

Vilhelm Bjerknes' vei 46



Velkommen til

Vilhelm Bjerknes' vei 46



Salgsoppgaven produsert 22. april 2025

Slettebakken

Rålekker 3-roms selveier med fantastiske sol- og utsiktsforhold.
Garasjeplass og heis. Perfekt plassert nær buss/bybane.

Prisantydning	5 800 000,-
Omkostninger	146 350,-
Totalpris	5 946 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 736,-
BRA-i	72 kvm
Totalt BRA	77 kvm
Soverom	2
Etasje	5

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2016

Megler	Mads Wickmann
Telefon	993 19 551
E-post	mads.wickmann@nordvikbolig.no







Kort fortalt

En nydelig 3-roms leilighet i moderne bygg fra 2016, i et attraktivt og populært boligområde. Leiligheten holder en meget god standard med lekre kvaliteter.

Høydepunkter:

- Nydelig altan på 13 m² med vakker utsikt og gode solforhold
- Fast garasjeplass med mulighet for elbillader
- Flere flotte oppgraderinger siste årene
- Alle bygningsdeler har fått tilstandsgrad 1 og 0
- Balansert ventilasjon
- Radiator i stue, gulvvarme i entré, bad og vaskerom
- Trappefri adkomst via heis
- Felles sykkelbod

Høydepunkter:

- 200 meter til busstopp
- 400 meter til bybanestopp
- Kort vei til Sletten senter med butikker, apotek og spisesteder
- Flotte turmuligheter i nærområdet

Innhold:

- Entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom
- Ekstern gitterbod på 5 m²

Arealer og innhold

BRA-i:	72 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	77 kvm
TBA:	13 kvm

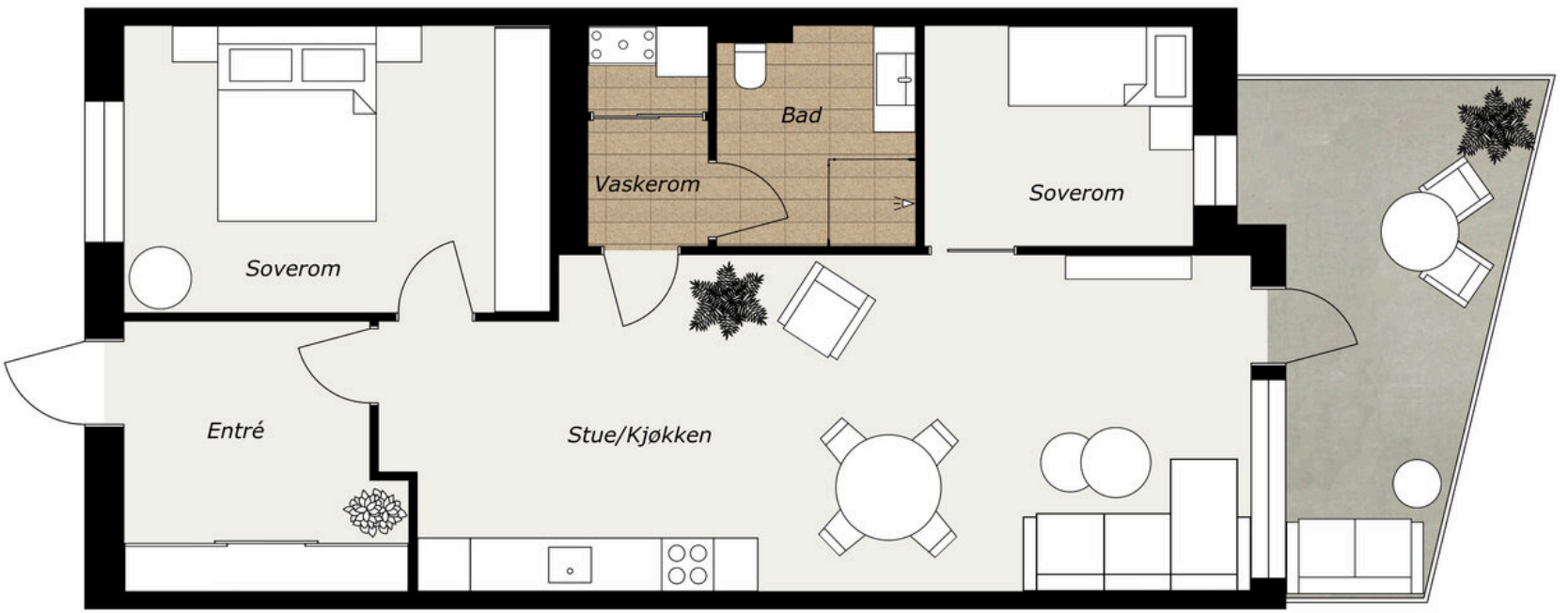
Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 13 kvm. Altan på 13 m^2.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern gitterbod på 5 m^2.
Total BRA: 5 kvm.

IMOTIV.NO

Vilhelm Bjerknes' vei 46



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.




































5etg
5 ETASJE









Informasjon

Vilhelm Bjerknes' vei 46

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0037/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Vilhelm Bjerknes' vei 46, 5081 BERGEN
Gnr 160, bnr 1070, snr 23 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selgere
Lena Holte
Sigurd Holte

Kjøpesum og omkostninger
5 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
145 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
146 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
159 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 946 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 959 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2016

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 13 kvm. Altan på 13 m^2.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern gitterbod på 5 m².
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Solforhold

Selger opplyser om følgende solforhold:
- I slutten av april er det sol på altanen fra rundt kl. 11-20:30. Lenger på sommeren.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i 5. etasje og inneholder:
Entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom.

I tillegg har leiligheten en ekstern gitterbod på 5 m².

Parkering

- Fast garasjeplass. Mulighet for elbillader.
- Det er et felles ladeanlegg med et Zaptec system installert av Kjell Hansen Elektro. Hvert ladepunkt måler hvor mye strøm som blir brukt, og den enkelte betaler kun for eget forbruk.

Modernisering og påkostninger

Gang: Utvidet gang, flislagt med 60x60 fliser, lagt inn varmekabler, malt vegger, ny lampe med spotter.
Soverom 1 (hovedsoverom): Byttet til enstavsparkett (lik som i stue/kjøkken), malt alle vegger, nye spotskinner.
Soverom 2: Byttet til enstavsparkett (lik som i stue/kjøkken), malt alle vegger, ny lampe med spotter.
Kjøkken: Svart glassplate bak kjøkkenbenk, malt vegger, nye spotskinner.
Stue: Malt alle vegger, nye spotskinner.
Vaskerom: Ny skyvedørsgarderobe og sprinkler inne i skyvedørsgarderoben, ny lampe med spotter, mikrosement på gulv, malt alle vegger.
Bad: Mikrosement, alt på badet nytt i 2021.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Bergen mikrosement AS: Mikrosement på bad og vaskerom.
- Rørleggermester Helge Fløysand: Byttet baderomsmøbel, toalett og dusjhjørne. Utført i desember 2020.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Styret i sameiet hadde inne en tømrer som reparerte en liten lekkasje ved stuevinduet. En foring ble byttet. Arbeidet ble utført i august 2024.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

- Ja, faglært.
- Det foreligger samsvarserklæring.
- BGO elektro AS: Flyttet to lampepunkter i tak og lukket to med el-lokk (gang og vaskerom). Nye varmekabler i gang. Utført i desember 2020.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, faglært.
- Tiltaket var søknadspliktig, arbeidet er ikke godkjent.
- Oppussing Bergen AS: Tatt ned vegg mellom bod og gang. Arbeid utført i desember 2020.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Årlig kontroll av ventilasjon.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært.
- Sprinkler Vest AS: Fjernet sprinkler fra bod når veggen ble tatt bort og satt inn ny sprinkler i skyvedørsgarderobe på vaskerom da denne ble installert. Utført i desember 2020.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Lekkasje på badet i mikrosement. Problemet ble fikset av samme firma som utførte jobben.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ringeklokken rett utenfor døren virker ikke, og har ikke virket så lenge vi har bodd her. Ringeklokken ved hovedinngangen fungerer som den skal.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Radiatoren i stuen har dryppet litt, på grunn av en dårlig pakning. Parketten har fått en liten flekk som er misfarget på grunn av dette. Anders O. Grevstad AS har utbedret, byttet pakning og strammet til skjøtene.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Anders O. Grevstad AS: Byttet en vifte i ventilasjonsanlegget. Fikk beskjed om at den andre viften i ventilasjonsskapet sikkert må byttes om 1-2 år (det er to vifter).
- Anders O. Grevstad AS: Byttet en del i vannfordelingsskapet, en aktuator.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Takstmann har utarbeidet en tilstandsrapport i forbindelse med salget, 17.02.2025.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja, tilstandsrapporten, 17.02.2025.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

- Eiendommens omgivelser PLAN-2023-12925-8 Offentlig reguleringsplan Årstad. Fv. 585, Nattlandsveien mellom Hagerups veg og Birkelundstoppen. PlanID: 71490000. - PLAN-2022-20540-25 Offentlig ettersyn - Områderegulering for Årstad, Gnr. 160, Bnr. 184 m.fl., Slettebakken Idrettsby. ArealplanID: 66340000.

For øvrig se selgers egenerklæring som er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Frøyen Takst AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
- Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade.
- Vinduer med isolerglass.
- Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Varmesentral grunnet felles del av anlegg er ikke kontrollert.

Alle bygningsdeler har fått tilstandsgrad 1 og 0.

For øvrig se boligens tilstandsrapport som er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken og vaskemaskin/tørketrommel medfølger salget.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Alle Philips Hue pærer + bridge.
- Alle trådkurvstativ i klesskapene på soverom, i gangen og i skyvedørsgarderobe på vaskerommet.
- Alle bildehyller i gang og på soverom 2.
- Alle bilder på veggene.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

A - lysegrønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er

riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

- Vannbåren varme med radiator i stue.
- Vannbåren gulvvarme på bad og vaskerom.
- Varmekabler i entré.

Ventilasjon:
- Balansert ventilasjon.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 736,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett levert av Telenor, rør og ventilasjon, byggforsikring, strøm i fellesareal, vask av fellesareal, bomiljøvakt-tjeneste, forretningsførsel, driftskostnader og felles vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kr 17 452,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter

Utenom felleskostnader og kommunale avgifter påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og vannbåren varme.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 176 364,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 705 457,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv internett og tv fra Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Bjerknes Park , orgnr. 917 277 567

Om sameiet

Sameiet Bjerknes Park ble lagt ut for salg i 2013 og bygget i tidsperioden fra 2015 til 2018. Det består av fire frittstående hus med til sammen 133 leiligheter. Husene er bygget som Passivhus. Utbygger var BYBO som har bygget ut store deler av Slettebakken i de siste årene.

Forretningsfører
Vestbo BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse, men eierskifte skal meldes styret.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2023 et positivt resultat på kr. 330 792,-. Regnskapet er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Så lenge det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. SP0001162617

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 530 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet med interne veier, grøntarealer og beplantning.

At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du alternativt se vedlagt kartskisse på høyre side i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil være visningsskilt fra Nordvik Bolig ved annonsert visning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en flott beliggenhet i et veldrevet sameie på Landås. Området er rolig, samtidig som du har nærhet til det meste man skulle trenge i hverdagen. Fra leiligheten er det gangavstand til dagligvarebutikker, andre servicetilbud og kollektivtransport. Blant annet Sletten Senter med diverse butikker, legesenter,

tannlege, bibliotek og Vinmonopol m.m.

Er man av den turglade typen har denne leiligheten perfekt beliggenhet. Fra leiligheten er det flott å gå opp på Nattlandsfjellet og til Nubbevannet. Ulriken ligger også i nærheten og kan by på en flott fjelltur med nydelig utsikt. Ønsker man lettere turer eller nyte en deilig dag i parken er det ikke lange veien til Tveitevannet og Christieparken. Det er også kort vei til Bergenshallen og treningssenter på Fantoft.

Det er gode kollektivmuligheter i området, nærmeste busstopp ligger 2-3 minutters gange fra leiligheten, i tillegg ligger bybanen ca. 5 minutters gange unna.

En kort prat med selger:

Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
- Den umiddelbare nærheten til kollektiv (bybane og buss).
- Nærheten til fysak og idrettsanlegg med mange gode aktivitetstilbud.
- De gode solforholdene og den flotte utsikten.
- Parkeringsplass i garasjeanlegg.
- Nærhet til natur og fjell.
- Heis.

Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?
- Tveitevannet.
- Landåsfjellet.
- Ulriken.

Hva er nærmeste kollektivtilbud og hvilke ruter finnes der?
- Ca. 2 minutt til bussholdeplassen Sletten snuplass. Der går buss nr. 5 til Fyllingsdalen terminal via Bergen sentrum (og Haukeland sykehus).
- Ca. 5 min til bybanestoppet Slettebakken. Der går linje 1 til Bergen sentrum og Bergen lufthavn.

Hvordan er nabolaget?
- Rolig og fint, lite biltrafikk.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig, datert 16.08.2018.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig.
Vann/avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Reguleringsplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan for Årstad. Gnr 160 bnr 938, 976 mfl., Slettebakken sør ikrafttrådt 18.02.2016 regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse.

Reguleringsplan under arbeid:
Planid: 66340000

Plannavn: Årstad. Gnr 160 bnr 184 fl., Områdereguleringsplan Slettebakken
Saksnr: 202220540
Planarbeidet skal legge til rette for kompakt byutvikling der «idrettsbyen» på Slettebakken vil være et sentralt og viktig målpunkt med attraktive idrettsanlegg. Planområdet strekker seg fra Bergenshallen i nord til Fysak i sør. Planforslaget legger til rette for nye idrettshaller, for utvikling av eksisterende haller og bevaring av Bergenshallen. Bybaneskogen er bevart og det er gitt plass til vegetasjon og åpen bekk i planområdet. Et sammenhengende gangnett med en ny allmenning og nye torg kobler planområdet til omgivelsene. En stor aktivitetspark med plass til opphold, lek og idrett skal gi mulighet for egenorganisert aktivitet. Leiligheten ligger rett ved planområdet like ved Fysak og Bybaneskogen. Det må forventes nybygg, byggestøy og byggearbeid i området.

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er sentrumsformål - byfortettingssone.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
Faresone: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred 11,9%
Gjennomføringssone: Omforming Slettebakken 100%
Grønn støy: Stilleområder - grønn sone 0,7%

Iht. kommunedelplanen er eiendommen regulert til byggeområde 75,4% og park/turvei 24,6%.

Kommunedelplan under arbeid:
Planid: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Saksnr: 202417461
Dekningsgrad: 100%

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/160/1070/23:
27.08.2015 - Dokumentnr: 777499 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:1070
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2015 - Dokumentnr: 809954 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:1069
Bestemmelse om spillvannsledning og overvannsledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:1070
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.2016 - Dokumentnr: 401048 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 23
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/1000

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

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at tidligere innvendig bod er nå innlemmet i entréen. Det er søknadspliktig å omgjøre fra tilleggsdel til hoveddel. Dette er ikke omsøkt eller godkjent hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Styreleder opplyser om at per i dag er det ingen planer som vil øke felleskostnadene og føre til fellesgjeld, men det kan øke i 2026 for evt. vedlikehold og reperasjoner.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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 avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 47 000,-
Grunnpakke leilighet kr. 10 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 7 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 9 428,-

Samlet skal selger betale kr. 111 118,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.
Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. april 2025

Ansvarlig megler

Mads Wickmann, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99319551

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Vedlegg

Vilhelm Bjerknes' vei 46

Vilhelm Bjerknes' vei 46

Nabolaget Slettebakken - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Slettebakken skole (1-7 kl.)	399 elever, 24 klasser	15 min 1.2 km
Bjørgvin Montessoriskole (1-10...	94 elever, 4 klasser	21 min 1.5 km
Nattland skole (1-10 kl.)	728 elever, 48 klasser	29 min 1.9 km
Storetveit skole (8-10 kl.)	435 elever, 23 klasser	23 min 1.6 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.)	106 elever, 6 klasser	7 min 2.8 km
Langhaugen videregående skole	567 elever, 21 klasser	25 min 1.9 km
Rudolf Steinerskolen vgs.	90 elever, 3 klasser	27 min 1.9 km

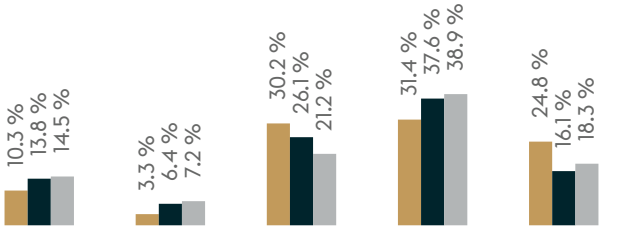
Offentlig transport

Sletten snuplass	Linje 5, 84	3 min 0.2 km
Slettebakken	Linje 1	5 min 0.4 km
Bergen	Linje F4, L4, R40	14 min 6.2 km
Bergen Flesland		20 min

Barnehager

Bjerknesparken barnehage (0-5 ...	72 barn	0.1 km
Tveitevannet barnehage (0-5 år...	16 barn	9 min 0.6 km
Sammen Oppigard barnehage (0-5...	61 barn	12 min 0.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Bra 62/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Bybane
- Egen bil

Sport

Slettebakken grusbane	7 min
Fysak	9 min
Bergen Tennis Arena Treningsse...	12 min
MOVA Landås	19 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

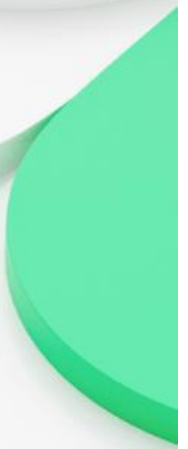


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Vilhelm Bjerknes' vei 46
5081 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2016
BRA: 77 m^2
BRA-i: 72 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	0	0	1

Supertakst
GNR: 160 BNR: 1070 SNR: 23

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Vilhelm Bjerknes' vei 46
5081 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27051

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Felles del av anlegg er ikke kontrollert.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Eksisterende bod fra entré er innlemmet som del av entré (søknadspliktig tiltak/bruksendring)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.2.2025

Rapportdato
29.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Lena Holte** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Sigurd Holte** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen** Telefon: **40099909**
Firma: **Frøyen Takst AS** Epost: **thomas@froyentakst.no**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Vilhelm Bjerknes' vei 46, 5081 Bergen**

Kommunenr: **4601** Gårdsnr: **160** Bruksnr: **1070** Festenr:
Seksjonsnr: **23** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2016** - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade. Vinduer med isolerglass. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

OVERFLATER
Gulv: Fliser i entré. Mikrosement på bad. Parkett på øvrige rom.
Vegg: Mikrosement på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Vannbåren varme med radiator i stue og gulvvarme på bad og vaskerom. Varmekabler i entré.

VENTILASJON
Balansert ventilasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Åpnet opp mellom bod og entré samt innredet rom på nytt med nye overflater.	Ja
2020	Nye overflater og innredning på bad og vaskerom.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	72	72	0	0	13
U. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	**77**	**72**	**5**	**0**	**13**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	72	72	0	- Entré: 8,2 m² - Stue/kjøkken: 32,6 m² - Soverom 1: 13,5 m² - Vaskerom: 3,0 m² - Bad: 4,4 m² - Soverom 2: 6,6 m² Takhøyde stuedel: 2,49m 3,7 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
U. etasje	5	0	5		- Ekstern gitterbod: 5,0 m²
Totalt m²	**77**	**72**	**5**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Altan på ca 13 m² med dekke av terrassebord i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/altandør med 3-lags isolerglass i trekarmer. Entrédør med brannklasse EI30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Heltré benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Oppvaskmaskin

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Eksisterende bod fra entré er innlemmet som del av entré (søknadspliktig tiltak/bruksendring)

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Kun innvendige og synlige deler av anlegg i leiligheten er kontrollert.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger — TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

2021: Montering av lampe.
2020: Lagt varmekabler i entré.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk — TG-1

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

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Skiftet pakning på tilkobling til radiator i stue grunnet drypplekkasje (mindre skade på parkett).

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Ja
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme — TG-1

Registrert en mindre fuktsakade i overflate parkett ved radiator. Drypplekkasje ble avdekket og utbedret raskt.
Ikke funnet nevneverdige avvik utover dette basert på visuell kontroll.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral — TG-IU

Felles del av anlegg er ikke kontrollert.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Nylig gjennomført service grunnet ulyd i anlegget.

Når var siste service på anlegget?

Ikke opplyst om tidligere servicer på anlegg utover jevnlig utskifting av filter.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Kontroll av mugg i filter er ikke mulig å verifisere ved enkel visuell kontroll. For å kontrollere dette må filter sendes til laboratorium. Dette blir ikke utført i dette oppdraget. Kontrollen i denne rapporten begrenser seg derfor til å kontrollere om filter fremstår tette og med behov for utskifting.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.12 Våtrom: Bad/vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad og vaskerom er to adskilte rom men deler gjennomgående gulv. Vurderer derfor begge rommene under ett.

Badet har mikrosement på gulv- og veggflater.
Vaskerommet har mikrosement på gulv og malte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.

Det er lagt mikrosement på eksisterende overflater av flis.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-1

Fallforhold:
25mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Overflater fremstår i god stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Bad inneholder:
- Vegghengt toalett
- Benkeskap med servant
- Dusjdører i glass

Vaskerom inneholder:
- Opplegg for vaskemaskin
- Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning
- Sentral for ventilasjon

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Fremvist FDV-dokumentasjon fra byggeår samt kvitteringer på utførte arbeider i 2020.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Holte, Lena	9578-5997-4-1481731	2025-03-31 21:06:59
Holte, Sigurd	9578-5993-4-2798712	2025-03-31 21:09:48

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
31. mar. 2025

Oppdragsnummer
19-0037/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vilhelm Bjerknes' vei 46, 5081 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Sigurd Holte, Lena Holte

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. november 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0001162617
Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bergen mikrosement AS Mikrosement på bad og vaskerom. Rørleggermester Helge Fløysand Byttet baderomsmøbel, toalett og dusjhjørne. Utført i desember 2020.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Styret i sameiet hadde inne en tømrer som reparerte en liten lekkasje ved stuevinduet. En foring ble byttet. Arbeidet ble utført i august 2024.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BGO elektro AS Flyttet to lampepunkter i tak og lukket to med el-lokk (gang og vaskerom). Nye varmekabler i gang. Utført i desember 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing Bergen AS Tatt ned vegg mellom bod og gang. Arbeid utført i desember 2020.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Årlig kontroll av ventilasjon.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sprinkler Vest AS Fjernet sprinkler fra bod når veggen ble tatt bort og satt inn ny sprinkler i skyvedørsgarderobe på vaskerom da denne ble installert. Utført i desember 2020.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Lekkasje på badet i mikrosement. Problemet ble fikset av samme firma som utførte jobben.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Ringeklokken rett utenfor døren virker ikke, og har ikke virket så lenge vi har bodd her. Ringeklokken ved hovedingangen fungerer som den skal.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja

Beskriv: Radiatoren i stuen har dryppet litt, på grunn av en dårlig pakning. Parketten har fått en liten flekk som er misfarget på grunn av dette. Anders O. Grevstad AS har utbedret, byttet pakning og strammet til skjøtene.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja

Beskriv: Anders O. Grevstad AS har byttet en vifte i ventilasjonsanlegget. Fikk beskjed om at den andre viften i ventilasjonsskapet sikkert må byttes om 1-2 år (det er to vifter). Anders O. Grevstad AS har byttet en del i vannfordelingsskapet, en aktuator.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann har utarbeidet en tilstandsrapport i forbindelse med salget, 17.02.2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, tilstandsrapporten, 17.02.2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Eiendommens omgivelser PLAN-2023-12925-8 Offentlig reguleringsplan Årstad. Fv. 585, Nattlandsveien mellom Hagerups veg og Birkelundstoppen. PlanID: 71490000. PLAN-2022-20540-25 Offentlig ettersyn - Områderegulering for Årstad, Gnr. 160, Bnr. 184 m.fl., Slettebakken Idrettsby. ArealplanID: 66340000.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0037/25

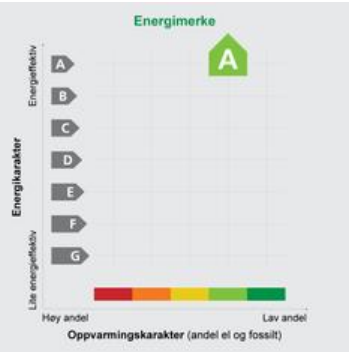
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Holte, Sigurd	2025-03-31	Holte, Lena	2025-03-31
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Holte, Sigurd		bankID Holte, Lena	

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Vilhelm Bjerknesvei 46
Postnr	5081
Sted	Bergen
Leilighetsnr.	
Gnr.	160
Bnr.	1070
Seksjonsnr.	23
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-676762
Dato	13.06.2016



Advarsel	Skal bekreftes med lekkasjemåling for å være gyldig
Eier	Gunnvald Frotvedt
Innmeldt av	Undervisningslisens v/ Student

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2014
BRA: 72,0

Programvare: Denne attesten er utstedt basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 5.018

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009. og sist endret i januar 2012.

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vilhelm Bjerknesvei 46
Postnr/Sted: 5081 Bergen
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 13.06.2016 11:09:20
Energimerkenummer: A2016-676762
Ansvarlig for energiattesten: Gunnvald Frotvedt
Energimerking er utført av: Undervisningslisens v/ Student

Gnr: 160
Bnr: 1070
Seksjonsnr: 23
Festenr:
Bygnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2014
Areal yttervegger	24 m²
Areal tak	13 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	72 m²
Totalt BRA	72 m²
Oppvarmet luftvolum	181 m³
U-verdi for yttervegger	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,03 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	159,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,5 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,37
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,12
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,67
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem (er)	0,23
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmsystem(er)	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg (termisk)	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,770
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av dekkes av et fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,88

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av dekkes av et biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.6.2014
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5,018
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Undervisningslisens

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Navn person	Student

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5894 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	81,0 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3403 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	81,4 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5894 kWh/år

Målt energibruk (levert energi) pr. år, gjennomsnitt for siste tre år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2694 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3200 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5894 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	34,6 %

Opplysninger fra

Sameiet

SAMEIEVEDTEKTER
for
Sameiet Bjerknes Park

Sist endret 22.06.2021

§ 1 Sameiets navn og eiendom

Sameiets navn er Sameiet Bjerknes Park.

Sameiet blir opprettet under byggeperioden.

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

§ 2 Fellesareal

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

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

§ 3 Rett til bruk

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

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

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

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

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

§ 4 Installasjoner m.m.

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

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

§ 5 Vedlikehold

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

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

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

§ 6 Rettslig råderett

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

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

Følgende begrensinger gjelder:

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

§ 7 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

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

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

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

§ 8 Heftelsesform

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

§ 9 Panterett for sameiernes forpliktelser.

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

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

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

§ 10 Pålegg om salg

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

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

§ 11 Fravikelse

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

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

§ 12 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

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

§ 13 Sameiermøtet

Sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

I sameiermøtet gir én seksjon én stemme.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 14 Innkalling til sameiermøtet

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

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

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

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

§ 15 Innkalling til ekstraordinære sameiermøter

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

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

§ 16 Flertallskrav

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

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

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

2. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

3. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiet i fellesskap,

4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

5. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

6. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,

7. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

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

§ 17 Styret

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

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

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

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

§ 18 Styremøter

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

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

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

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

§ 19 Styrets oppgaver

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

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

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

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

§ 20 Ugildhet

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

§ 21 Mindretallsvern

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

§ 22 Regnskap

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

§ 23 Registrering i Foretaksregisteret

Sameiet kan registreres i Foretaksregisteret.

§ 24 Forholdet til loven om eierseksjoner

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

§ 25 Parkering

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

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

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

§ 26 Øvrige bestemmelser

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker Dato utkjørt: 09.04.25 Side 1 av 2

Sameiet Bjerknes Park	**Vår ref.:**	712/23	**Fødselsdato eier:**	05.04.1991
VILHELM BJERKNES' VEI 46	**Type:**	Frittstående seksj.sameier/andre sameier	**Fødselsdato medeier:**	26.10.1990
5081 BERGEN	**Eiere:**	Lena Holte, Sigurd Holte		
Organisasjonsnr: 917 277 567	**Seksjonsnr:**	23		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 736**

Felleskostnader:	Sameieavgift	1 906
Tilleggsytelser:	Kabel-tv	643
	Rør og ventilasjon	187

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Kjell Arvid Forthun
Adresse:	VILHELM BJERKNES' VEI 46
Postnr/-sted:	5081 BERGEN
Telefon:	Mob.: 91518658
E-post:	sameiet.bjerknes.park@gmail.com
Webside:	www.bjerknespark.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	168
Annen formue:	9 632	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	23	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	160/1070 - seksjon:23
Bygningstype:	Høyblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0001162617

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0503

Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Se under fasiliteter ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjoner

Fasiliteter:

GENERELLE OPPLYSNINGER: Sameiet Bjerknes Park ble lagt ut for salg i 2013 og bygget i tidsperioden fra 2015 til 2018. Det består av fire frittstående hus med til sammen 133 leiligeter. Husene er bygget som Passivhus og er godkjent for Husbankfinansiering. Alle leilighetene har innendørs garasjeplass og heis. Det er svært gode kommunikasjonsmuligheter i sameiet, med kort vei til buss nr. 2, 3. Fellesområder ute og inne er godt i varetatt og holdes ved like av ekstern service.

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

LEGALPANTERETT: Eierseksjonssameier har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2 G. For øvrige panteheftelser vises det til Grunnboken og tinglyste heftelser hos Statens kartverk.

GODKJENNING: Informasjon om nye beboere meldes styret.

DYREHOLD: Det er tillatt med dyrehold.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker Dato utkjørt: 09.04.25 Side 2 av 2

Sameiet Bjerknes Park	**Vår ref.:**	712/23	**Fødselsdato eier:**	05.04.1991
VILHELM BJERKNES' VEI 46	**Type:**	Frittstående seksj.sameier/andre sameier	**Fødselsdato medeier:**	26.10.1990
5081 BERGEN	**Eiere:**	Lena Holte, Sigurd Holte		
Organisasjonsnr: 917 277 567				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

BRUKSOVERLATING: Styret må informeres.

PARKERINGSFORHOLD: Egen garasje som tilhører andelen.

GJESTEPARKERING: Egen parkeringsplass for gjester.

BODER: Egen innvendig bod.

OPPVARMINGSTYPE: Fjernvarme, oppvarming av hele boligen. Varmt vann med egen måler.

NØKKELLEVERANDØR: Lockit - Bestilles gjennom Vestbo.

KABEL-TV/BREDBÅND: Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Telenor.

OPPLYSNINGSPLIKT: For øvrige opplysninger vedrørende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må borettslagets/sameiets styre kontaktes.

FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER: Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan være endret.

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ **Dato:**_____

Jeg gir mitt samtykke til overdragelsen. / Leiligheten tjener ikke som felles bolig for ektefelle. (Styk det som ikke passer)

Lena Holte
Andelseiers underskrift

Sigurd Holte
Ektefelles-/Andelseiers underskrift

Innkalling til Årsmøte Sameiet Bjerknes Park



Innkalling til ordinært årsmøte 2024 for Sameiet Bjerknes Park

Sameierne i Sameiet Bjerknes Park innkalles herved til ordinært årsmøte mandag 06.05.2024 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Slettebakken kirke, menighetssalen, Vilhelm Bjerknesvei 31.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se dog vedtektene). Sameier kan representeres ved fullmakt.

12.04.2024
Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 fra styret følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2023 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styret gis en godtgjørelse på kr 200.000

5. Valg

Valgkomiteen, Kari Nerhus, Gunbjørg Lie Wirgenes, Eli Haug Forthun og Erik Neung Johnsen har hatt to møter i løpet av februar og mars. Torstein Laskemoen har blitt spurt om han kunne tenke seg å sitte et år til som styremedlem, og han har takket ja til det. Videre har vi spurt flere personer om å bli med i styret i Sameiet Bjerknes Park. For noen av dem har det ikke passet å gå inn i styret på nåværende tidspunkt på grunn av arbeids - og familiesituasjonen de er i.

Vi i valgkomiteen mener at det er viktig at varamedlemmene trekkes inn i større grad i styrets arbeid, blant annet ved at de får info om møteplan og viktige saker samt møtereferat. Det er ønskelig at vararepresentantene går inn i styret etter en viss tid.

Per i dag er vi fire personer i valgkomiteen. Gunbjørg Lie Wirgenes ønsker å gå ut av komiteen. Vi mener at det er en fordel om komiteen består av en representant fra hvert hus i Sameiet. Slik situasjonen er i dag er vi tre fra Hus 1. Vi stiller gjerne våre plasser til disposisjon og håper noen fra Hus 2, 3 og 4 kan være med i komiteen.

5.1 Valg av styreleder

Styreleder er valgt for to år og er ikke på valg i år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstiller følgende som styremedlemmer:

Til gjenvalg som styremedlem for et år:

Torstein Laskemoen (Hus 4)

Til valg som styremedlem (2 år)

Øyvind Tolleshaug (Hus 4)

Forslag til vedtak: Torstein Laksemoen velges som styremedlem for 1 år.

Øyvind Tolleshaug velges som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Valgkomiteen innstiller følgende til varamedlemmer:

Robert Lie (Hus 1)

Harald Bjarkøy (Hus 2)

Forslag til vedtak: Robert Lie velges som varamedlem for 1 år.

Harald Bjarkøy velges som varamedlem for 1 år.

5.5 Valg av valgkomité

6. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

Det er kommet inn to saker til styret innen fristen.

Sak 1. gjelder system for porttelefoni og peker på tidvis ustabil drift og utfordringer med lesing på skjerm. Saken er allerede tatt tak i og vil bli prioritert.

Sak 2. gjelder ansamling av vann i U1 i perioder med snø i veibanen. Styret vil i første omgang gå til innkjøp av en vann-/slamsuger for å håndtere utfordringen.

Årsberetning 2023 for Sameiet Bjerknes Park

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 133 seksjoner, hvorav 133 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr. 160 og Bnr. 1070, Vilhelm Bjerknesvei 46-52 i Bergen kommune.

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

Styrets arbeid

I styrets siste periode, fra årsmøte i 2023 (17.04.23) og til årsmøte 2024 (06.05.24), har det vært avholdt 11 styremøter og en rekke arbeidsmøter for å tilrettelegge aktiviteter. Antall møter for styrets siste periode gjenspeiler at det har vært mange og arbeidskrevende saker å ta tak i.

Årsberetningen beskriver blant annet de viktigste avtalene som gjelder for vårt samarbeid med ulike leverandører, gjennomførte aktiviteter og planlagte aktiviteter for neste periode. Årsberetningen inneholder også en beskrivelse av økonomi og administrative forhold, en kort gjennomgang av vesentlige forhold knyttet til sameiets vedtekter og annen relevant informasjon.

Avtaler
RsV
Avtalen med RsV omfattes av vaktmestertjenester, rengjøring og skifte av dørmatter. Styret har hatt tett oppfølging med vaktmester i forhold til ukentlig kontroll av sprinkleranlegg, generell ryddighet, behov for gressklipping og behov for vintertjenester (strøing, fjerning av is, snøbrøyting etc.) i perioder når dette har vært aktuelt. I den forbindelse vil styret foreta en avklaring med kommunen med hensyn til ansvar for brøyting av vei mellom bom og opp til Hus 4. I henhold til vår info er det kommunens ansvar.

Scanheis
Avtalen omfatter kontroll og vedlikehold av alle heiser annenhver måned. Styret vurderer dette som nødvendig for å holde kritisk utstyr operativt i størst mulig grad.

Hørmann
Styret har endret avtalen slik at kontroll og vedlikehold utføres to ganger i året. I tillegg har styret gått til innkjøp av torsjonsfjærer til garasjeportene.

AOG
Avtalen med Anders O. Grevstad (AOG) innbefatter at det på vårparten gjennomføres sjekk av rørfordelingsskap i hver leilighet i tillegg til skifte av begge ventilasjonsfilter. Oppdages det feil/avvik, vil dette bli rapportert til styret som deretter informerer gjeldende beboere. Det vil også bli utført videoinspeksjon av utvalgte avløpsrør i samme periode. På høstparten gjennomfører AOG skifte av begge ventilasjonsfilter i hver leilighet.
Styret anbefaler at AOG brukes for arbeid hos den enkelte ved feil på utstyr i egen bolig.

Telenor
Styret har en kollektiv avtale med Telenor for levering av TV/internett. Etter en prisjustering med virkning fra 01.03.24 betaler hver enkelt kroner 568/måned for dette.

Securitas
Avtalen med selskapet ble endret høsten 2023 slik at avtalen nå innebærer kun nøkkeloppbevaring og beredskap ved en eventuell brannalarm/-situasjon.

Envatec
Avtalen med Envatec gjelder kritisk utstyr for drift av varmesentralen som forsyner alle leiligheter med varmt tappevann og vann for oppvarming (varme i gulv og radiator).

Sprinkler Vest
Årlig kontroll av alt utstyr i vårt sprinklersystem/-anlegg utføres av firmaet Sprinkler Vest. I forbindelse med den årlige kontrollen av anlegget utføres det også stikkprøver av sprinklerhoder i utvalgte leiligheter.

Autronica
Firma Autronica utfører årlig kontroll av anlegg for brannvarsling. Kontrollen omfattes også av stikkprøver i utvalgte leiligheter.

TEK Bømlo
I U2 er det 2 kummer/brønner med totalt 4 stykk brønnpumper. Formålet med dette systemet er å pumpe ut regnvann fra tak og området rundt bygningsmassen. Erfaring fra perioder med mye nedbør tilsier at systemet krever tettere oppfølging. Styret har derfor tatt initiativ til å etablere en vedlikeholdsavtale med firmaet TEK Bømlo.

Kjell Hansen AS
Vår samarbeidspartner innen elektro utfører kontroller, feilsøking og reparasjoner av fellesanlegget for strøm, lys og billading. Styret anbefaler at dette firmaet også brukes av den enkelte beboer ved behov.

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

Eaton
Dette firmaet utfører årlig kontroll av batteribanken som skal drifte nødheisen i Hus 3 ved behov. Styret anser dette som kritisk utstyr som krever årlig oppfølging/kontroll.

I tillegg har styret samarbeid med:
- Teknisk Industrivern for årlig kontroll av håndslukkere i fellesområder
- Auralight for levering av LED lysrør og lyspærer
- BIR for leie av konteinere og oppfølging av nedkast for boss
- Foretak for kontroll og vedlikehold av hjertestartere (4 stykk).

Gjennomførte aktiviteter
En oppsummering av de viktigste aktiviteter som styret har arbeidet med i perioden, er som følger:
Følge opp/iverksette tiltak knyttet til vedtak fra årsmøtet 2023:
- Fjerne kontakter for strøm i boder
- Oppbevaring av gassflasker/-beholdere
- Revidering av serviceavtale med AOG angående service og bytte av ventilasjonsfilter

- Vask/spyling av garasjer
- Leie av konteinere for å tilrettelegge for rydding i boder etc.

- Forbedring av ventilasjon i varmesentral (Hus 2), sprinklerrom (Hus 2) og batterirom (Hus 3)

- Frekvensomformer for heis i Hus 2 er skiftet, dekket av vår forsikring- Etablering av dugnadsgruppe i sameiet, gruppen under ledelse av styremedlem Alf Erstad har gjennomført mange oppgaver til nytte for sameiet (trivsel, nytte, besparelser)

- Kritisk gjennomgang av målinger av varmt vann (tappevann og oppvarming). Mange målere var uten kontakt med leverandør Eviny og forbruk ble kun stipulert. Basert på styrets oppfølging og innsats ble batteriene i alle målere skiftet i Hus 1 og Hus 2. I tillegg måtte noen andre målere skiftes ut for å få etablert riktig måling av forbruk i leiligheter og i fellesanlegg.
- Utbedring av fasadeplater med løse skruer, noen plater gjenstår og vil bli ivaretatt
- Montering av temperaturstyrt avtrekksvifte i varmesentralen for å sikre forbedret ventilasjon og lavere temperatur.
- Utbedring av feil på vakuumenhet og filterhus i varmesentral.

- Feil på termostater for styring av varme i leiligheter krevde stor innsats fra styrets side. Løsningen ble skifte av termostater eller omprogrammering av eksisterende. Styret lyktes i å få Bybo til å ta kostnaden for omprogrammeringen som personell fra Kjell Hansen utførte.
- Bytte av batteri og elektroder i hjertestartere (4 stykk).
- Skifte av defekte brønnpumper i kummer/brønner plassert i U2.
- Skifte av ventilasjonsfilter i alle leiligheter (høst 23 og vår 24), kontroll av vannfordelingsskap i alle leiligheter (vår 24) og videoinspeksjon av utvalgte avløpsrør i Hus 1.

Planlagte aktiviteter
Følgende vedlikeholdsoppgaver planlegges og vil bli prioritert i neste periode:
- Gjennomgang av bygningsmassen for å identifisere nødvendige utbedringer, herunder setninger i U1 og U2.
- Sikker drift av varmesentral, løpende vurdere tiltak for å sikre varig drift av sirkulasjonspumper.
- Kosting av garasjer, anskaffe utstyr (vann-/slamsuger) for fjerne vann (spesielt U1), vurdere andre tiltak.
- Gjennomgang og oppfølging av anlegg for porttelefoni med leverandører for å identifisere årsaker til ustabil drift og identifisere/gjennomføre korrektive tiltak.
- Sikre at årlige kontroller gjennomføres for sikkerhetskritisk utstyr og systemer. I den forbindelse vil styret bruke det pålagte oppfølgingssystemet BevarHMS i større grad for oppfølging, dokumentasjon og erfaringsoverføring.

Økonomi/administrasjon
Styret har hatt tett oppfølging av økonomien og gjort løpende vurderinger om behovet for endring av felleskostnader. Det ble iverksatt en økning på 10 % fra 01.07.23 basert på den generelle prisstigningen for de fleste av våre tjenester. For inneværende år er budsjett basert på at det ikke vil være en økning av fellesutgiftene, kun en økning direkte knyttet til TV/internett som ble iverksatt fra 01.03.24.
Imidlertid må dette kontinuerlig vurderes om uforutsette ting skulle dukke opp. Styret vurderer om noen av parkingsplassene merket som gjesteparkering kan leies ut for å øke inntektene. Dette vil bli fremmet som egen sak av styret på årsmøtet.

I perioden har struktur for møter blitt styrket for å sikre at blant annet oppfølging av økonomi, gjennomgang av e-poster og at alle møteprotokoller saksbehandles og arkiveres i styreportalen. Anmode alle beboere til å bruke sameiet.bjerknes.park@gmail.com for å stille spørsmål til styret. Styret følger e-poster tett opp, men i noen tilfeller kan det ta litt tid fordi det kan være nødvendig med vurdering/diskusjon innad i styret.

Vedtekter
Sameiets vedtekter som gjelder fra 22.06.2021 er tilgjengelig på Min side, Vestbo. Styret anmoder om at alle beboere gjør seg kjent med innholdet. Blant innholdet i våre vedtekter vil styret påpeke følgende knyttet til utleie av boligseksjonen:
«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende». Overholdelse av dette forholdet vil styret følge opp.

Internkontroll

Styret har sørget for at pliktig internkontroll i henhold til forskrift av 06. desember 1996, nr.
1127, er overholdt.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL.
Sameiets revisor er Ernst og Young AS.
Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring.
Sameiets har tegnet fullverdiforsikring på eiendomsmassen.
Sameiets egenandel ved skade er kroner 15.000.
Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. I sameiets vedtekter er grensesnittet mellom det som er eiers ansvar og hva som er fellesskapets ansvar nærmere beskrevet.
Det er i 2023 registrert 2 skadesaker, en vannskade og en skade på frekvensomformer for heisen i Hus 2.

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte mandag 17.04.2023 bestått av:
Styreleder, Kjell Arvid Forthun
Styremedlem, Torstein Laskemoen
Styremedlem, Otto Bertil Andersen
Styremedlem, Alf Erstad
Styremedlem, Marianne Boge
Varamedlem, Kari Jordan
Varamedlem, Harald Bjarkøy

Andre tillitsvalgte i perioden:

Valgkomite:
Kari Nerhus
Eli Haug Forthun
Gunbjørg L. Wirgenes
Erik Neung Johnsen

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem, Otto Bertil Andersen

Styremedlem Torstein Laskemoen
Varamedlem, Kari Jordan
Varamedlem, Harald Bjarkøy

Årsmeldingen er godkjent av styret.

712 Sameiet Bjerknes Park RESULTATREGNSKAP 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		3 464 532	3 118 831	3 296 616	3 623 448
Andre inntekter	3	1 416 017	1 469 360	1 078 896	1 194 606
SUM INNTEKTER		**4 880 549**	**4 588 191**	**4 375 512**	**4 818 054**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	150 000	200 000	150 000	200 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	21 150	28 200	28 200	28 200
Forretningsførsel		160 932	153 636	160 934	170 027
Andre honorarer		0	0	0	16 625
Revisjon		7 200	6 700	7 200	7 700
Forsikringspremier		330 827	300 844	330 929	348 030
Energikostnader		781 894	826 727	752 921	725 000
Andre driftskostnader	5	1 647 072	1 492 198	1 491 451	1 373 093
Vedlikehold	6	1 464 683	873 410	650 000	825 000
Påkostninger		0	1 086 063	0	0
SUM KOSTNADER		**4 563 758**	**4 967 777**	**3 571 635**	**3 693 675**
DRIFTSRESULTAT		**316 791**	**-379 586**	**803 877**	**1 124 379**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		14 431	7 267	0	0
Finanskostnader		429	0	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**14 001**	**7 267**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT	**1, 2**	**330 792**	**-372 319**	**803 877**	**1 124 379**
Overføringer og disponeringer		**330 792**	**-372 319**	**0**	**0**

712 Sameiet Bjerknes Park BALANSE 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		1 089	569
Vestbo i mellomregning		1 238 834	1 054 165
Andre fordringer		175 643	169 679
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**1 415 567**	**1 224 412**
SUM EIENDELER		**1 415 567**	**1 224 412**

712 Sameiet Bjerknes Park Orgnr.: 917277567 Utskriftsdato 13.03.2024

712 Sameiet Bjerknes Park BALANSE 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	1 238 598	907 806
Sum opptjent egenkapital		**1 238 598**	**907 806**
Sum egenkapital	**2**	**1 238 598**	**907 806**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		136 053	181 957
Skyldig off. myndigheter		0	105 650
Annen kortsiktig gjeld		40 915	29 000
Sum kortsiktig gjeld		**176 968**	**316 607**
Sum gjeld:		**176 968**	**316 607**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 415 567**	**1 224 412**

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted:_____, dato:_____

Kjell Arvid Forthun
Styreleder

Alf Erstad
Styremedlem

Marianne Boge
Styremedlem

Torstein Laskemoen
Styremedlem

Otto Bertil Andersen
Styremedlem

Note 712 Sameiet Bjerknes Park 2023

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**907 806**	**1 280 125**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	**330 792**	**-372 319**
B. Årets endring i disponible midler	**330 792**	**-372 319**
C. Disponible midler	**1 238 598**	**907 806**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	**1 238 834**	**1 054 165**
Kortsiktige fordringer	**176 732**	**170 248**
Omløpsmidler	**1 415 567**	**1 224 412**
Kortsiktig gjeld	**-176 968**	**-316 607**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**1 238 598**	**907 806**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2023	Årets resultat	31.12.2023
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	907 806	330 792	1 238 598
Sum egenkapital 31.12.	**907 806**	**330 792**	**1 238 598**

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3820 Innkreving strøm	136 360	27 206
3840 Andre inntekter i sameie	266 532	0
3841 Felles TV-anlegg	844 284	796 404
3885 Diverse inntekter fri	168 841	645 750
Sum	**1 416 017**	**1 469 360**

Kto. 3885: Tilskudd ladeinfrastruktur, If Skadeforsikring, Wateguard.

Note 712 Sameiet Bjerknes Park 2023

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5310 Styrehonorar	150 000	200 000
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	28 200
Sum	**171 150**	**228 200**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6361 Fellesvask	103 346	97 725
6389 HMS	15 396	14 273
6391 Snømåking strøing	132 355	86 549
6392 Containerleie / tømming	7 980	8 103
6551 Nøkler, låser o.l	174 841	92 078
6610 Leie vaktmester	150 848	158 128
6617 Alarmer og brannvern	120 989	99 328
6627 Bossug	21 280	35 566
6750 Vakthold	89 200	101 873
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	823 338	794 777
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	1 000	0
7716 Kurs og reiseutgifter styret	0	1 300
7720 Generalforsamling	3 000	2 500
7741 Kurskostnader	3 500	0
Sum	**1 647 072**	**1 492 198**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6602 Vedlikehold VVS	354 526	360 305
6603 Vedlikehold elektro	313 578	88 288
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	132 525	175
6607 Vedlikehold boder/garasjer	81 764	6 326
6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler	283 561	212 224
6630 Egenandel forsikring	27 731	34 488
6690 Vedlikehold og diverse	270 998	171 605
Sum	**1 464 683**	**873 410**

Note 712 Sameiet Bjerknes Park Orgnr.: 917277567 Utskriftsdato 13.03.2024

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bjerknes Park.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bjerknes Park

Styreleder	Kjell Arvid Forthun (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Torstein Laskemoen (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Marianne Boge (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Alf Erstad (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Otto Bertil Andersen (sign.)	19.03.2024

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	19.03.2024

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Bjerknes Park

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bjerknes Park som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: ANPVH-7UMVX-8SZ7F-EWFGL-OKFCA-0BITP

Building a better working world

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 19. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: AKPVH-7UMVX-8SZ7F-EWFGL-OKFCA-0BITP

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-04-19 12:39:07 UTC
bankID

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Penneo Dokumentnøkkel: AKPVH-7UMVX-8SZ7F-EWFGL-OKFCA-0BITP

Fullmakt

Seksjonseier _____ (navn)

_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på årsmøte i

_____ Sameie.

Fullmakten gjelder årsmøtet den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted_____ Dato_____

_____
signatur

Stemmeseddel 1	Stemmeseddel 2
Stemmeseddel 3	Stemmeseddel 4
Stemmeseddel 5	stemmeseddel 6

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bjerknes Park mandag 06.05.2024 kl. 18:00 - Slettebakken kirke, menighetssalen, Vilhelm Bjerknesvei 31.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

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

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte: 33

Antall fremlagte fullmakter: 2

Hvilket utgjorde totalt 35 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Kjell A. Forthun valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble Marianne M. Boge valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble August Bakke valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps:

Rolf Ole Espeland Seljeflot

Kristin Klem

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 fra styret følger vedlagt.

Styreleder gikk gjennom årsberetningen.

Kommentar til årsberetning:

Det ble etterspurt vindusvask, spesielt av vinduer som er vanskelig å nå. Styret har ikke planlagt dette i årets budsjett, men tar kommentarene/ innspillene til etterretning.

Sykler som står i sykkelparkeringen, og som ikke er i bruk, bør flyttes (fra de mest tilgjengelige plassene) eller fjernes.

Eviny og målere: beboere må være oppmerksomme og følge med på eget forbruk på Min side på Eviny. Dersom en mener det er for høyt i perioder, kan man kontakte Eviny for mer informasjon.

Dersom noen fremdeles har feil på termostater for styring av varme, kan de kontakte styret via e-post: sameiet.bjerknes.park@gmail.com

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2023 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2023 ble godkjent.

Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

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

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder er valgt for to år og er ikke på valg i år.

Vedtak:

Tatt til etterretning.

5.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstiller følgende som styremedlemmer:

Til gjenvalg som styremedlem for et år:

Torstein Laskemoen (hus 4)

Til valg som styremedlem (2 år)

Øyvind Tolleshaug (hus 4)

Vedtak:
Som styremedlemmer ble følgende valgt:

Torstein Laskemoen, som styremedlem for et år (hus 4)

Øyvind Tolleshaug som styremedlem (2 år) (hus 4)

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Valgkomiteen innstiller følgende til varamedlemmer:

Robert Lie (hus 1)

Harald Bjarkøy (hus 2)

Vedtak:
Følgende ble valgt som varamedlemmer:

Robert Lie (hus 1)

Harald Bjarkøy (hus 2)

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Kjell Arvid Forthun styreleder valgt for 2 år i 2023 (hus 1)

Alf Erstad styremedlem valgt for 2 år i 2023 (hus 4)

Marianne M. Boge styremedlem valgt for 2 år i 2023 (hus 1)

Torstein Laksemoen styremedlem valgt for 1 år i 2024 (hus 4)

Øyvind Tolleshaug styremedlem valgt for 2 år i 2024 (hus 4)

Robert Lie varamedlem valgt for 1 år i 2024 (hus 1)

Harald Bjarkøy varamedlem valgt for 1 år i 2024 (hus 2)

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen 1 år:

August Bakke (hus 3)

Eli Haug Forthun (hus1)

Kari Nerhus (hus1)

Erik Neung Johnsen (hus 1)

6. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

Det er kommet inn to saker til styret innen fristen.

Sak 1. gjelder system for porttelefoni og peker på tidvis ustabil drift og utfordringer med lesing på skjerm. Saken er allerede tatt tak i og vil bli prioritert.

Sak 2. gjelder ansamling av vann i U1 i perioder med snø i veibanen. Styret vil i første omgang gå til innkjøp av en vann-/slamsuger for å håndtere utfordringen.

Vedtak:
Tatt til etterretning.

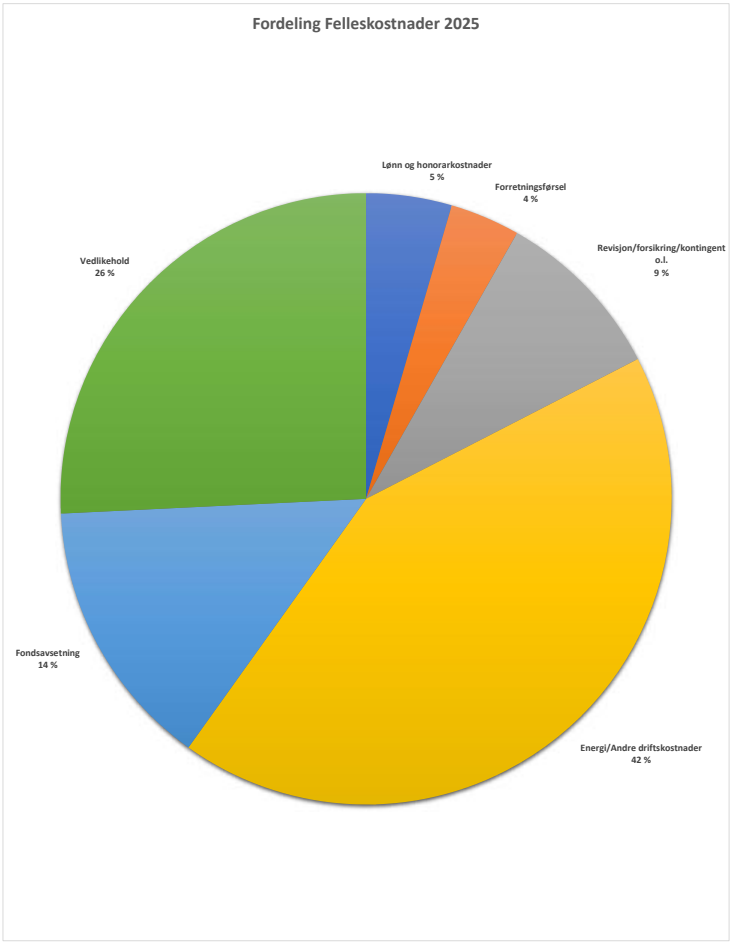
Protokoll for Sameiet Bjerknes Park

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjell Arvid Forthun (sign.)	07.05.2024
Sekretær	Marianne Boge (sign.)	07.05.2024
Protokollvitne	August Bakke (sign.)	09.05.2024

712 Sameiet Bjerknes Park

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Opplysninger fra

Kommunen

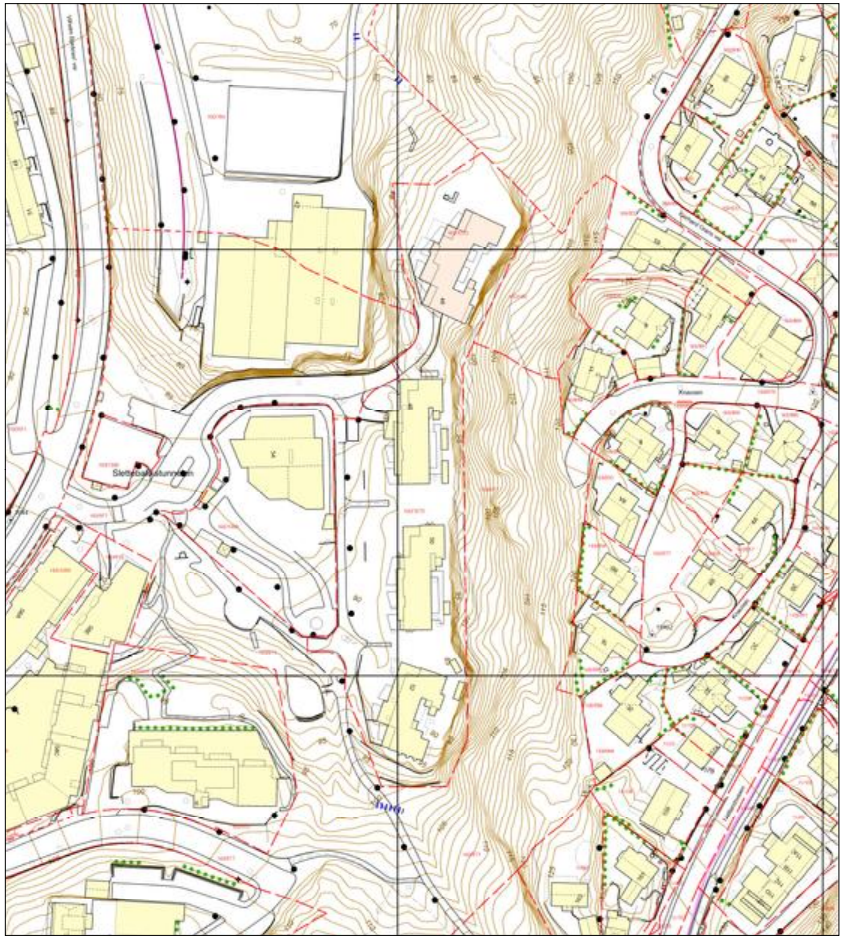
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 09.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/1070/0/23
Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 46, 5081 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/1070/0/0
Utlistet 09. april 2025

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Pålideligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
379091317	Grunneiendom	0	Ja	8 530,2 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10520603	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938, 976 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.02.2016	201502897	99,9 %
10520600	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938 OG 967 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.10.2010	200513425	< 0,1 % (8522,4 m²)
10520602	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 977 MFL., VILHELM BJERKNES´ VEI	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.11.2015	201315000	< 0,1 % (8522,4 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
10520603	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	99,7 %
10520603	3040 - Friområde	0,2 %
10520600	177 - Almennyttig formål - forsamlingslokale	0,1 %
10520603	1161 - Barnehage	< 0,1 % (1,8 m²)
10520603	3050 - Park	< 0,1 % (0,6 m²)
10520600	400 - Offentlig friområde	< 0,1 % (0,0 m²)
10520602	2011 - Kjøreveg	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
66340000	34	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 184 MFL., OMRÅDEREGULERINGSPLAN SLETTEBAKKEN	202220540	< 0,1 % (0,1 m²)

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	99,8 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,2 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	11,9 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpGjennomføringSone	H820_4	Omforming Slettebakken	100,0 %

Hensynssoner Grønn støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H230_1	Stille områder - grønn sone	0,7 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	100 - Byggeområde	75,4 %
9730000	1 - Nåværende	172 - Park/turvei	24,6 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	111 - Krav om reguleringsplan	75,4 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11150000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, IDRETTSOMRÅDE	3	-
30740000	30	ÅRSTAD. GNR 11 BNR 5, ØVRE NATTLAND	3	-
10900000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN SØNDRE	3	-
10520601	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 897 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3	201203685
10950000	30	ÅRSTAD. GNR 15 BNR 2, DEL AV LANDÅSVEIEN 101X, 111X, 121X OG 131H SAMT ØVRE SLETTEBAKKEN	3	-
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	1	202312925
16990001	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN	3	200713704
30550000	30	ÅRSTAD. NATTLAND, KRYSSET SÆDALSVEGEN - BIRKELUNDSBAKKEN	3	202310880
16990000	30	ÅRSTAD/FANA. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 4 - WERGELAND - HOPSBROEN	3	200208976

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
11/105	139832663	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	28.12.2023	-
11/105	301291985	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	23.01.2024	202228581
160/830	139238885-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	25.06.2024	202412381
160/184	301452170	-	Annen idrettsbygning	Igangsettingstillatelse	27.02.2025	202418716

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 09. april 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN KOMMUNE

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

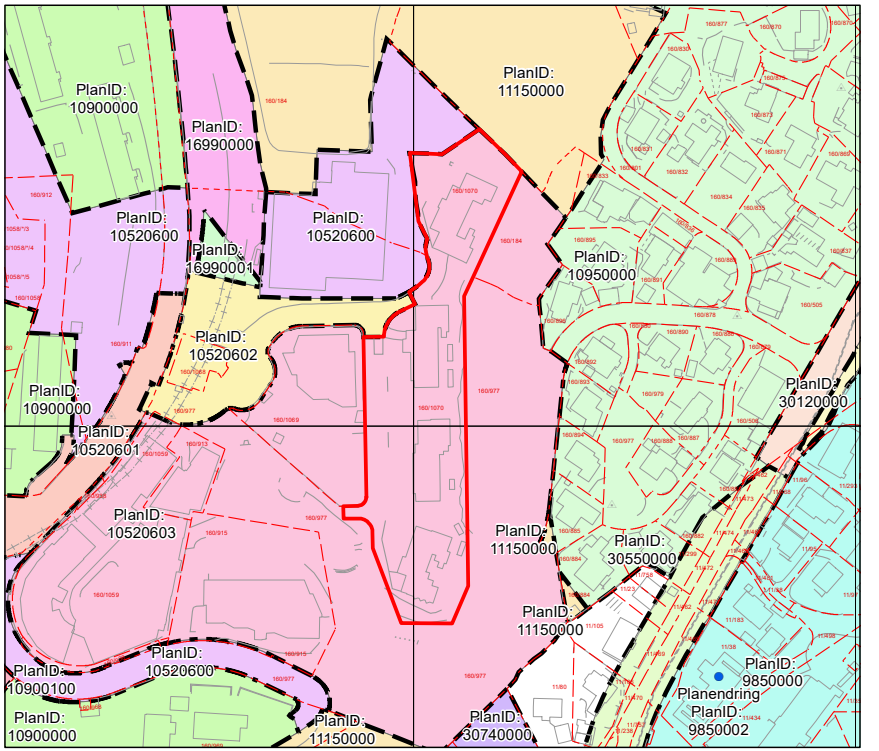
N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/1070/0/0
Dato: 09.04.2025 Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 46 m.fl.

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
10520600, 10520602, 10520603, 11150000

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

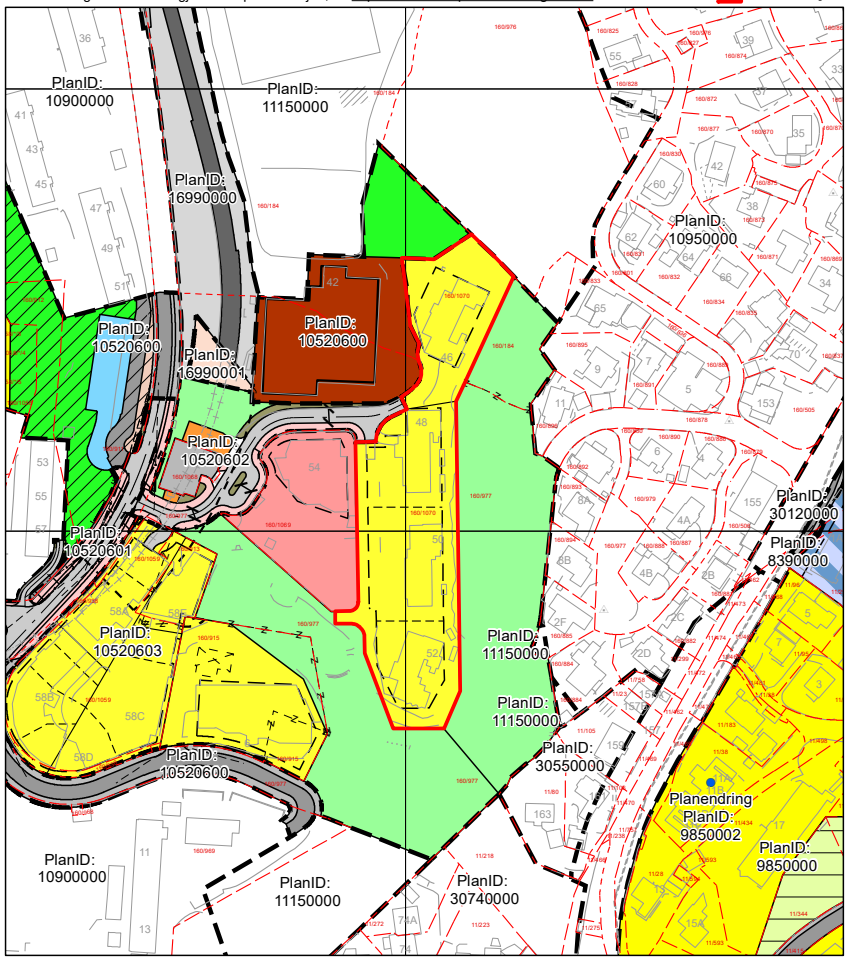
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/1070/0/0
Dato: 09.04.2025 Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 46 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Juridisklinje

- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1228 - Regulert støttemur
- 1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

- Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

- Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass

Hensynssoner PBL §12-6

- Sikringsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Garasjeanlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Sporvei / forstadsbane
- FRIOMRÅDER
- Friluftsområde (på land)
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Forretning / Kontor
- Unyansert formål

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2080 - Parkering

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

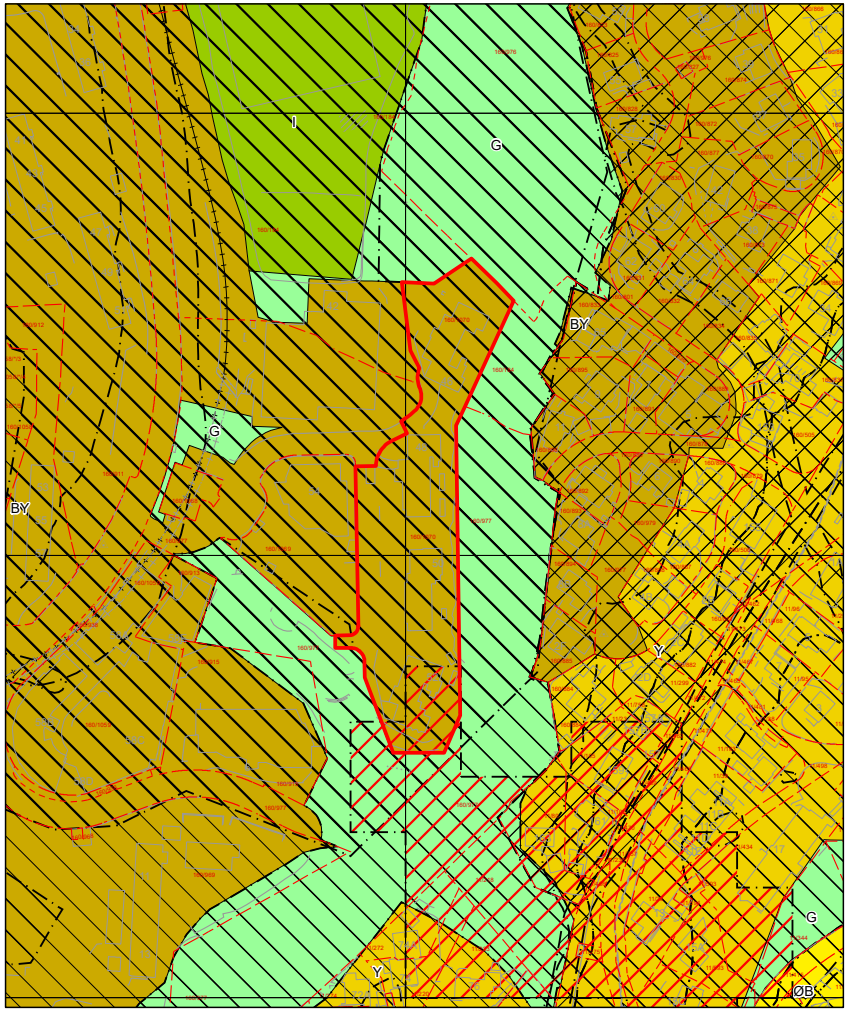
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 09.04.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/1070/0/0
Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 46 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

- Bybane
- Bybane - tunnel
- Angitthensyn kulturmiljø
- Faresone
- Gjennomføringsone
- Infrastruktursone
- Støysone grønn
- Støysone gul
- Støysone rød

KPA2018 Arealformål

- Byfortettingssone
- Ytre fortettingssone
- Øvrig byggesone
- Idrettsanlegg
- Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

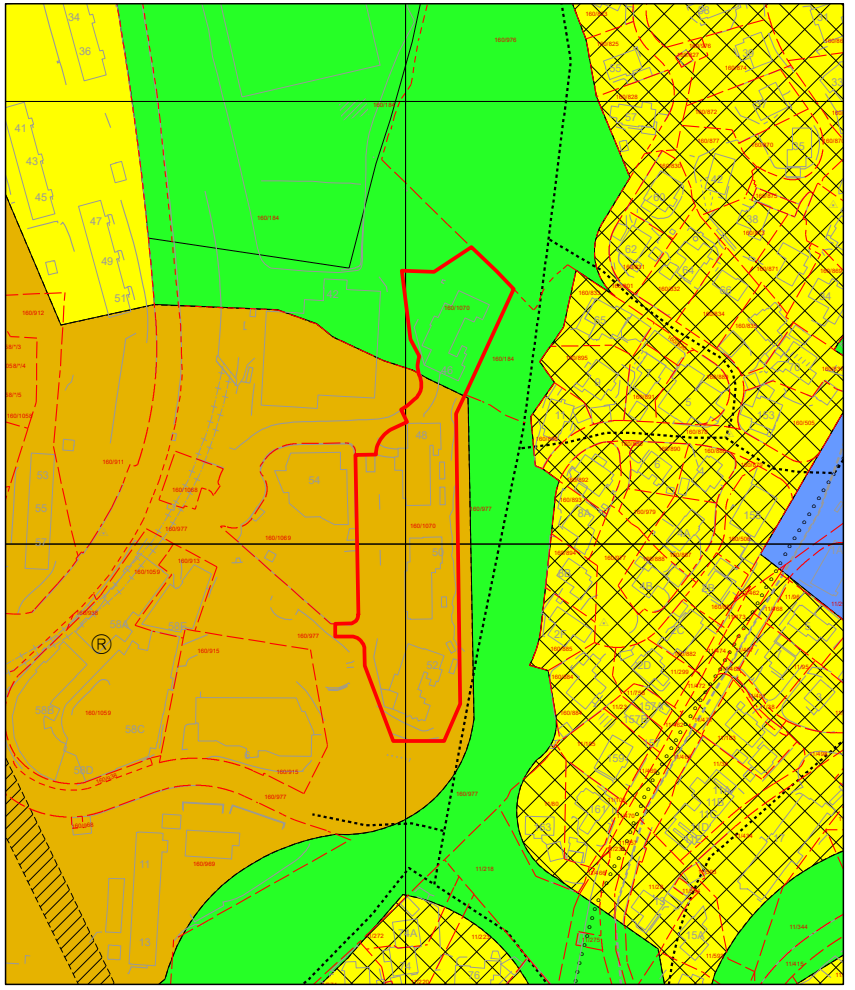
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 09.04.2025

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/1070/0/0
Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 46 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

- Gangveg
- Sykkelveg
- Grense for restriksjonsområde
- Arealformålgrense
- Unntatt rettsvirkning
- Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

- Byggeområde (N)
- Boligområde (N)
- Industri (N)
- Friområde (N)
- Idrettsanlegg (N)
- Park-/turveg (N)

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Abo Plan & Arkitektur AS
Postboks 291
5203 OS

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Hanne Karin Broch Dir. tlf.: 55 56 63 61	201330451/51	160818

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 160 Bnr 1070
Adresse	:	Slettebakken Felt B3, Felt G, Blokk: 1
Tiltakshaver	:	Bybo As
Tiltaket	:	Nybygg bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 25.05.2018 med tilleggsopplysninger mottatt 13.08.2018 og tillatelse datert 19.08.14 og tillatelse til endring datert 07.10.14.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for oppføring av boligblokk med 28 boligenheter med totalt 3740 m² bruksareal i delområde B3 felt G, blokk: 1, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

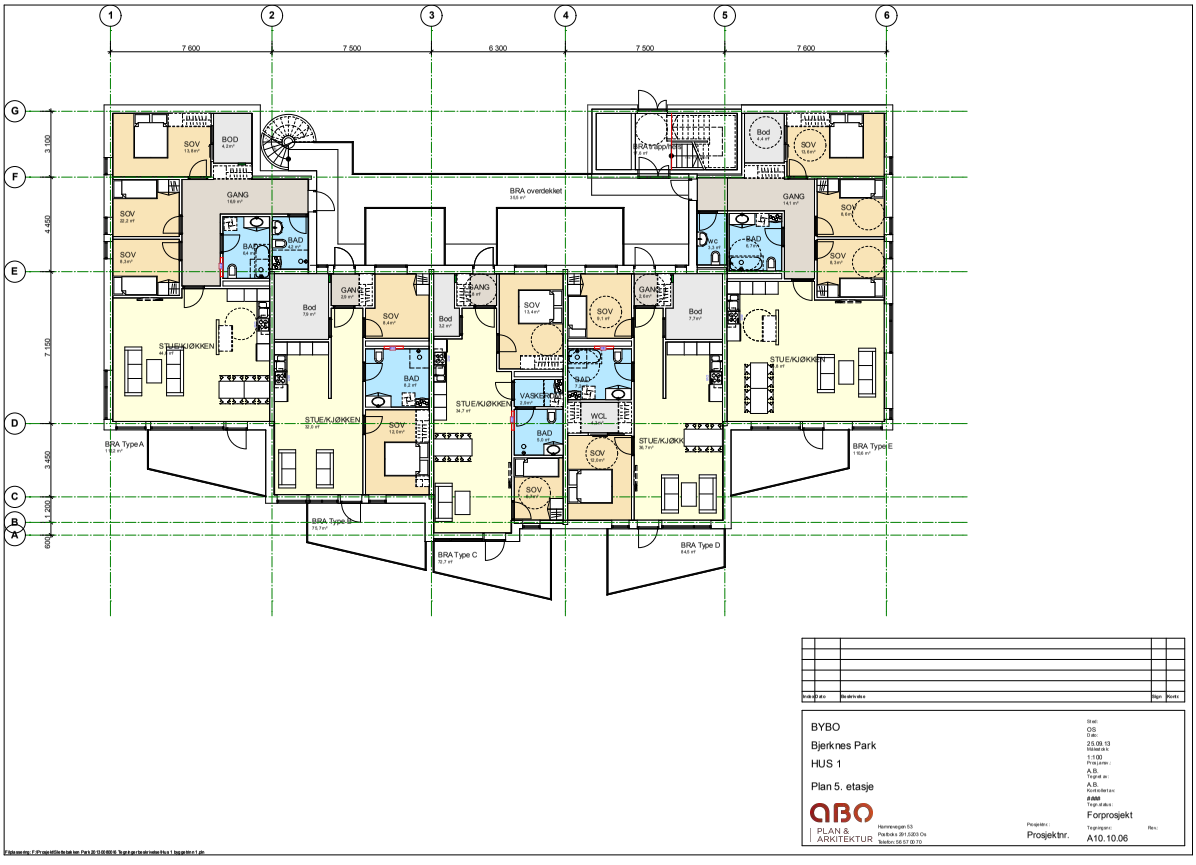
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Hanne Karin Broch - saksbehandler
Gerd Soldal - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Bybo As, Postboks 1137 Sentrum, 5809 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



Nr	Endringsdato	Endringstekst	Sign	Kontr.

BYBO

Bjerknes Park

HUS 1

Plan 5. etasje

ABO PLAN & ARKITEKTUR

Hammeregen 53
Postboks 281,5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Skal: 1:100
Dato: 25.09.13
Målestokk: 1:100
Prosj.leder: A.S.
Tegnet av: A.S.
Kontrollert av:
Tegn.status: Forprosjekt
Prosjektnr.: Prosjektnr.
Tegningsnr.: A10.10.06
Rev.:

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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 avgis.

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.

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.

Oppdragsnummer: 19-0037/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 46 5081 BERGEN

Betegnelse: Gnr 160, bnr 1070, snr 23 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no