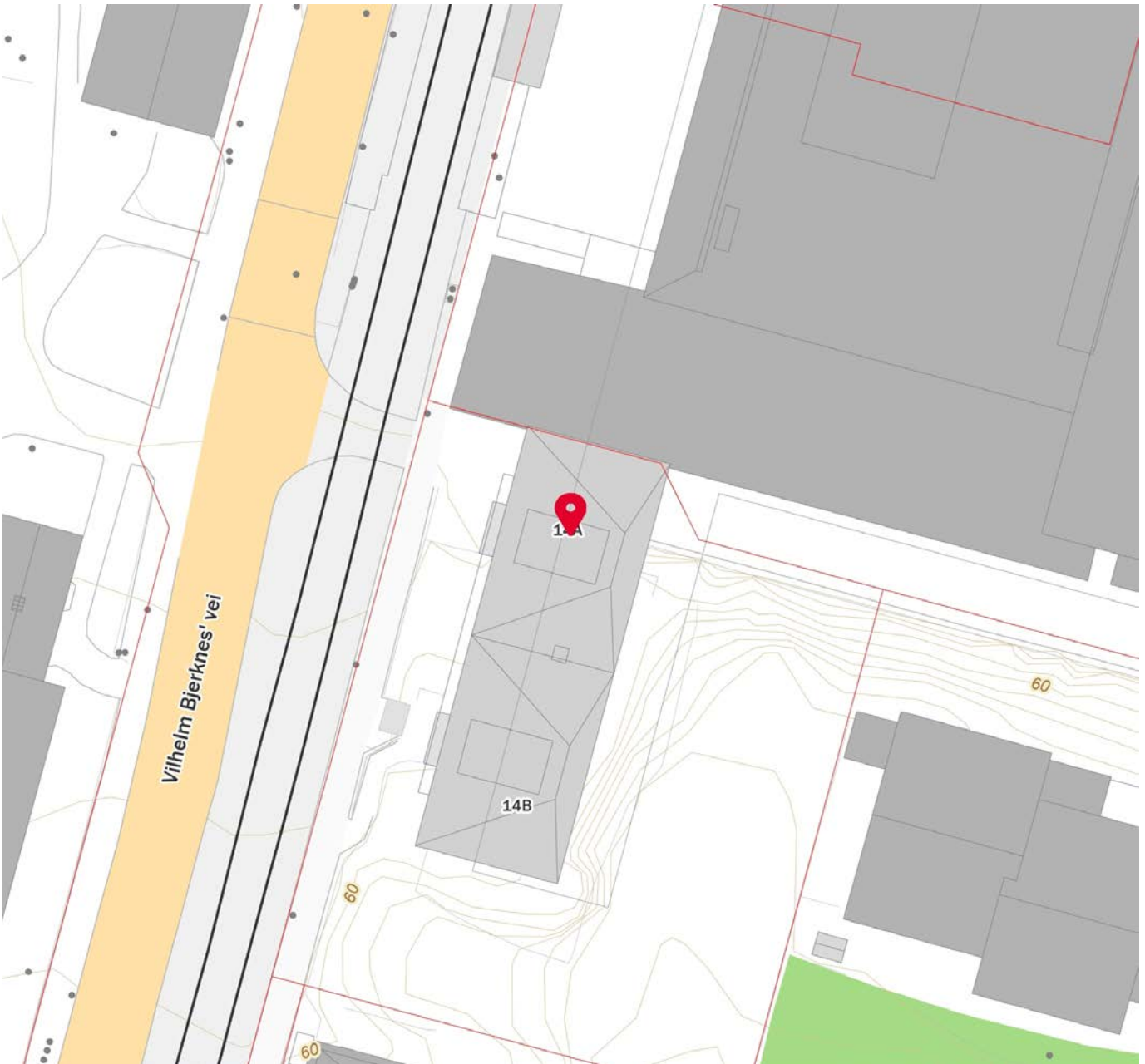
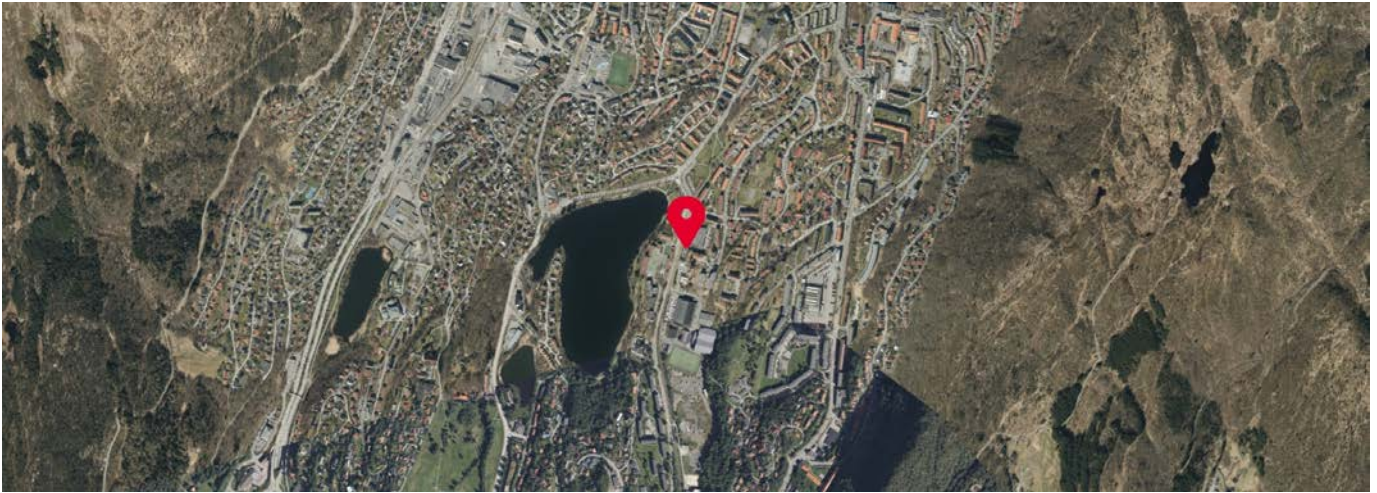


0% 56%

■ Sletten senter
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 dekkes 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 kostnads godtgjørelse, 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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 14A
5081 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Hagen

Oppdragsnummer:

Telefon: 995 40 596
E-post: marius.hagen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre