PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

ADOLPH BERGS VEI 53

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet (i blokk)
Adolph Bergs vei 53, 5089 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 160, bnr. 673, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3271 **Eiendomsverdi ref nr:** KB1315

Autorisert foretak: Bang Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Patrick Bang

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

Norsk takst

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

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

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

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

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
2-roms selveierleilighet i byggets 4. etasje (oppr. med hybeldel).
SSb-nr: H0402.
Altan på 4,2 m² med utgang fra stue.
Ekstern bod i kjeller på 5,4 m².

STANDARD
Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Bygget ble renovert på midten av 2000-tallet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i tekniske forskrifter gjeldende ved oppføringstidspunktet (TEK07, basert på rammetillatelse fra 2004), og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Enkelte av boligens egenskaper, som blant annet tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å avvike fra det som kreves etter dagens nyeste byggeforskrifter (TEK17).

BEGRENSNINGER
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd.

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET
Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Slettebakken. Området er veletablert, med store arbeidsplasser som Haukeland og Haraldsplass, samt Lærerhøyskolen og Høgskolen som alle ligger nærheten. Sletten senter er nærmeste nabo og her finner du matbutikk, post, sport, klesbutikk, apotek og vinmonopol. Gode kollektivforbindelser i umiddelbar nærhet. Flere idrettsanlegg og haller ligger i nærheten, blant annet Bergenshallen og Fysak på Slettebakken for kjekke innendørsaktiviteter.

TOMT
Tomtearealet er felles for sameiet, opparbeidet med adkomstvei, parkeringsarealer og noe beplantning. Det er felles takterrasse på toppen av bygget med fin utsikt over nærområdet, mot Løvstakken og Bergen sentrum.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Det er felles parkering for beboerne i sameiet utenfor bygget, etter "førstemann til møllen"-prinsippet. Ellers er det mulighet for leie av parkering i garasjeanlegg. Kontakt styreleder for nærmere info. Fire parkeringsplasser med elbillader (plass 1-2 er prioritert til elbil). Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

BESRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.
Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner.
Tilbakefylt med drenerende masser.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av betong.

Yttervegger:
Bærekonstruksjoner i stål og betong. Fasadevegger i isolert trekonstruksjon med vindsperre. Utvendig kledd med liggende, enkeltfalset trekledning.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Dører:
Ytterdør med laminert dørblad og isolerglassfelt. Balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.

Takkonstruksjon:
Flat takkonstruksjon.
Utvendig tekket med folie el.l membrantekking.

Felles trapper:
Felles trapper av betongelementer med flislagte trinn og håndløpere i malt stål.

Heis:
Personheis fra Schindler (13 pers / 1000 kg)

Balkonger og rekkverk:
Altan på 4,2 m² med utgang fra stue. Altanen er oppført i prefabrikert stålkonstruksjon. Trykkimpregnerte terrassebord og glassrekkverk med metallprofiler.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Entré (3,4 m²)
Parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Sikringsskap.

Soverom (7,1 m²)
Parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter fra Garderobemannen.
Porttelefon.

Gang (6,3 m²)
Parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Skyvedørsgarderobe med speilfronter.
Varmtvannsbereder samt motor til ventilasjon.

Kjøkken (4,7 m²)
Parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Innfelte spotter.

Bad (5,5 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling.
Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue (20,1 m²)
Parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Innfelte spotter.
Utgang til altan.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Porttelefon.

OPPVARMING
El. varmekabler på bad.

Arealer Gå til side

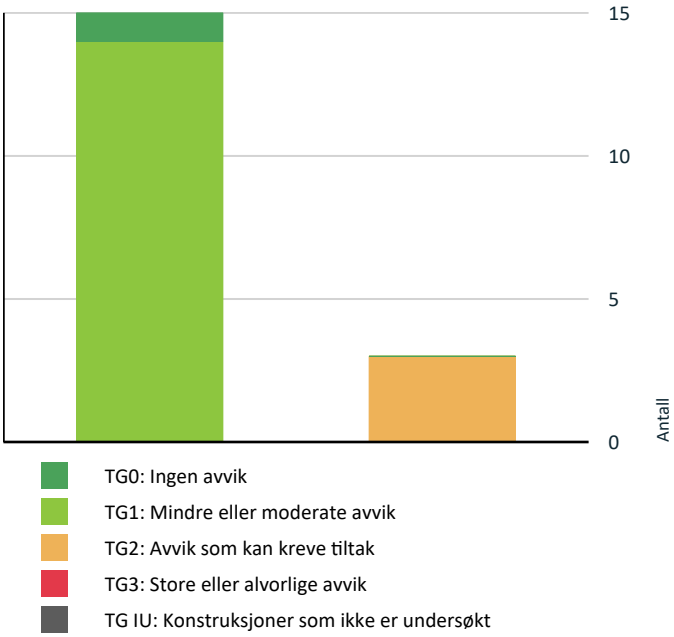
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

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

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i blokk)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Våtrom > 4. etasje > Bad (5,6 m²) > Overflater Gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Våtrom > 4. etasje > Bad (5,6 m²) > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
1053

Kommentar
Hovedbygget er fra 1953. Bygget er opplyst å være nytt fra 4. etasje og oppover på rundt midten av 2000-tallet. i følge tidl. salgsoppgaver.

Standard
Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Bygget ble renovert på midten av 2000-tallet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold
Bygget/leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Merk:
Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:
Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Vær oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon da dette påvirkes av blant annet lysforhold, temperatur og rengjøring.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med laminert dørblad og isolerglassfelt.

Porttelefon.

Balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Vedlikehold:
Døren bør kontrolleres jevnlig for skader på overflate, karm, beslag og tetningslister. Hengsler, beslag og låsemekanismer bør smøres og justeres ved behov.

Tilstandsrapport

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan på 4,2 m² med utgang fra stue.

Altanen er oppført i prefabrikert stålkonstruksjon. Trykkimpregnerte terrassebord og glassrekkverk med metallprofiler.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,00 meter.

Til informasjon:
Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Rekkverk i metall/glass: ca. 20–40 år

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Oppgraderinger:
- Slipt gulv stue, gang og entré i januar 2022.

Forventet levetid:
- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:
Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hvite, formpressede innerdører.

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år

VÅTROM

4. ETASJE > BAD (5,6 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:
Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, innflisede speil, vegglampe, gulvstående toalett, dusj med dusjgarnityr samt hånddusj, halvvegg med glassbyggerstein, skyvedører, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og fordelerskap til rør-i-rør. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Badet ble oppgradert i 2013.

Dokumentasjon er ikke fremvist.

4. ETASJE > BAD (5,6 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

4. ETASJE > BAD (5,6 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 15 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport





4. ETASJE > BAD (5,6 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

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

• Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



4. ETASJE > BAD (5,6 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

4. ETASJE > BAD (5,6 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via luftespalte under dør.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD (5,6 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilligende rom mot dusjsone.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Ingen utslag ble registrert.

Definisjon av målte verdier:
Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.
Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.
Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.
Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.
Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:
Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN (4,8 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte/profilerte fronter, vitrineskap, benkeplate i heltre og nedfelt stålvask m/oppvaskkum og ett-greps blandebatteri.
Fliser over benkeplate og belysning under overskap.

Integrerte hvitevarer
• Integrert stekeovn
•Mikrobølgeovn
• Induksjonstopp
• Oppvaskmaskin
• Kjøleskap m/frysedel

Integrert ventilator fra Villavent.

Kjøkkeninnredning fra 2013.

4. ETASJE > KJØKKEN (4,8 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)
Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Pex-rør: 25-75 år



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Avløp (plast): 25-100 år

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Skapvifte fra Flexit, plassert i gang. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

Vedr. levetid:
Normal levetid for denne typen anlegg er typisk 15–20 år, avhengig av bruksintensitet og vedlikehold. For å forlenge anleggets levetid anbefales jevnlig rengjøring av kanaler samt periodisk service. Ingen vesentlige avvik ble registrert, men på grunn av anleggets alder kan det være behov for oppgraderinger, som for eksempel utskifting av motor, eller i enkelte tilfeller en fullstendig fornyelse av anlegget i nær fremtid. Merk at tilstanden på skjulte kanaler ikke kan vurderes ved visuell befaring alene.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 200 liters varmtvannsbereder, plassert i garderobeskap i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i entré.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målertavle.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A, 4 kurser på 16A og 5 kurser på 10A.

BELYSNING

Tilstandsrapport

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det er ukjent om det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) de siste fem årene. Eier var ikke til stede ved befaringen, og spørsmål til eier er ikke besvart. Vurderingen er normalt basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt enkelt visuell kontroll av anlegget.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

   Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget.

   På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.

Tilstandsrapport





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

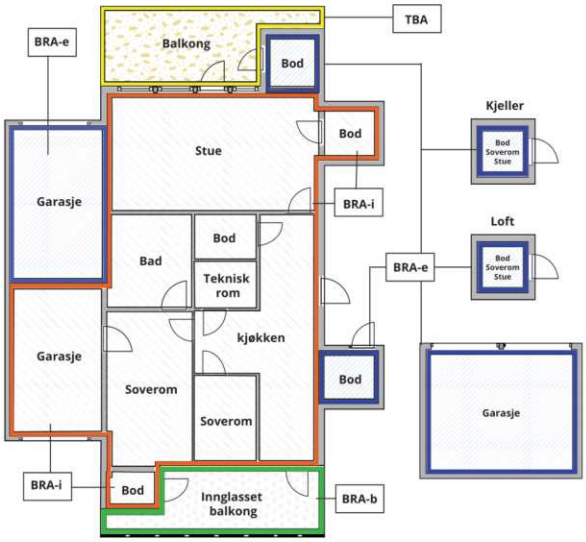
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet (i blokk)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	50			50	4
Kjeller		5		5	
SUM	**50**	**5**			**4**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré (3,4 m²), soverom (7,3 m²), gang (6,4 m²), kjøkken (4,8 m²), bad (5,6 m²), stue (20,1 m²)		
Kjeller		Ekstern bod (5,4 m²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. m² av bruksarealet.

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

TAKHØYDER
Ca. 2,46 meter målt i stue.

GENERELT
Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten (ikke kontrollert). Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksjeleilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Slik dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Ingen av de nevnte punktene er fremlagt takstmannen og er derfor ikke kontrollert. Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med digital avstandslaser på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringsskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet (i blokk)	50	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	673		23	1804 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse
Adolph Bergs vei 53

Hjemmelshaver
Sleen Kari, Jenssen Knut Jarleif

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no. Bergenskart.no. Bilder fra befaring. Seiendom.no.		Informasjon er hentet fra nevnte kilder. Dokumentasjon fra befaringen er lagret internt. Egenerklæringsskjema var ikke mottatt ved rapportdato. Oppdraget er utført uten eier tilstede.	Gjennomgått		Nei

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KB1315

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260074
Addresse	Adolph Bergs vei 53		
Postnr.	5089	Sted	BERGEN
Selgers navn	Kari Sleen		
Selgers navn	Knut Jarleif Jenssen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Amalie Bakken

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

05/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Boligen har vært brukt av vår sønn mens han har studert i Bergen. Selger har ikke bodd der selv.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Erklæring fra tidligere eier. Renovert baderom i 2013. Omlegging av rør/avløp ved sammenslåing av to mindre bad til et større baderom. Lagt ned dobbel membran, nye fliser, våtromsplater, baderomsmøbler, dusjbatteri, blandebatteri, kabler og LED-lys.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Sverre Samdal AS, Mikal Tønjum AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt dobbel membran

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye kabler og LED-lys

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Mikael Tønjum AS. (Jeg har ikke undersøkt om det ligger samsvarserklæring i sikringsskapet)

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Arbeid i forbindelse med nytt bad i 2013

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sverre Samdal AS i følge tidligere eier

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I følge tidligere eier ble balkongdører byttet av sameiet i 2020. Det har ikke vært noen kjente lekkasjer etter dette.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I følge tidligere eier ble det utført arbeid på elektriske anlegg i forbindelse med nytt bad i 2013.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Mikael Tønjum AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I følge tidligere eier har det vært utført service av ventilasjon i 2018 og rens av ventilasjonskanal i 2022. I vårt eie har det vært en inspeksjon/service i regi av sameiet i 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tidligere eier har oppgitt at det var Fana Blikk som utførte arbeidet i 2018 og 2022. Vi vet ikke hvem som var der i 2025, men det var i regi av sameiet.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Som beskrevet over har det vært inspeksjoner, service og rens. Fana Blikk AS har vært involvert i 2018 og 2022.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det er ingen kjente feil på anlegget.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet eier garageanlegg som kan leies av beboere. Sameiet må kontaktes for å forespørre om plass. Det er ellers gratis utendørs parkering på eiendommen, men her er det ingen reserverte plasser.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tidligere eier informerte om at det hadde vært skjeggkre i kjeller og at tiltakt hadde blitt iverksatt.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Vi overtok leiligheten i god stand i 2024. Den har vært fint brukt og det har ikke vært behov for annet vedlikehold enn at vi har malt stuen i 2025. Sameiet synes også å være godt drevet og vedlikeholdt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 30.03.2026

Signert av *Kari Sleen*

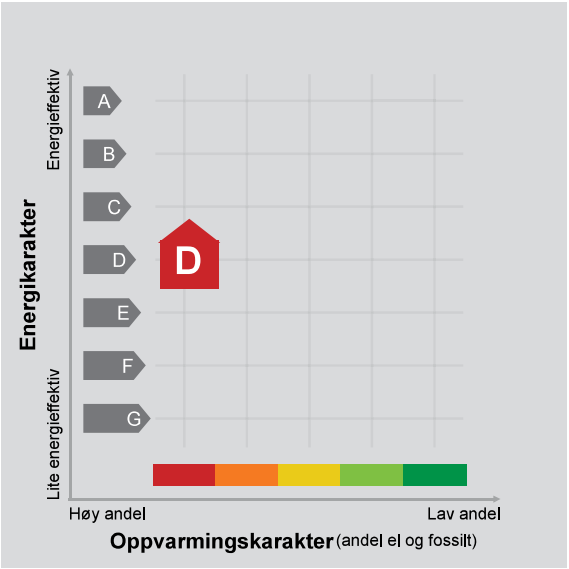
Signert av *Knut Jarleif Jenssen*

Initialer selger:
K S
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Adolph Bergs vei 53
Postnummer	5089
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	673
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13913412
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	6d75addb-7fda-4c70-b289-42283c915785
Dato	07.03.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Adolph Bergs vei 53

Nabolaget Sletten senter - vurdert av 70 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

SKOLER

Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	6 min 0.4 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	12 min 1 km
Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.... 101 elever, 4 klasser	15 min 1.2 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	18 min 1.5 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	23 min 1.9 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
NTG Brann Stadion	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sletten senter parkering Linje 84	4 min 0.3 km
Sletten Linje 1	5 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 5.5 km
Bergen Flesland	19 min

BARNEHAGER

Slettebakken barnehage (1-5 år) 56 barn	2 min 0.2 km
Øvrebø barnehage (0-5 år) 57 barn	5 min 0.4 km
Sletten barnehage (1-5 år) 37 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Meny Sletten	4 min
Bunnpris Sletten	5 min

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

VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	4 min
Apotek 1 Landås (Sletten Senter)	4 min
Sletten Vinmonopol	4 min

SPORT

Grusbane Aldolph Bergs vei	4 min
Slettebakken skole	4 min
Bergen Tennis Arena Treningssenter	5 min
MOVA Landås	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

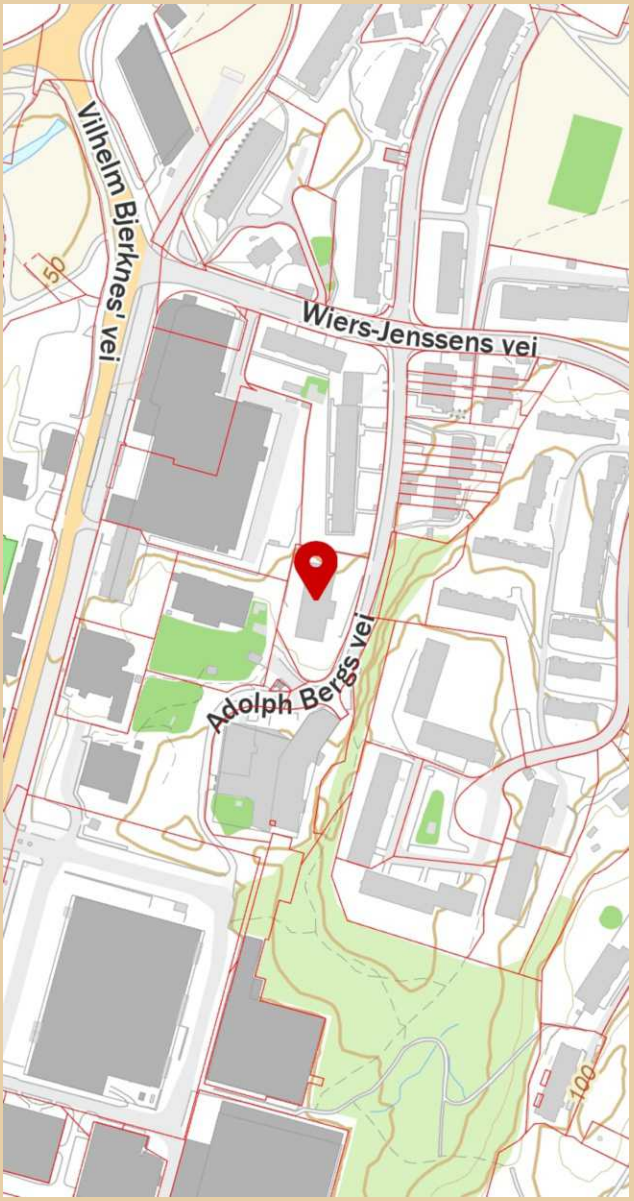
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Bybane
- Egen bil



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

Sameiet Adolph Bergsvei 53

Adresse: Adolph Bergsvei 53, 5089 Bergen, **e-post adr.:** adolphb53@gmail.com

VEDTEKTER FOR SAMEIET ADOLPH BERGSVEI 53

Gårdsnummer 160 / Bruksnummer 673

Organisasjonsnummer 99004343434

Siste endringsdato 25.09.2020

Innhold

§ 1 Navn 2
§ 2 Hva sameiet omfatter 2
§ 3 Formål 2
§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene 2
§ 5 Juridiske disposisjoner 2
§ 6 Ordinært sameiermøte 3
§ 7 Ekstraordinært Sameiermøte 3
§ 8 Sameiermøtets vedtak 4
§ 9 Styret 5
§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet 5
§ 1l Ordensregler 5
§ 12 Vedlikehold av bruksenheter 6
§ 13 Vedlikehold av fellesareal 6
§ 14 Felleskostnader 6
§ 15 Betaling av felleskostnader 6
§ 16 Ansvar utad 6
§ 17 Forsikring 7
§ 18 Panterett for sameiernes forpliktelser 7
§ 19 Mislighold og fravikelse 7
§ 20 Lov om eierseksjoner 7
§ 21 Korttidsutleie 7
§ 22 Elektronisk kommunikasjon 7

Sameiet Adolph Bergsvei 53

Adresse: Adolph Bergsvei 53, 5089 Bergen, **e-post adr.:** adolphb53@gmail.com

§ 1 Navn

Sameiets navn er *"Sameiet Adolph Bergsvei 53"*.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen Gårdsnummer 160 / Bruksnummer 673 i Bergen Kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til en eller flere boliger, eller bruksenheter vedkommende Sameier har grunnboks hjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt tilleggsdeler. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen pa eiendommen, slik som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 3 Formål

Sameiets formåler er å forvalte sameiets anliggender.

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til a utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5 Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.
Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av Sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstands medlem har stemme og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameierne gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møet, samt bestemt angi de saker som skal behandles I sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære Sameiermøtet behandle:

1. Styrets eventuelle årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

Eventuell årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært Sameiermøte sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i Sameiermøtet.

§ 7 Ekstraordinært Sameiermøte

Ekstraordinærest sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinærest sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 6.

§ 8 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formålet for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameienes bo- eller bruksinteresser og som gir ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn kr 30.000,-.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eiene av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret 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 plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

§ 11 Ordensregler

Sameiermøtet vedtar ordensregler meg vanlig flertall.

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Den enkelte sameier skal for egen regning holde vinduer og dører til sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 13 Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlike. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinærere sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf. § 15
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer
c) lys/oppvarming av fellesarealer
d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

§ 15 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av ikke betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 16 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

Sameiet Adolph Bergsvei 53

Adresse: Adolph Bergsvei 53, 5089 Bergen, **e-post adr.:** adolphb53@gmail.com

§ 17 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring teines og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18 Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp pa tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 19 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende a selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers 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.

§ 20 Lov om eierseksjoner

Lov am eierseksjoner av 23 mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§ 21 Korttidsutleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 22 Elektronisk kommunikasjon

Sameiets seksjonseiere skal kommunisere med styret ved hjelp av e-post og telefon. Sameierne er forpliktet til å holde styret og forretningsfører, pr dags dato Vestbo, oppdatert med informasjon om riktig e-post adresse og telefonnummer.

Sameiet Adolph Bergsvei 53 - Husordensregler

§ 1 Sameierne plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene og er ansvarlig for at husstandens øvrige medlemmer og besøkende overholder disse til felles mål: ro, orden, trivsel samt godt naboskap.

§ 2 Til vanlig skal det være ro i leilighetene mellom kl. 23:00 og kl. 09:00. Ved spesielle anledninger kan denne tidsfristen innskrenkes, i så fall skal naboer varsles.

§ 3 Snekring og reparasjonsarbeider som medfører byggestøy skal ikke forekomme etter kl. 22:00 på hverdager. På søndag og helligdager skal det være helligdagsfred fra klokken 00 til klokken 24 samt påske-, pinse- og julaften etter klokken 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm. Dette iht. Lov om helligdager og helligdagsfred.

§ 4 Det er ikke tillatt å sette fra seg sykler, barnevogner og lignende på/i fellesarealer eller korridor hvor dette kan være til sjenanse for andre. Sykler kan parkeres i garasjen. Kode til garasjen kan fåes av seksjonseier.

§ 5 Det er ikke tillatt å røyke i innendørs fellesareal.

§ 6 Risting av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer eller balkonger.

§ 7 Balkongene må holdes ryddige slik at det ikke settes ut gjenstander som kan virke sjenerende for fasaden.

§ 8 Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelsen innhentes fra offentlig myndighet.

§ 9 Den enkelte sameier kan ikke sette opp antenne(r) på eiendommens fasader eller fellesarealer uten dette er skriftlig avtalt med styret. Antenner som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.

§ 10 Markiser som settes opp holdes i farge(r) i tråd med styrets beslutning slik at det blir et enhetlig preg. Det er den enkelte eiers plikt å påse at markisen festes forsvarlig.

§ 11 Husholdnings- og papiravfall skal legges i oppsatte avfallskontainere. Avfall må under ingen omstendighet settes/legges utenfor kontainerne eller i fellesområder. Annet avfall skal leveres til godkjent mottaksanlegg. Alle forplikter seg til å å holde søppelkonteiner området ryddig. Styret forbeholder seg retten til å fakturere seksjonseier for kostnad med å fjerne hensatt avfall uten forvarsel. Styret minner om at området er kameraovervåket.

§ 12 Husdyrhold er tillatt så langt dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er båndtvang på sameiets område hele året. Husdyreier plikter å fjerne etterlatenskaper fra sine husdyr omgående.

§ 13 Alle beboere plikter å holde fellesområder inne og ute ryddige. For sammenkomster på ute områder må det søkes tillatelse hos styret. Musikk på ute områdene er kun tillatt om det ikke forstyrrer de andre beboerne.

§ 14 Møbler innkjøpt av sameiet må behandles med forsiktighet. Ved skader må styret få beskjed omgående.

§ 15 Det er den enkelte beboers plikt å sørge for at dører til utganger og til kjeller er låst når man forlater området.

§ 16 Det er ikke tillatt å lagre ildsfarlige eller eksplosive stoffer i boder/parkeringshus.

§ 17 Det er ikke tillatt med noen form for åpen ild på eiendommen. Der gjøres unntak for gassgrill. Dersom det skal grilles, så skal gassgrill eller elektrisk grill brukes. Det er forbudt å sende opp fyrverkeri i sameiet.

§ 18 All parkering skal skje på oppmerkede parkeringsplasser. Parkering utenfor inngangspartier er kun tillatt for av- og pålessing. Ved av- og pålessing skal kjøretøyets motor stanses.
Hensetting av kjøretøy er ikke tillatt. Hensetting er definert som at ett eller flere kjøretøyer opptar samme parkeringsplass i mer enn 2 (to) måneder uten å ha blitt brukt.
Styret kan etter søknad tillate lengre oppbevaring av kjøretøy, men da kun på tilvist sted.
Dersom hensetting av kjøretøy forekommer uten styrets tillatelse, kan Sameiet fjerne kjøretøyet for eiers regning.

§ 19 Parkeringsplasser i garasjen er til utleie og kan ikke brukes av andre enn dem som har leiekontrakt for leie av garasjeplass med Sameiet Adolph Bergsvei 53. Garasjen må holdes ryddig. Garasjen skal ikke brukes til reparasjon av biler. Avskiltede biler er ikke lov å oppbevare noen steder på eiendommen.

§ 20 4 ladeplasser for el-bil er tilgjengelig. Plass 1 og 2 er reservert til el-biler som lades. De to andre plassene kan brukes av fossilbiler om de er ledige

§ 21 Takterrassen skal ryddes og rengjøres etter bruk. Alle har ansvar for å fjerne eget søppel.

§ 22 Det er kun tillatt å oppholde seg innenfor inngjerdet område på takterrassen.

§ 23 Støy skal ikke forekomme etter kl. 23:00 på takterrassen.

§ 24 Alle klager over brudd på husordensreglene skal skje skriftlig til styret. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

Formann	Svein Markeset	Tlf: 411 40 405
Nestformann	Bjørn Sandvik	Tlf: 416 16 611
Styremedlem	Kimmo Andre Pakkala	Tlf: 482 28 282
Styremedlem	Tore Audestad	Tlf: 941 74 198
Styremedlem	Lucas Sandgate	Tlf: 450 66 131

PROTOKOLL FRA Styremøte for godkjenning av regnskap og budsjett samt fastsetting av dato for årsmøtet

Organisasjon:	Sameiet Adolph Bergsvei 53
Dato:	18.03.2026 kl 17:00 - 18:00
Sted:	Telefon, dere vil bli ringt opp ca 17:00 til 17:05. Eller møte opp hos Bjørn på samme tidspunkt.

Til stede:

Svein Markeset, Styreleder Møteleder

Bjørn Sandvik, Styremedlem

Kimmo Andre Pakkala, Styremedlem

Sak nr 20260001 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjendt.

Vedtatt, 3 mot 0 stemmer

Sak nr 20260002 Regnskap for året 2025

Godkjenning av regnskap for året 2025.

Regnskap og budsjett er sent ut til styret tidligere.

Det foreslås å godkjenne regnskapet som det er lagt frem.

Vedtak:

Regnskapet for året 2025 godkjennes som det er.

Vedtatt, 3 mot 0 stemmer

Sak nr 20260003 Gjennomgang av budsjett for 2026

Vi har fått tilsendt budsjett fra Vestbo og må gjenomgå dette for godkjenning. av styret før fremlegging til Årsmøtet

Budsjettet ligger i portalen og dere har alle tilgang til dette. Det er også blitt sent ut på e-post.

Det kan ikke tilføres nye poste i budsjettet iht. regnskapsfører.

Vedtak:

Vi godkjenner budsjettet som er fremlagt.

Vedtatt, 3 mot 0 stemmer

Sak nr 20260004 Vedlikehold av eiendommen

Om vi får utfordringer med vedlikehold som må utføres så kan vi øke felleskostnad pr eier i en periode for å ta høyde for det. Styrer er ansvarlig for å gjennomføre vedlikehold som går på sikkerhet i forhold til brann, vann og elektrisk vedlikehold blant annet.

Vi har snakket endel om utskiftning av utebelysning pga. alder på utstyr. Videre har det vært uttalt ønske om at belysning på svalganger må stå mer på. Det kan gjøres ved koble dette lyset til felles utendørs belysning med styring av eksisterende skumringsbryter. Kostnad med drift er minimalt ved bruk av led lamper. Investeringskostnad vil være på ca kr 170.000,- ink. moms. Ved å øke fellesutgiftene i snitt pr eier i 6 måneder (juli til og med desember) med kr 810,- pr måned så vil dette være dekket inn av disse beløpene.

Saken kan fremlegges på Årsmøtet-

Vedtak:

Prosjektet vil bli iverksatt snarest for å få en bedre pris enn hva vi vil få senere.

Den økonomiske siden av prosjektet fremlegges på Årsmøtet.

Styrer er kommet til at vi vil anse økonomisk situasjon når vi kommer til tid for å betale prosjektet. Styret vil be Årsmøtet om tillit til å ta en avgjørelse på hvordan vi gjør, om det er behov for endringer i fellesutgifter er nødvendig. Kostnadene vil bli fordelt iht. eierbrøk.

Avgjørelsen om endringer i fellesutgiftene må tas i god tid før regninger for juli - desember skal sendes ut slik at Vestbo får god tid til å utføre endring dersom det er behov for endring i fellesutgiftene. Eventuelt kan det bli en mindre regning som er i tillegg til faste fellesutgifter eller at perioden for økning i fellesutgifter blir over en kortere periode. Forhåpentligvis blir det ingen endringer.

Vedtatt, 3 mot 0 stemmer

Sak nr 20260005 Styrets honorar

Er det behov for økning av styrets honorar for året 2025?

Vedtak:

Styret kommer tilbake til dette på årsmøtet.

Vedtatt, 3 mot 0 stemmer

Sak nr 20260006 Dato for årsmøtet 2026

Når skal vi avholde Årsmøtet for 2026?

Revisor trenger 3 uker etter godkjenning av regnskap før Årsmøtet kan avholdes. Det er ønskelig å ha møtet torsdag 9. april men det forsvinner 4 arbeidsdager pga. påsken. så det er mulig vi må utsette det en uke. Jeg prøver å finne ut av det før onsdag 18. mars neste uke.

Vedtak:

Styret ønsker å gjennomføre Årsmøtet 9. april.2026. Sted kommer vi tilbake til i forhåndsvarselet om Årsmøtet.

Vedtatt, 3 mot 0 stemmer

Sak nr 20260007 Eventuelt - 7.Andre saker som ønskes tatt opp

Forslag til saker sendes til adolphbergsvei53@gmail.com innen 17.03.2026.

Vedtak:

Ingen saker er kommet inn.

Vedtatt, 3 mot 0 stemmer

Signert for Sameiet Adolph Bergsvei 53

Dokumentet er signert elektronisk av:

Styreleder	Svein Markeset	18.03.2026
Styremedlem	Bjørn Sandvik	18.03.2026
Styremedlem	Kimmo Andre Pakkala	18.03.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		857 700	791 346	848 700	883 872
Andre inntekter	3	417 346	322 831	312 840	322 840
SUM INNTEKTER		1 275 046	1 114 177	1 161 540	1 206 712
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	4	2 000	0	0	0
Styrehonorar	4	110 000	100 000	100 000	110 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	15 792	14 100	14 100	15 510
Forretningsførsel		72 780	62 988	69 282	75 691
Andre honorarer		0	4 380	4 375	0
Revisjon		8 500	8 500	9 000	8 500
Forsikringspremier		88 672	68 708	82 800	97 900
Energikostnader		103 484	97 723	100 000	100 000
Andre driftskostnader	5	537 657	419 640	458 200	472 000
Vedlikehold	6	379 408	383 109	305 000	305 000
SUM KOSTNADER		1 318 292	1 159 148	1 142 757	1 184 601
DRIFTSRESULTAT		-43 246	-44 971	18 783	22 111
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		6 037	7 351	0	0
NETTO FINANSPOSTER		6 037	7 351	0	0
ÅRSRESULTAT	1, 2	-37 209	-37 619	18 783	22 111
Overføringer og disponeringer		-37 209	-37 619	0	0

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		18 909	251
Vestbo i mellomregning		0	380 756
Andre fordringer		14 880	85 779
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		446 978	0
Sum omløpsmidler		480 768	466 785
SUM EIENDELER		480 768	466 785

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	287 930	325 139
Sum opptjent egenkapital		287 930	325 139
Sum egenkapital	2	287 930	325 139
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		28 770	29 052
Leverandørgjeld		164 029	97 532
Annen kortsiktig gjeld		39	15 063
Sum kortsiktig gjeld		192 838	141 646
Sum gjeld:		192 838	141 646
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		480 768	466 785

Sted:_____, dato:_____

Svein Markeset
Styreleder

Lucas Sandgathe
Styremedlem

Kimmo Andre Pakkala
Styremedlem

Bjørn Sandvik
Styremedlem

Tore Audestad
Styremedlem

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.

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	325 139	362 758
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-37 209	-37 619
B. Årets endring i disponible midler	-37 209	-37 619
C. Disponible midler	287 930	325 139
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	380 756
Kortsiktige fordringer	33 790	86 030
Kontanter og bankinnskudd	446 978	0
Omløpsmidler	480 768	466 785
Kortsiktig gjeld	-192 838	-141 646
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	287 930	325 139

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	325 139	-37 209	287 930
Sum egenkapital 31.12.	325 139	-37 209	287 930

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	252 840	239 820
3620 Innkreving strøm	79 506	68 011
3685 Diverse inntekter fri	85 000	15 000
Sum	417 346	322 831

Konto 3620 - Elbil lading - Konto 3685 - Viderefakturert beboerne for ventilasjonsrens

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn ansatte	2 000	0
5330 Styrehonorar	110 000	100 000
5400 Arbeidsgiveravgift	15 792	14 100
Sum	127 792	114 100

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	3 500	0
6330 Vaktmestertjenester	138 010	125 635
6391 Alarm og brannvern	5 176	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	43 005	36 899
6500 Verktøy	1 882	8 485
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	93 881	8 670
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	10 163	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 191	866
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	240 848	239 085
Sum	537 657	419 640

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	247 741	85 526
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	47 192	217 402
6640 Periodisk vedlikehold	84 476	57 617
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	7 564
6695 Forsikringsskadesaker	0	15 000
Sum	379 408	383 109

Resultat og balanse med noter for Sameiet Adolph Bergsvei 53.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Adolph Bergsvei 53

Styreleder	Svein Markeset (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Tore Audestad (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Bjørn Sandvik (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Kimmo Andre Pakkala (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Lucas Sandgathe (sign.)	24.03.2026

Innkalling til

Årsmøte

Sameiet Adolph Bergsvei 53



Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for Sameiet Adolph Bergsvei 53

Sameierne i Sameiet Adolph Bergsvei 53 innkalles herved til ordinært årsmøte mandag 31.03.2025 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Adolph Bergsvei 53.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Saker

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

18.03.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 ble lagt frem.

Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Det er kommet forslag om å øke styrehonorar fra kr 100.000,- til kr 110.000,-.

Forslag til vedtak: Forslag om å øke styrehonoraret kr 100.000,- til kr 110.000,- ble vedtatt.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg i år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

På valg i år:

Nesteder Bjørn Sandvik, velges for 2 år

Styremedlem Tore Audestad, velges for 2 år

Styremedlem Lucas Sandgathe, velges for 2 år

Forslag til vedtak: Nesteder Bjørn Sandvik, tar gjenvalg for 2 år

Styremedlem Tore Audestad, tar gjenvalg for 2 år

Styremedlem Lucas Sandgathe, tar gjenvalg for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

På valg i år:

Varamedlem Ulrike Freitag, velges for 1 år

Varamedlem Ingar Staveland Viken, velges for 1 år

Forslag til vedtak: Varamedlem Ulrike Freitag, tar gjenvalg for 1 år

Varamedlem Ingar Staveland Viken, tar gjenvalg for 1 år

5.5 Valg av valgkomité

Valg av valgkomité.

Årsmøtet ser ikke behov for å velge en valgkomite da styret er meget stabilt.

Forslag til vedtak: Valgkomite ble ikke valgt.

6. Saker

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

Sak om rensing av luftkanaler i alle boseksjoner. Dette må gjøres for å gjøre brannfaren mindre.

Det er prøvd at sameierne bestiller dette selv hos firma som styret har innhentet priser fra. Dette har ikke fungert.

Forslag fra styret er at vi bruker et firma som heter Renere Luft AS. Pris vi har fått fra dem er kr 2.500,- ink. moms. Dette er svært rimelig i forhold til andre firmaer.

Styret bestiller jobben og betaler en total regning. Hver seksjon vil få faktura for sin del av jobben fra Vestbo.

Viftemotor skal også renses. Disse motorene har en levetid på ca 15 år. Dersom sameierne kjøper inn motor og kondensator så kan dette monteres uten kost av firma som renser kanalene.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Adolph Bergsvei 53 mandag 31.03.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

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

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

Årsberetning 2024 for Sameiet Adolph Bergsvei 53

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 35 seksjoner, hvorav 35 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr 160 og Bnr. 673, adresse Adolph Bergsvei 53, 5089 Bergen 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

Styret har avholdt 4 styremøter.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beregningsperioden har vært organisering av:

- Foretningsføring og regnskap.
- Vedlikehold av eiendommen.
- Holde orden og rydde opp i støy rundt utleieforhold. Mange eiere er ikke til stede og ivaretar ikke sine plikter når de leier ut sine seksjoner. Styret har hatt mye jobb med dette.
- Ivareta bygget med hensyn på skadebegrensning.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- Bedring av økonomi.
- Sørge for å holde orden og støyfritt hus.
- Internkontroll av bygg og videre vedlikehold.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Renhold av byggets utvendige kledning og rekkverk.
- Vask av takterrasse og terrasse på sørsiden.
- Beising diverse steder på bygget.
- Snørydding og strøing.
- Vedlikehold og oppgradering av hageanlegget.
- Beskjært 2 større trær på eiendommen.
- Reparasjon av heis og dører til heis.
- Service på garasjeport og betjeningspanel til den.
- Diverse annet vedlikehold utført av vaktmestertjenesten.
- Arbeid med å forhindre måsene å bygge reir på huset og eiendommen forøvrig.
- Utskifting av trapp opp til terrasse over garasjen.

Styret har tidligere fremskaffet et tilbud til eierne om av rens ventilasjonskanal og vifte til seksjonene. Dette firmaet er pr i dag ikke i drift.

En del av eierne har brukt dette tilbudet og funksjon av ventilasjonsanleggene ble betraktelig bedre. Styrets anbefaling er at dette blir gjort i alle seksjoner, mye på grunn av brannfare med anleggene. En del seksjoner har fremdeles ikke gjort dette vedlikeholdet.

Styret har også sett på varmtvannstanker som er over 20 år gamle. Det er ikke snakk om at den kanskje vil lekke vann men om når det begynner. For å være føre var på dette

punktet har styret fremskaffet tilbud fra rørlegger om utskifting av tankene. Det er en prismessig fordel å skifte så mange som mulig samtidig. Styret håper på at seksjonseierne ser fordel i å gjøre dette samlet. Skadene ved lekkasje blir ganske store og vil medføre mye ubehag for dem som bor i seksjonene og seksjoneneunder lekkasjen dersom det blir lekkasje i tankene.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Renhold av byggets utvendige kledning og rekkverk.
Vedlikehold av hageanlegg.

Det meste av arbeidet blir utført av Vestbo Drift AS. De viktigste arbeidsoppgavene som Vestbo Drift AS utfører er:

- Skifting av lysrør og lyspærer.
- Innvendig vask og renhold av fellesområder.
- Vaske taggede skilter
- Renhold rundt søppelkonteinere.
- Renhold av uteområder generelt.
- Spyling og kosting av uteareal.
- Brøyting og strøing gjennom vinteren.

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Bygningsmassen er godt vedlikeholdt.
Uteområdene er ivaretatt av gartnertjeneste og vaktmester firma.

Internkontroll / HMS

Det har vært gjennomført internkontroll på sprinkelanlegg ukentlig i Sameiet i 2022.

Det er krav om å ha internkontroll i henhold til forskrift av 06.12.1996 nr. 1127 (Internkontrollforskriften). Internkontrollen til sameiet omfatter blant annet krav til lekeplasser, elektriske anlegg og utstyr, brannsikkerhet osv.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.

Sameiets egenandel ved skade er kr 15 000,-.

Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.

Det er siste år registrert 1 skadesak.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo ved Sigurd Fjæra, sigurd.fjere@vestbo.no, tlf.: 950 59 404.

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte torsdag 25.04.2024 bestått av:

Styreleder, Svein Markeset

Nestleder, Bjørn Sandvik
Styremedlem, Tore Audestad
Styremedlem, Kimmo Andre Pakkala
Styremedlem, Lucas Sandgathe
Varamedlem, Ulrike Freitag
Varamedlem, Ingar Staveland Viken

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Nesteder Bjørn Sandvik, velges for 2 år

Styremedlem Tore Audestad, velges for 2 år

Styremedlem Lucas Sandgathe, velges for 2 år

Varamedlem Ulrike Freitag, velges for 1 år

Varamedlem Ingar Staveland Viken, velges for 1 år

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		791 346	764 874	793 596	848 700
Andre inntekter	3	322 831	267 768	279 820	312 840
SUM INNTEKTER		**1 114 177**	**1 032 642**	**1 073 416**	**1 161 540**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	100 000	70 000	70 000	100 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	14 100	9 870	9 870	14 100
Forretningsførsel		62 988	59 616	62 983	69 282
Andre honorarer		4 380	0	4 375	4 375
Revisjon		8 500	8 000	8 500	9 000
Forsikringspremier		68 708	68 461	75 000	82 800
Energikostnader		97 723	84 352	87 000	100 000
Andre driftskostnader	5	419 640	383 176	434 800	458 200
Vedlikehold	6	383 109	334 817	304 500	305 000
SUM KOSTNADER		**1 159 148**	**1 018 292**	**1 057 028**	**1 142 757**
DRIFTSRESULTAT		**-44 971**	**14 351**	**16 388**	**18 783**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		7 351	6 312	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**7 351**	**6 312**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT	1, 2	**-37 619**	**20 663**	**16 388**	**18 783**
Overføringer og disponeringer		**-37 619**	**20 663**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		251	13 275
Vestbo i mellomregning		380 756	409 889
Andre fordringer		85 779	0
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**466 785**	**423 164**
SUM EIENDELER		**466 785**	**423 164**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	325 139	362 758
Sum opptjent egenkapital		**325 139**	**362 758**
Sum egenkapital	**2**	**325 139**	**362 758**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		97 532	31 024
Annen kortsiktig gjeld		44 115	29 382
Sum kortsiktig gjeld		**141 646**	**60 405**
Sum gjeld:		**141 646**	**60 405**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**466 785**	**423 164**

Sted:_____, dato:_____

Svein Markeset Styreleder	Lucas Sandgathe Styremedlem	Kimmo Andre Pakkala Styremedlem
Bjørn Sandvik Styremedlem	Tore Audestad Styremedlem	

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 30.000 eks. mva

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**362 758**	**342 095**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-37 619	20 663
B. Årets endring i disponible midler	**-37 619**	**20 663**
C. Disponible midler	**325 139**	**362 758**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	380 756	409 889
Kortsiktige fordringer	86 030	13 275
Omløpsmidler	**466 785**	**423 164**
Kortsiktig gjeld	**-141 646**	**-60 405**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**325 139**	**362 758**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	362 758	-37 619	325 139
Sum egenkapital 31.12.	**362 758**	**-37 619**	**325 139**

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	239 820	226 800
3620 Innkreving strøm	68 011	40 968
3685 Diverse inntekter fri	15 000	0
Sum	**322 831**	**267 768**

Konto 3620 - Elbil lading - Konto 3685 - Viderefakturert egenmelding skade til en beboer

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	100 000	70 000
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	9 870
Sum	**114 100**	**79 870**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6330 Vaktmestertjenester	125 635	118 548
6395 Sommer- og vinterkostnader	36 899	64 339
6500 Verktøy	8 485	0
6560 Rekvisita	0	1 992
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	8 670	8 219
6900 Elektronisk kommunikasjon	866	658
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	239 085	189 420
Sum	**419 640**	**383 176**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	85 526	29 976
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	217 402	201 656
6640 Periodisk vedlikehold	57 617	66 928
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	7 564	36 257
6695 Forsikringsskadesaker	15 000	0
Sum	**383 109**	**334 817**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Adolph Bergsvei 53.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Adolph Bergsvei 53

Styreleder	Svein Markeset (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Tore Audestad (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Lucas Sandgathe (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Bjørn Sandvik (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Kimmo Andre Pakkala (sign.)	06.03.2025

Shape the future with confidence

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

Til årsmøtet i Sameiet Adolph Bergsvei 53

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Adolph Bergsvei 53 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 0O1QI-T1E81-41EIQ-DLJI1-XLW9H-ZYY0O

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 18. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 0O1QI-T1E81-41EIQ-DLJI1-XLW9H-ZYY0O

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-18 17:35:28 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 0O1QI-T1E81-41EIQ-DLJI1-XLW9H-ZYY0O

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

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

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

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



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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Adolph Bergsvei 53 mandag 31.03.2025 kl. 18:00 - Adolph Bergsvei 53.

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:

Møtet startet kl 18:10, 31.03.2025.

Fra seksjonseierne møtte: Styreleder Svein Markeset, Nestleder Bjørn Sandvik, varamedlem Ulrike Freitag, Varamedlem Ingar Staveland Viken og seksjonseier Espen Refsdal Thiem

Antall fremlagte fullmakter: 4 (Seksjonseier Baste Christensen, Styremedlem Kimmo Andre Pakkala, Styremedlem Lucas Sandgathe - eier av 2 seksjoner),

Hvilket utgjorde totalt 9 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Valg av møteleder.

Svein er forslått som møteleder.

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Svein Markeset.

1.4 Valg av referent

Valg av referent.

Svein er forslått som referent.

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Svein Markeset.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Bjørn Sandvik.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps: Det var ikke behov for tellekorps med så få på møtet. Tellekorps ble ikke valgt.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 ble lagt frem.

Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2024 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
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.

Det er kommet forslag om å øke styrehonorar fra kr 100.000,- til kr 110.000,-.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 110.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg i år.

Vedtak:

Som styreleder Svein Markeset var ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

På valg i år:

Nesteder Bjørn Sandvik, velges for 2 år

Styremedlem Tore Audestad, velges for 2 år

Styremedlem Lucas Sandgathe, velges for 2 år

Vedtak:
Som styremedlemmer ble følgende valgt:

Nestleder Bjørn Sandvik er på valg. Han tar gjenvalg. Nesteder Bjørn Sandvik, ble gjenvalg for 2 år.

Styremedlem Tore Audestad, tar gjenvalg for 2 år. Utfordres av Espen Refsdal Thiem. Tore Audestad ble valgt.

Styremedlem Lucas Sandgathe, tar gjenvalg for 2 år. Utfordres av Espen Refsdal Thiem. Lucas Sandgathe ble gjenvalgt.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

På valg i år:

Varamedlem Ulrike Freitag, velges for 1 år

Varamedlem Ingar Staveland Viken, velges for 1 år

Vedtak:
Følgende ble valgt som varamedlemmer:

Varamedlem Ulrike Freitag, tar gjenvalg for 1 år. Utfordres av Espen Refsdal Thiem. Ulrike ble valgt.

Varamedlem Ingar Staveland Viken, tar gjenvalg for 1 år. Utfordres av Espen Refsdal Thiem. Ingar ble valgt.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Svein Markeset styreleder valgt i 2024 for 2 år, på valg i 2026.

Bjørn Sandvik styres nestleder ble valgt for 2 år, på valg i 2027.

Kimmo Andre Pakkala styremedlem ble valgt for 2 år i 2024, på valg i 2026.

Lucas Sandgethe styremedlem ble valgt for 2 år, på valg i 2027.

Tore Audestad styremedlem ble valgt for 2 år, på valg i 2027.

Ulrike Freitag varamedlem ble valgt for 1 år, på valg i 2026.

Ingar Staveland Viken varamedlem ble valgt for 1 år, på valg i 2026.

5.5 Valg av valgkomité

Valg av valgkomité.

Årsmøtet ser ikke behov for å velge en valgkomite da styret er meget stabilt.

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

Valgkomite ble ikke valgt.

6. Saker

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

Sak om rensing av luftkanaler i alle boseksjoner. Dette må gjøres for å gjøre brannfaren mindre.

Det er prøvd at sameierne bestiller dette selv hos firma som styret har innhentet priser fra. Dette har ikke fungert.

Forslag fra styret er at vi bruker et firma som heter Renere Luft AS. Pris vi har fått fra dem er kr 2.500,- ink. moms. Dette er svært rimelig i forhold til andre firmaer.

Styret bestiller jobben og betaler en total regning. Hver seksjon vil få faktura for sin del av jobben fra Vestbo.

Viftemotor skal også renses. Disse motorene har en levetid på ca 15 år. Dersom sameierne kjøper inn motor og kondensator så kan dette monteres uten kost av firma som renser kanalene.

Vedtak:
Styret fikk i oppgave å iverksette jobben om kanalrens, tilbud fra Renere Luft AS godtas.

Møtet ble avsluttet kl 19:00, 31.03.2025.

Protokoll for Sameiet Adolph Bergsvei 53

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Svein Markeset (sign.)	01.04.2025
Sekretær	Svein Markeset (sign.)	01.04.2025
Protokollvitne	Svein Markeset (sign.)	01.04.2025
Protokollvitne	Bjørn Sandvik (sign.)	01.04.2025

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/673/0/0
Utlistet 17. mars 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260808966	Grunneiendom	0	Ja	1 802,6 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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.05.1950		94,2 %
64390000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 674 MFL., ADOLPH BERGS VEI	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.01.2018	201315202	5,8 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64390000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	5,7 %
64390000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	< 0,1 % (0,1 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
64390000	140 - Frisiktsone	4,3 %

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.

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	BY2	99,6 %
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S23	0,4 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

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

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	150 - Offentlig bygning	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11160100	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, ENDRING	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
10520300	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 180, BAPTISTKIRKEN PÅ SLETTEBAKKEN	3	199703708
11160000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, BUTIKKSENTERET	3	-
16990000	30	ÅRSTAD/FANA. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 4 - WERGELAND - HOPSBROEN	3	200208976
18380000	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 783 MFL., SLETTEBAKKEN, SLETTEN SENTER	3	200409228
63690000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 180 MFL., SLETTEN	3	201221950
71280000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL., WIERS-JENSSENS VEI	1	202228262
16990002	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN	3	200713672
70700000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 1075 MFL., ADOLPH BERGS VEI	5	202220601
66340000	34	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 184 MFL., OMRÅDEREGULERINGSPLAN SLETTEBAKKEN	2	202220540
11150000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, IDRETTSOMRÅDE	3	-

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 17. mars 2026

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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/673
Dato: 17.03.2026 Adresse: Adolph Bergs vei 53

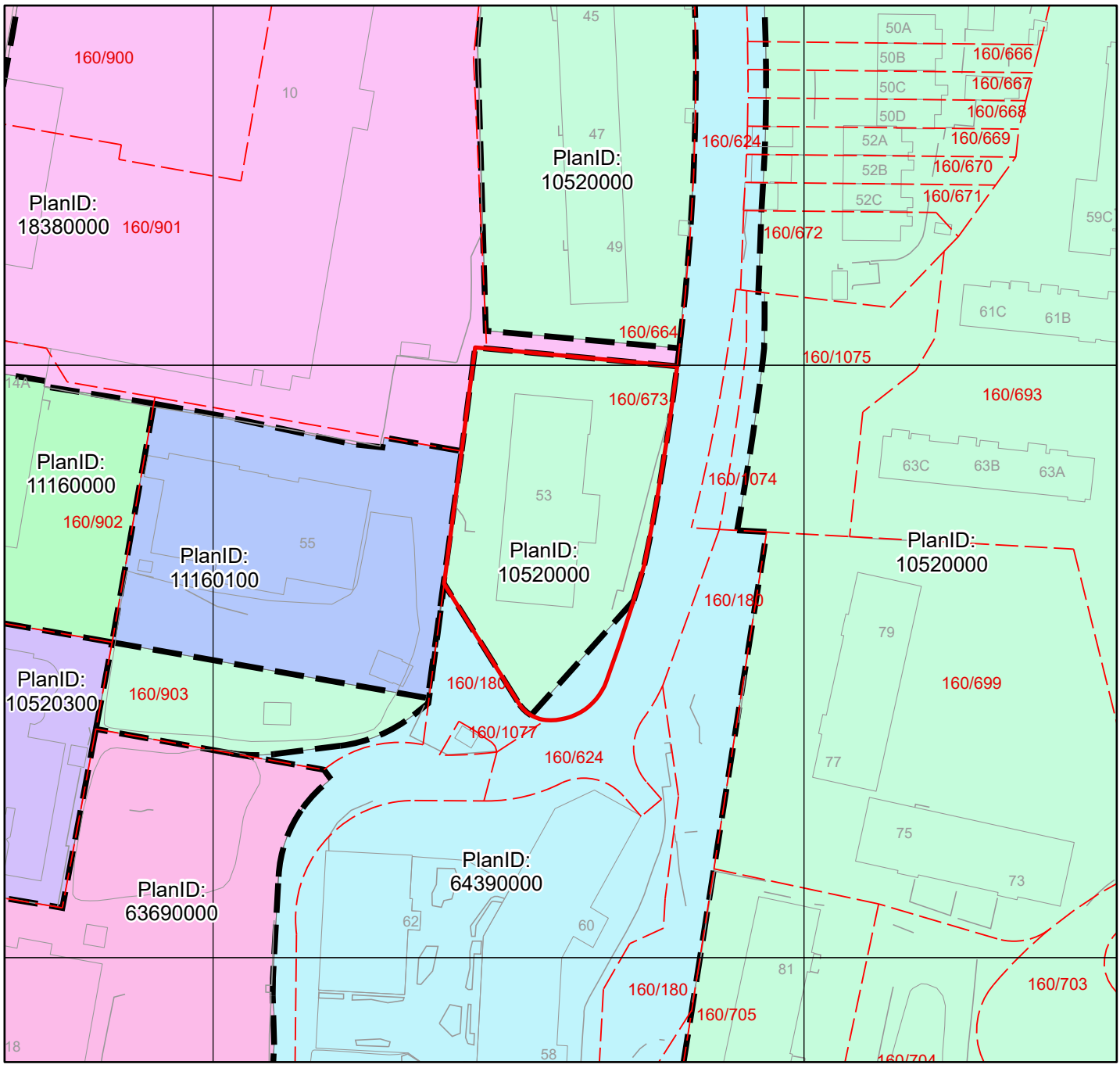
N

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:
PlanID(er): 11160100, 10520000, 18380000, 64390000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/673
Dato: 17.03.2026 Adresse: Adolph Bergs vei 53

PlanID(er): 11160100, 10520000, 18380000, 64390000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

FORSLAG TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR

BERGENSDALENS SYDLIGE DEL

DISTRIKTET „SLETTEBAKKEN"

MÅL 1:1000

BEBOELSE
GARASJER
BUTIKKER
OFF. BYGG.
PRIVATE GRØNTAREALER
FELLES GRØNTAREALER
GRENSELINJE FOR IDRETTSANLEGG
BEGRENSNINGSLINJE
OPHEVEDE REGULERINGSLINJER

J.nr. 1731/50 B
KB/HA.

Regulering av Bergensdalens sydlige del, distrikt "Slettebakken", Bergen

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Forsynings- og gjenreisningsdepartementet ved brev av i dag til fylkesmannen i Bergen og Nordal[illegible] stadfestet nevnte regulering.

Stadfestelsen omfatter [illegible] de områder som på kartet er innsirklet med grønn strek-prikket linje.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av bystyret i møte den 13. [illegible] 1950.

Forsynings- og gjenreisningsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo, den [illegible] mai 1950.

E. Sch[illegible]e.

Reguleringsplan på grunnen

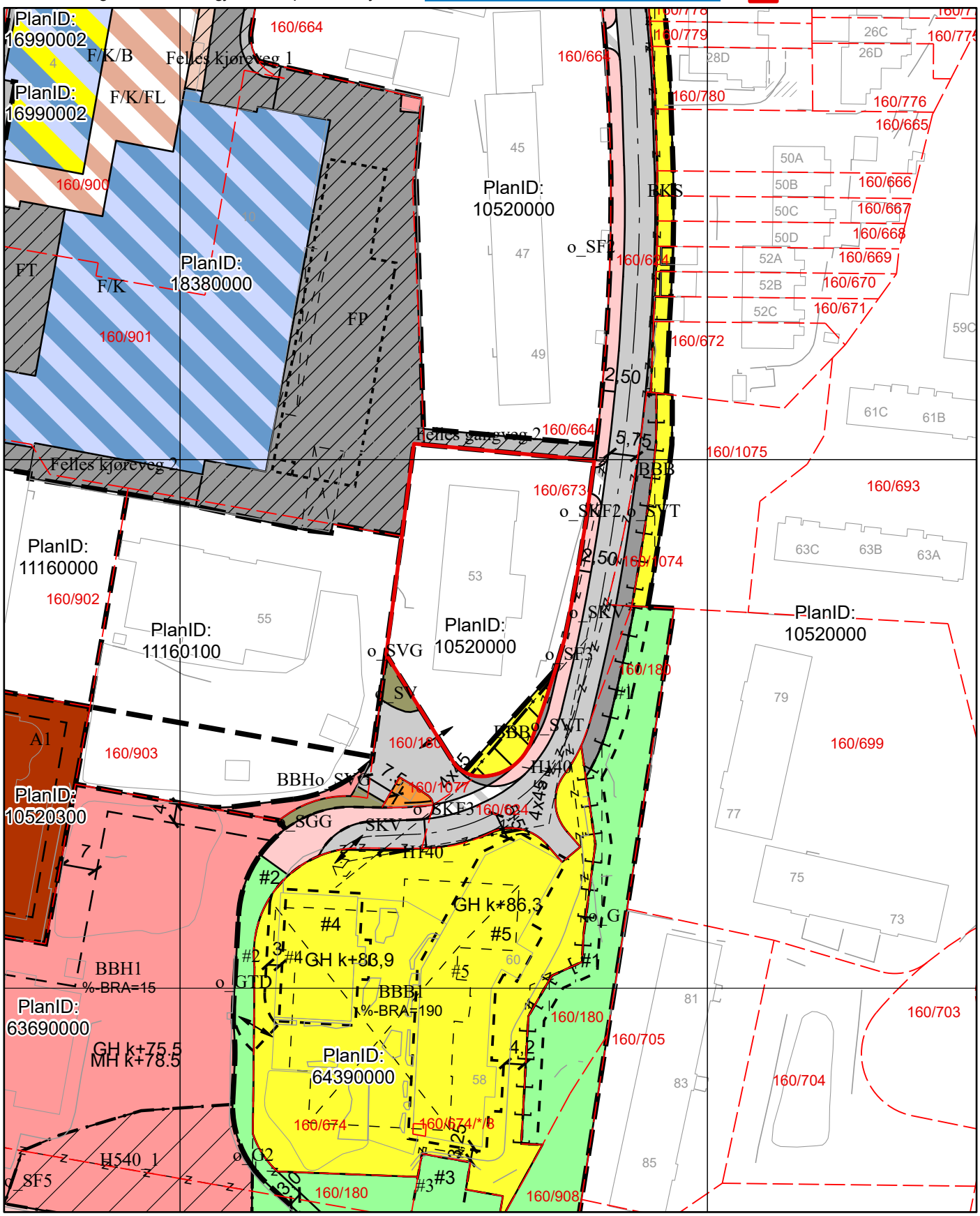
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/673
Dato: 17.03.2026 Adresse: Adolph Bergs vei 53

PlanID(er): 11160100, 10520000, 18380000, 64390000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1235 - Sikringsgjerde

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Allmennyttig kirke

Gangveg

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles gårdsplass

Annet fellesareal for flere eiendommer

Bolig / Forretning / Kontor

Forretning / Kontor

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1161 - Barnehage

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

3031 - Turvei

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

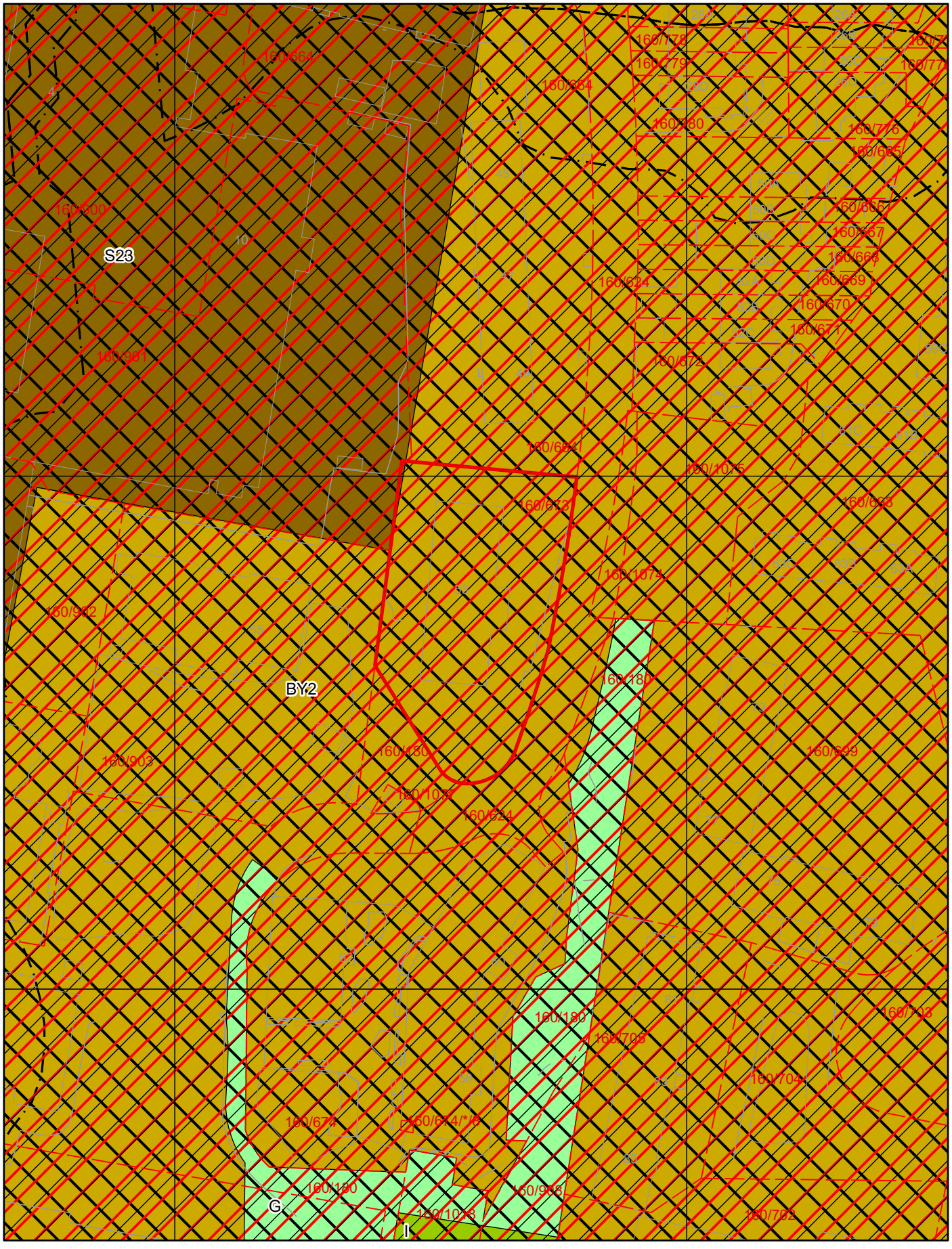
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 17.03.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/673
Adresse: Adolph Bergs vei 53

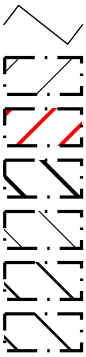
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Idrettsanlegg

Grønnstruktur

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 17.03.2026

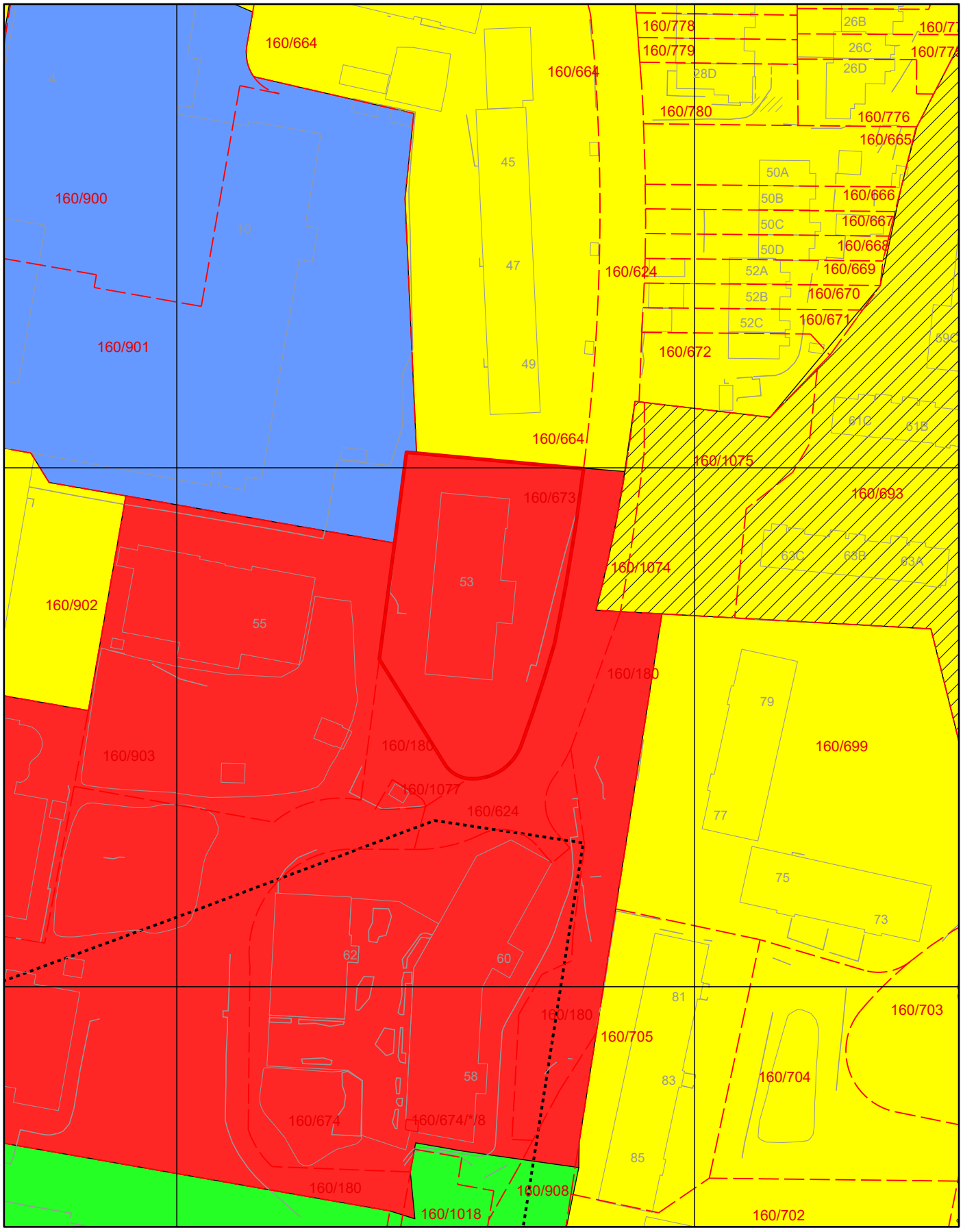
Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/673
Adresse: Adolph Bergs vei 53

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)


Industri (N)


Offentlig bebyggelse (N)


Idrettsanlegg (N)

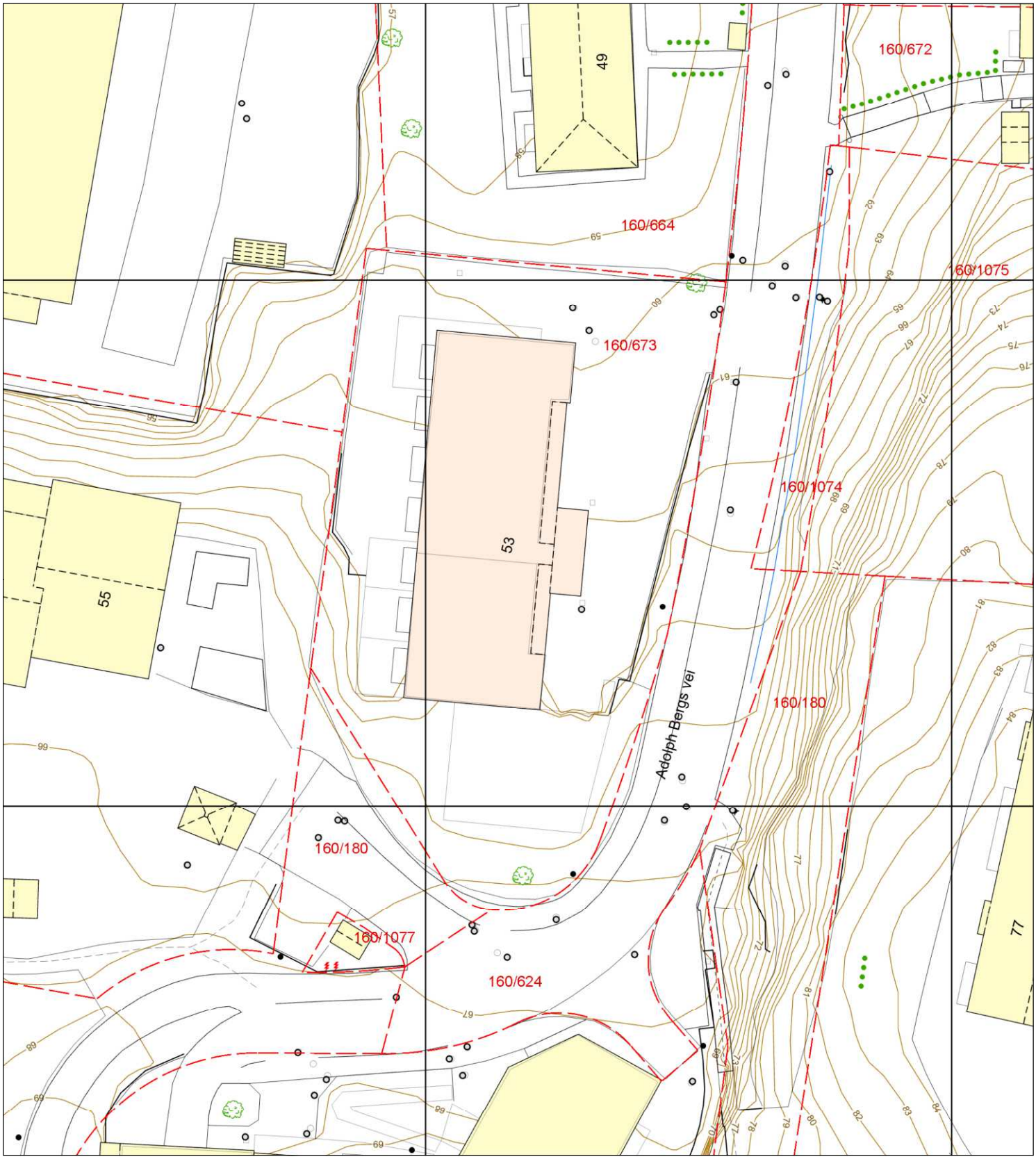
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 16.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/673/0/23
Adresse: Adolph Bergs vei 53, 5089 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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Adolph Bergs vei 53, 5089 Bergen
Gnr. 160, Bnr. 673, Snr. 23, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260074

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Amalie Bakken

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 982 11 727

E-post: amalie.bakken@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
