

Velkommen til

Vilhelm Bjerknes' vei 62A
5081 Bergen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vilhelm Bjerknes' vei 62A
5081 Bergen

Selveierleilighet fra 2012 i toppetasjen | Balkong på ca. 7 m² | Heis i bygget | Vannbåren varme | Kort vei til Bybanen

Velkommen til Vilhelm Bjerknes' vei 62A. Selveierleilighet i 6. etasje med heisadkomst og balkong på ca. 7 m².
Leiligheten ligger i et moderne bygg fra 2012 med heis og felles takterrasse. Stuen har parkett på gulv, radiator og vannbåren varme på badet og utgang til balkongen via skyvedør. Kjøkkenet har glatte fronter samt integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det flislagte badet, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Høydepunkter:
Balkong på ca. 7 m² med skyvedør.
Vannbåren varme via radiator i stuen.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Felles takterrasse og heis i bygget.
Ekstern bod på ca. 5 m² i kjeller.
Nærhet til HUS, høyskolen og kommende idrettshall/arenar
Kort vei til bybanen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 490 000
Andel fellesgjeld pr 16.10.2026	kr	37 075
Omkostninger*	kr	88 340
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 615 415
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	2 287
BRA/BRA-I		38/33 m²
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2012
Etasje		6
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Malin Skaflestad
Eiendomsmegler

95 90 57 34
malin.skaflestad@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 490 000**
Andel fellesgjeld pr 16.10.2026	kr	**37 075**
Omkostninger*	kr	**88 340**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**3 615 415**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**2 287**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 87 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 88 340

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 - 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 2 287 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, TV og internett og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnadene fordeler seg som følger:
Fellesutgifter: kr 1 620,-
TV og Internett: kr 667,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 16.10.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Andel felles formue
Kr 14 451 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Sameiets fellesgjeld
Total fellesgjeld for sameiet er kr 6 166 886,58 pr. 16.10.2026 og lånevilkårene er:

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 16369530155
Type: Annuitetslån
Restsaldo pr. 16.10.2026: kr 6 166 886,58
Andel av saldo: kr 37 075,87
Innfrielsesdato: 30.06.2042
Type Rente: Flytende
Rente: 6,30 %
Merknad: DNB, ny refinansiering

Sameiet har vedlikeholdsplan der taket i blokk B og C oppgraderes, og det er varslet at låneopptak vil forekomme i forbindelse med dette.
Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 11 765 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 160, bnr. 917, snr. 34 i Bergen kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Sameiet Bjerketun (org.nr. 912 188 825) består av 90 eierseksjoner tilknyttet eiendommen gnr. 160, bnr. 917 i Bergen kommune, med adresse Vilhelm Bjerknes' Vei 62 A, 62 B og 62 C. Bygningene ble oppført i 2012. Forretningsførselen utføres av BOB BBL.

Saker behandlet på ordinært årsmøte 19. mars 2026:
• Årsberetning for 2025 og årsregnskap for 2025 ble gjennomgått og godkjent.
• Øvrige saker behandlet: takrapport og reparasjon for blokk B og C samt søyle i blokk A, avfallshåndtering og kasting av matavfall, oppbevaring i parkeringsanlegg, velkomstbrev, fargekode for beising, vaktmestertjenester samt avklaring av roller og ansvar.

Planlagte og pågående vedlikeholdsprosjekter:
• Oppgradering og utbedring av tak på blokk B og C (utbedring av råte- og fuktskader på parapet ved svalganger, gesimsbeslag og mosefjerning) med budsjett på kr 2 400 000,-, finansiert via låneopptak.
• Brannteknisk tilstandsvurdering.
• Oppmerking og asfaltering av hull på gjesteparkering samt ny oppmerking.
• Fjerning av papirbossug.
• Reparasjon av søyle i blokk A samt blokk B og C (under vurdering).

Fasiliteter og fellesarealer inkluderer heis, garasjeanlegg, boder, lekeplasser, fellesterrasser, sykkelstativer, callinganlegg og bossug. Vaktmestertjenester utføres av Øygarden Eiendomsservice AS, og regelmessig vask og renhold av innendørs fellesarealer utføres av innleid firma.

Eierseksjonene skal benyttes til boligformål og kan ikke benyttes til næringsvirksomhet. Seksjonseierne har full rettslig rådighet over sine seksjoner. Salg eller utleie skal meldes skriftlig til styret. Ved ønske om oppføring av gjerde på seksjon i første etasje må det søkes og godkjennes av styret med tegninger, og bekostes for egen regning.

Det opplyses i styrets innkalling for 2026 at en tidligere rettssak og lekkasjesak i sameiet er avsluttet i retten og ferdigbehandlet.

Sameiet har en lukket Facebook-gruppe («Sameiet Bjerketun») for nabovarsler og oppslag. Det arrangeres dugnad og felles juleavslutning.

Forretningsfører
BOB Eiendomsutvikling AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 33 m2
BRA-e: 5 m2
BRA total: 38 m2

Kjeller
BRA-e: 5 m2.

6. etasje
BRA-i: 33 m2.
TBA: 7 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
6 etasje:
- Entré 3,5 m²
- Bad 4,4 m² m²
- Soverom 7,9 m²
- Stue/kjøkken 15,5 m²

Arealene er oppmålt med håndholdt lasermåler på stedet.
Oppmålt i hht. NS-3940.
Arealer beregnes og defineres etter bruken av rommet på befarings stidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Noe avvik kan forekomme grunnet interne sjakter, påforte vegger, varierende veggtykkelser, skjevheter og annet som gjør det vanskelig å gi et eksakt areal.
Arealer oppgitt som rombenevnelse er innvendige mål. Innvendige sjakter, piper etc. kan være utelatt i arealet. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA. Arealet er ca.
Boder og annet areal som er opplyst i rapporten er påvist av eier/rekvirent.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
6

Parkering
Parkering i offentlig vei etter gjeldende bestemmelser.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Bjerketun. Sameiets org.nr.: 912188825.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 4 739 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet. Tomten er pent opparbeidet med grøntarealer, interne gangveier og beplantning. Sameiet har felles utomhusarealer med blant annet lekeplasser, fellesterrasser, sykkelstativer og gjesteparkeringsplasser. Utearealene er fellesareal for sameiet iht. seksjoneringen.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke plager andre beboere. Dyreeiere må fjerne dyrets etterlatenskaper og er ansvarlige for eventuell skade dyret påfører. Styret kan kreve fjerning av dyret ved skriftlige klager om sjenanse eller ulempe. Med unntak av førerhunder er dyr ikke tillatt i heisen. All annen dispensasjon må godkjennes av styret.

Beboernes forpliktelser
Det forventes deltakelse på fellesdugnad i sameiet. Hver seksjonseier er ansvarlig for vask og renhold av sitt inngangsparti, tilhørende del av svalgang, egen parkeringsplass, egen bod og egen veranda eller terrasse.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.
Årsresultat for 2025: overskudd på kr 242 096,-
Budsjettert resultat for 2026: underskudd på kr -1 914 900,-
Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 1 373 221,-
Egenkapital pr. 31.12.2025: kr -4 820 934,-. Styret bemerker at balansen viser negativ egenkapital fordi eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn samlet gjeld, og vurderer fortløpende behovet for å hente inn ekstra kapital fra sameierne for å betjene sameiets forpliktelser.

Sameiets forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer felles forsikring SP3855267.1.4

Sameiebrøk
33/5496

Byggeår
2012

Innhold
Leiligheten ligger i 6. etasje og består av følgende rom:
BRA-i: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.
Kjeller BRA-e: Bod på 5 m².

Balkong på 7,5 m² med utgang fra stue.

Standard
Leiligheten ligger i 6. etasje med heisadkomst i et moderne boligbygg fra 2012, og kjennetegnes av en arealeffektiv planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, separat soverom og utgang til balkong. Standarden er gjennomgående godt ivaretatt fra byggeår med balansert ventilasjon og oppvarming via radiator og gulvvarme tilknyttet fjernvarme.

Entré:
Entréen tar imot med parkett på gulv og lyse, malte flater. Rommet gir en ryddig velkomst med plass til oppheng av yttertøy og sko, og er utstyrt med lyd- og branndør mot felles trappegang.

Stue:
Stuen ligger i åpen forbindelse med kjøkkenet og har parkett på gulv samt oppvarming via radiator tilknyttet felles fjernvarme. Rommet har god plass til sittegruppe, og store vindusflater samt glassdør leder direkte ut til balkongen.

Kjøkken:
Kjøkkenet er integrert i stueområdet og har innredning med glatte, hvite fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålvask. Hvitevarene er integrerte med platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Over kokesonen er det montert ventilator med mekanisk avtrekk samt komfyrvakt.

Balkong:
Balkongen har dekke i betong og rekkverk i glass og aluminium. Skyvedøren i tre med isolerglass og utvendig aluminiumsbeslag knytter uteplassen direkte sammen med stuen og gir plass til utemøblement.

Soverom:
Soverommet har parkett på gulv, malte veggflater og plass til seng samt garderobeløsning. Vindu i trekarmer med isolerglass og utvendig aluminiumsbelegg ivaretar rommet.

Bad:
Badet er levert som prefabrikkert baderomskabin fra Part AB med Sintef-godkjenning, kledd med fliser på gulv og vegger samt malte plater i himling. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører, servantmøblement med speil samt opplegg for vaskemaskin. Det er etablert vannbåren varme, mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

Overflater:
Gulv: Parkett. Fliser på bad.
Vegger: Malte plater. Fliser på bad.
Himling: Malte plater.

Lagring:
Ekstern bod på 5 m² beliggende i kjeller (garasjeanlegg).

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Badet er baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten har en sentral og etablert beliggenhet på Slettebakken. Sameiets tomt er pent opparbeidet med grøntarealer og interne gangveier, skjermet fra gjennomgangstrafikk. Området er godt tilrettelagt for kollektivreisende, med en kort spasertur til Bybanens holdeplass på Slettebakken. Med Bybanens linje 1 har du direkte og hyppige avganger mot både Bergen sentrum i nord og Bergen lufthavn Flesland i sør. I tillegg finner du bussholdeplass ved Sletten snuplass en kort gåtur unna. For ansatte og studenter er det også gode forbindelser med både gang- og sykkelavstand til arbeidsplasser og studiesteder som Haukeland universitetssjukehus og Odontologen.

For den frilufts- og idrettsinteresserte er beliggenheten ypperlig, med umiddelbar tilgang til varierte rekreasjonsområder. Like i nærheten ligger Tveitevannet med sin opplyste og asfalterte rundløype på 1,9 kilometer, som er mye brukt til både spaserturer og løping. Det er også en kort gåtur til Fysak allaktivitetshus med innendørs og utendørs aktivitetsflater, samt Bergenshallen for skøytesport og isidrett. Fra boligen er det enkel adkomst til fots mot flotte turløyper i Storetveitmarken og videre oppover mot Landåsfjellet og de øvrige Byfjellene, med kjente turmål og stier mot Nubbevannet og Ulriken.

Hverdagslogistikken er enkel og praktisk med et bredt servicetilbud like ved. Sletten Senter nås innen en kort spasertur og tilbyr et godt utvalg av forretninger, apotek og andre servicetilbud. Nærmeste dagligvarehandel finner du også raskt til fots, med Kiwi på Birkelundstoppen og Meny ved Fantoft en kort sykkeltur unna. Området har et godt barnehage- og skoletilbud med trygg

tilhørighet i nærmiljøet; Bjerknesparken barnehage ligger like ved eiendommen, og det er gangavstand til både Slettebakken skole og Storetveit skole.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligbygg med flere boenheter. Yttervegger er oppført med betong/trekonstruksjoner kledd med fasadeplater. Bygningen har etasjeskille i betong. Flatt tak tekket med takpapp/belegg.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for oppføring av 3 boligblokker med totalt 91 boenheter og parkering i underetasje den 06.06.2013. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert 06.06.2013

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Fjernvarme og elektrisitet. Vannbåren varme med radiator i stue tilknyttet felles fjernvarme, samt gulvvarme på badet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.
Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie skal meldes skriftlig til styret med opplysning om leietakers navn, e-post og telefonnummer. Garasjeplass eller bod kan kun leies ut til andre beboere i sameiet.

Radon
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse. Gjeldende plan er reguleringsplan Årstad. Gnr 160 bnr 917, Vilhelm Bjerknes' vei 62, reguleringsendring (plan-ID 10900100), ikrafttrådt 22.03.2010, innenfor felt B1. Deler av eiendommen er også regulert til anlegg i grunnen, og det er avmerket en frisiktsone.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan under grunnen Årstad. Bybane i Bergen, strekningen Wergeland - Hopsbroen (plan-ID 16990001), ikrafttrådt 05.11.2007. Planen regulerer areal under grunnen til anlegg i grunnen og sporvei/forstadsbane (Gryten tunnelen) med tilhørende sikringssone for tunnel. I tillegg berører reguleringsplan Årstad. Gnr 160 bnr 938 og 967 mfl., Slettebakken sør (plan-ID 10520600), ikrafttrådt 25.10.2010, detaljregulering Årstad. Gnr 160 bnr 938 mfl., Slettebakken hovedgård (plan-ID 64660000), ikrafttrådt 22.09.2020, og reguleringsplan Årstad. Gnr 160 bnr 897 mfl., Slettebakken sør (plan-ID 10520601), ikrafttrådt 06.11.2014, perifere deler av eiendommen.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018 (plan-ID 65270000), ikrafttrådt 19.06.2019. Arealbruken er i planen avsatt til sentrumsformål (byfortettingssone BY).

Eiendommen omfattes videre av kommunedelplan Årstad/Fana/Bergenhus. KDP Landås (plan-ID 9730000), ikrafttrådt 15.01.1996, hvor arealbruken er avsatt til byggeområde med restriksjonsområde.

Eiendommen er berørt av konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg (Eviny Termo AS).

Eiendommen berøres av hensynssone H820_4 - Omforming Slettebakken (gjennomføringssone) i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen berøres i en perifer del av hensynssone H230_1 - Stille områder - grønn sone (støysone) i kommuneplanens arealdel.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000) - status: Planforslag
- Årstad. Slettebakken, idrettsområde (plan-ID 11150000) - status: Opphevet
- Årstad. Gnr 160 bnr 938, 976 mfl., Slettebakken sør (plan-ID 10520603) - status: Endelig vedtatt arealplan
- Årstad. Bergensdalens sydlige del, distr. Slettebakken (plan-ID 10520000) - status: Endelig vedtatt arealplan
- Årstad/Fana. Fantoft studentby (plan-ID 30080000) - status: Endelig vedtatt arealplan
- Årstad. Slettebakken søndre (plan-ID 10900000) - status: Endelig vedtatt arealplan

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Eiendom 160/1059: Tilbygg, Garasjeuthus anneks til bolig (rammetillatelse)

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig til privat vei, samt offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 697 369 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 789 474 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner eller garasjeplass skal meldes skriftlig til styret med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Eier
Tor Christian Arnesen

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

4601/160/917/34:
03.09.1976 - Dokumentnr: 990127 - Elektriske kraftlinjer
Overføringslinjer og kabler i Bergen
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 4601 Gnr: 160 Bnr: 917

Dokumentet gjelder registrering av overføringslinjer og kabler i Bergen for Bergen Lysverker i henhold til konsesjon av 13.06.1975. Trase nr. 6 (Heldal–Storetveit–Solheim) berører blant annet Vilhelm Bjerknes' vei. Ledningsnettet eies av Bergen kommune.

14.05.2004 - Dokumentnr: 16365 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: BKK AS
Org.nr: 976 944 801
Bestemmelse om kabelanlegg
Bestemmelse om adkomstrett, vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 4601 Gnr: 160 Bnr: 917

Avtale mellom Bergenshalvøens Kommunale Kraftselskap Nett AS (BKK) og grunneier om fremføring og drift av kabelanlegg fra Storetveit sekundærstasjon til Sædal. BKK har vederlagsfri rett til adkomst, vedlikehold og fornyelse av anlegget. Innenfor et belte på 4 meter (2 meter til hver side av senter kabelkasse) må det ikke utføres arbeid under overflaten eller sprengningsarbeid uten at kabeleier kontaktes og godkjenner det. Over kabelen må det ikke oppføres bebyggelse, beplantning eller fylling som kan være til skade eller hindre vedlikehold. Eventuell flytting bekostes av den som krever det, så fremt det er praktisk mulig.

05.11.2014 - Dokumentnr: 962644 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Slettebakken Borettslag
Org.nr: 950 147 024
Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring fra styret i Sameiet Bjerketun som gir Slettebakken borettslag rett til å la deler av en gangsti gå over østre del av sameiets tomt (gnr. 160 bnr. 917). Atkomsten skal være åpen for alminnelig ferdsel for gående, og sameiet har ikke adgang til å stenge tilkomsten med gjerde, port eller lignende.

02.07.2012 - Dokumentnr: 530424 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 34
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 33/5496

Seksjonering av gnr. 160 bnr. 917 hvor eiendommen ble oppdelt i 90 boligseksjoner fordelt over Hus 1, Hus 2 og Hus 3. Seksjon 34 utgjør en leilighet i Hus 1 (6. etasje) med sameiebrøk 33/5496 og tilleggsdel bygning (bod TS34 i underetasjen).

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon 1,09% av salgssum inkl. andel fellesgjeld
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke Komplett, kr 19 900
Oppgjørshonorar, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf (imotiv), kr 6 500
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 2 000
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører, kr 4 500
Eierskiftegebyr, kr 6 725

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Frode Edvardsen Støldal den 21.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1

for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Salgsverdi for beregning av dokumentavgift ved salg av eierseksjon med fellesgjeld, er seksjonens fulle verdi. Dvs at fellesgjelden inngår i avgiftsgrunnlaget. Fellesgjelden pr. tidspunkt for innhenting av opplysninger fra forretningsførere vil bli lagt til grunn for beregningen, hvis ikke store avvik på fellesgjelden oppstår i salgsperioden. Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Malin Skaflestad
Eiendomsmegler
Telefon: 959 05 734
E-post: malin.skaflestad@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Fana
Postboks 206 Nesttun
5853 BERGEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





































Plantegning

IMOTIV.NO

Vilhelm Bjerknes' vei 62A



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

VILHELM BJERKNES' VEI 62A

Nabolaget Slettebakken - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Sletten snuplass	Linje 5, 84	2 min / 0.2 km
Slettebakken	Linje 1	6 min / 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen	Linje F4, L4, R40	13 min / 6.1 km
Bergen Flesland		19 min

SKOLER

Slettebakken skole (1-7 kl.)	434 elever, 25 klasser	11 min / 1 km
Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.)	99 elever, 4 klasser	12 min / 1.1 km
Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.)	208 elever, 14 klasser	20 min / 1.7 km
Nattland skole (1-10 kl.)	707 elever, 50 klasser	23 min / 1.8 km
Storetveit skole (8-10 kl.)	436 elever, 23 klasser	16 min / 1.4 km
Langhaugen videregående skole	567 elever, 21 klasser	22 min / 1.9 km
NTG Brann Stadion		6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Slettebakken Borettslag	6 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

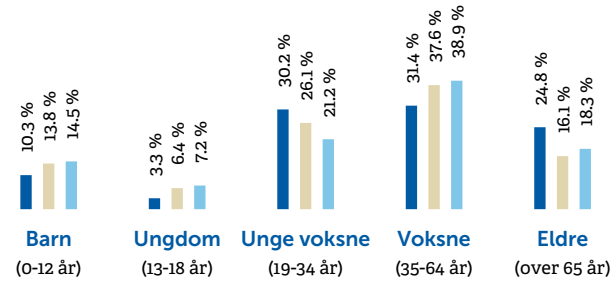
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 65/100

NABOSKAPET

Høflige 61/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Bjerknesparken barnehage (0-5 år)	72 barn	4 min / 0.3 km
Tveitevannet barnehage (0-5 år)	16 barn	5 min / 0.5 km
Sammen Nerigard barnehage (1-5 år)	50 barn	7 min / 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Birkelundstoppen	PostNord	9 min / 0.7 km
Meny Fantoft	PostNord	12 min / 1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Bybane
2. Egen bil

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 92/100

TRAFIKK

Lite trafikk 86/100

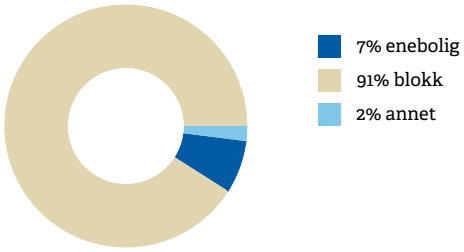
STØYNIVÅET

Lite støynivå 86/100

SPORT

Fysak Aktivitetshall	**5 min** 0.4 km	
Slettebakken grusbane Aktivitetshall, fotball	**6 min** 0.6 km	
Sammen Fantoft	**11 min**	
Bergen Tennis Arena Treningssenter	**11 min**	

BOLIGMASSE



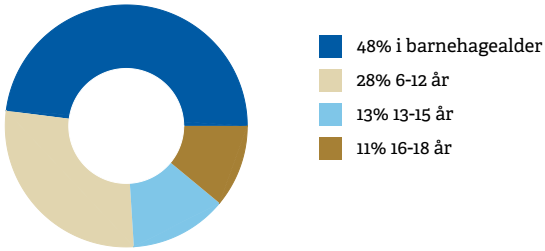
«Mye i nærheten, sentralt, selv om det ikkje er midt i byn.»

Sitat fra en lokalkjent

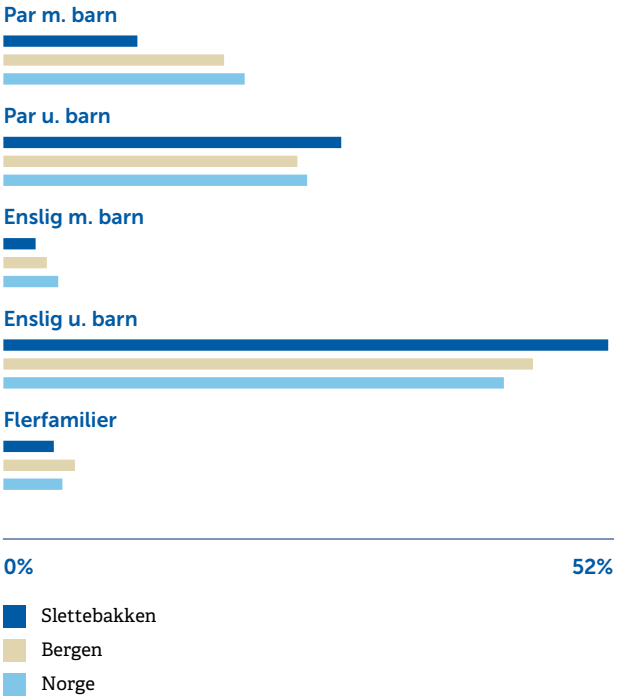
VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	**14 min**
Apotek 1 Landås (Sletten Senter)	**14 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



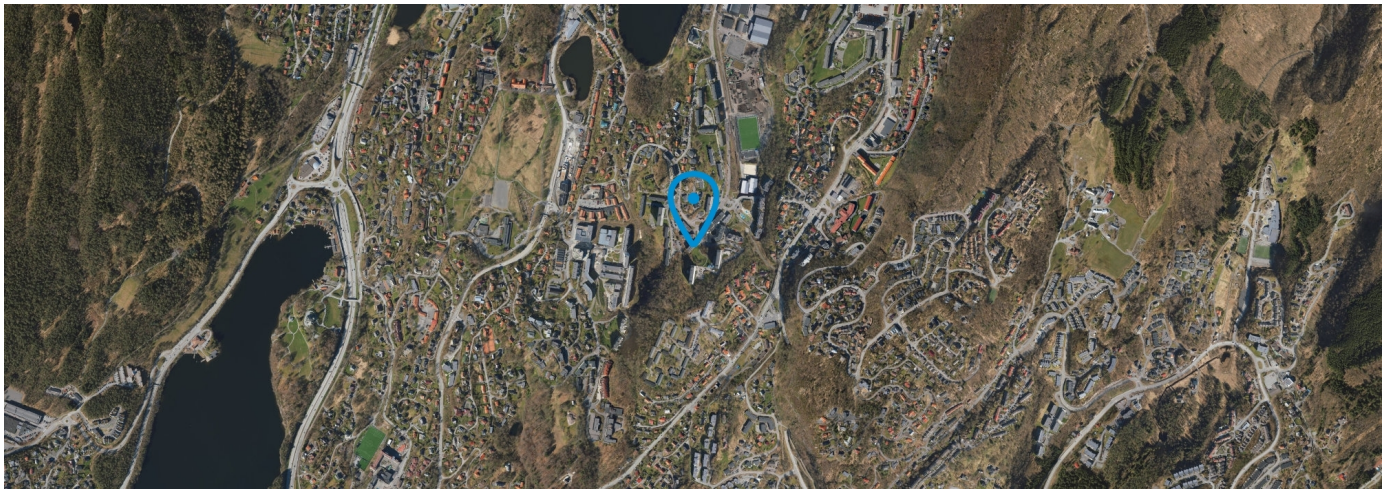
FAMILIESAMMENSETNING

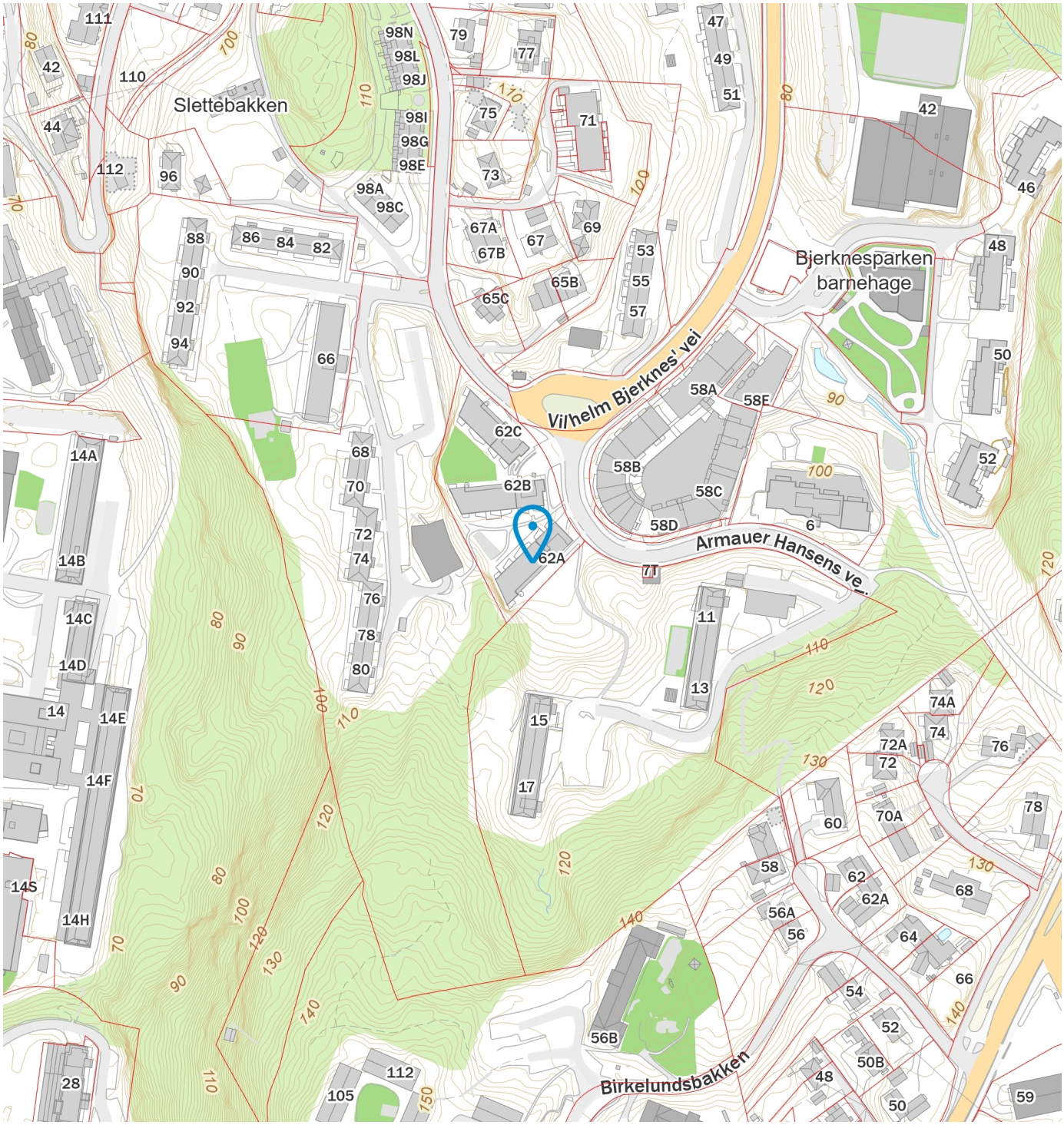


SIVILSTAND

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

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

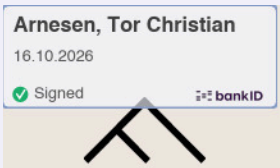
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Tor Christian Arnesen

Boligen

Vilhelm Bjerknes' Vei 62A
5081 Bergen

4601-160/917/0/34

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det ble registrert fuktighet i et hjørne av taket/hjørne på soverommet i mars 2019. Viste seg å være en spiker som var "slått feil" på taket under nybygging. Feilen på taket ble umiddelbart utbedret av byggefirma og ingen videre tiltak gjort i leiligheten.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Fløysand Tak

Beskrivelse av arbeidet: Det ble registrert fuktighet i et hjørne av taket/hjørne på soverommet i mars 2019. Viste seg å være en spiker som var "slått feil" på taket under nybygging. Feilen på taket ble umiddelbart utbedret av byggefirma og ingen videre tiltak gjort i leiligheten.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Vilhelm Bjerknes' vei 62A , 5081 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 160, bnr. 917, snr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 21.10.2026 **Rapportdato:** 22.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10147-1844 **Eiendomsverdi ref nr:** SD1445

Autorisert foretak: Edvardsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Frode Støldal Edvardsen

EDVARDSEN TAKST

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

Edvardsen Takst AS

Edvardsen Takst AS er et uavhengig firma drevet av Frode Edvardsen.
Foretaket er stiftet i 2012 og er godkjent medlemsbedrift av Norsk Takst, og er følgelig underlagt NT's etiske regelverk. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk.
Alle NT´s medlemmer gjennomgår årlig obligatorisk etterutdanning i regi av Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom i Bergen og omegn.
- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet.
- Trykktest av nybygg.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Byggelånskontroll, rådgivning mm.

Edvardsen er utdannet tømrer, byggmester og takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som byggeleder og prosjektleder, har undertegnede bred erfaring og et godt grunnlag for kvalitetsbevisst arbeid for både private og profesjonelle aktører.



Rapportansvarlig

Frode Støldal Edvardsen

frode@edvardsentakst.no
401 00 642

Medlem av NITO

Medlem av Norsk takst

EDVARDSEN TAKST

Vilhelm Bjerknes' vei 62A , 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 917
4601 BERGEN

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Vilhelm Bjerknes' vei 62A , 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 917
4601 BERGEN

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Vilhelm Bjerknes' vei 62A , 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 917
4601 BERGEN

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET:
2-roms leilighet beliggende i 6 etasje.
Adkomst via felles trappegang med heis.

Leilighet med normale kvaliteter og funksjonell planløsning. 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. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler og boligens tilstand henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger er oppført med betong/trekonstruksjoner kledd med fasadeplater.
Flatt tak tekket med takpapp/belegg.

Vinduer med isolerglass i trekarmer, utvendig aluminiumsbelagt.

Terrassedør (skyvedør) i tre med isolerglass, utvendig aluminiumbeslag.
Lyd/branndør mot felles trappegang.

Balkong på 7,5 m² med utgang fra stue, oppført i betong.
Rekkverk i glass/aluminium.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene i boligen er bekledd med:
- Parkett.

Veggene i boligen er bekledd med:
- Malte plater.

Takene i boligen er bekledd med:
- Malte plater.

Bygningen har etasjeskille i betong.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift er vurdert som teknisk forskrift 2010.
Bad fra byggeår. Badet består av prefabrikkert (baderomskabin) utført av Part AB.
Sintefgodkjenning.

Bad med fliser på gulv og vegger.
Gulvvarme.
Innredet med vegghengt toalett, dusj og servant møblement med speil.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekkventil.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, nedfelt stålvask, glatte fronter og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastrør (rør i rør), besiktiget i rørskap.
Vannfordelerskap er plassert i himling på bad.
Stoppekran er plassert i rørskap. Funksjonstestet av takstmann og fungerer tilfredsstillende.

Leiligheten har interne avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Felles varmtvann/fjernvarme i bygget.

Oppvarming:
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Vannbåren varme med radiator i stue.
- Gulvvarme på bad.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

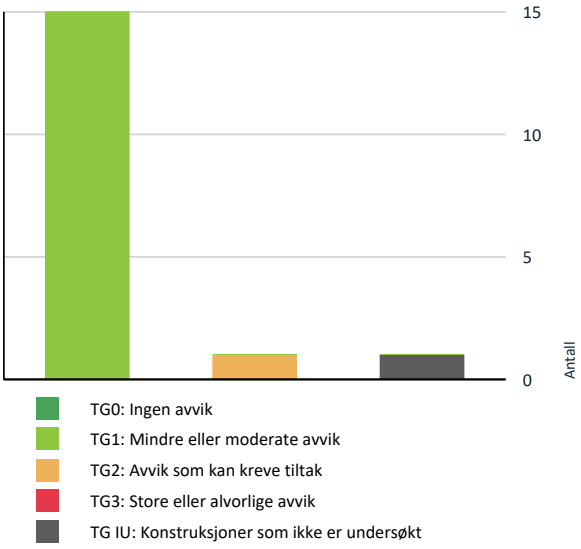
Lovlighet Gå til side

Vilhelm Bjerknes' vei 62A , 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 917
4601 BERGEN

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om utført arbeid/oppgraderinger er gitt av eier/rekvirent, utover dette er det antagelser fra undertegnende, og kan avvike med faktiske forhold.
Varme, statikk og lydisolering er angitt iht. byggeårets krav, og må derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.
Overflater er enkelt og visuelt kontrollert, uten bruk av destruktive inngrep. Vurderingen er basert på det som er synlig på befaringstidspunktet. Beskrivelse av type overflater, materialbruk og benyttede produkter som eks. laminat, parkett, vinyl, belegg er basert på faglig skjønn og antagelser. Det kan ofte være vanskelig å fastslå eksakt produkttype eller oppbygning uten nærmere undersøkelser eller dokumentasjon. Opplysningene må derfor anses som veiledende og ikke nødvendigvis eksakt.

Rapporten må leses i sammenheng med forutsetninger – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning. Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår.
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.
Rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §§ 2-1 til 2-23.
Full tilstandsanalyse etter NS 3600:2025 inngår ikke i oppdraget utover det forskriften krever.
Selger plikter å lese nøye gjennom denne rapporten og melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. Rapporten omhandler selve leiligheten.
For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet.
Dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:25 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) , opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.
Bygget er antatt oppført iht TEK 10 og videre vurdert ut ifra dette.

Det presiseres at det i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) ikke foreligger et krav om at den bygningssakkyndige skal innhente, gjennomgå eller kontrollere selgers egenerklæringsskjema som en del av den bygningstekniske gjennomgangen. Dersom denne ikke er gjennomgått, vil det komme frem i rapporten.
Kjøper må være oppmerksom på at selgers egenerklæring inneholder andre spørsmål, egne sjekkpunkter og historikk (f.eks. om egeninnsats, tidligere lekkasjer eller symptomer på feil) som faller utenfor de standardiserte sjekkpunktene den bygningssakkyndige skal undersøke etter forskriften.
Kjøpers undersøkelsesplikt:
Den bygningssakkyndige tar forbehold om forhold, opplysninger eller feil som måtte komme frem av selgers egenerklæring. Kjøper oppfordres på det sterkeste til selv å gjennomgå selgers egenerklæring nøye, vurdere opplysningene der opp mot denne tilstandsrapporten, og legge dette til grunn for sin samlede undersøkelsesplikt før budgivning.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 6 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 6 etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Vilhelm Bjerknes' vei 62A , 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 917
4601 BERGEN

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer, utvendig aluminiumsbelagt.

Kommentar:
Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer. Funksjon: Ok.
Vinduer har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Merk. Tilsetning mot vindu i stuen har noe fuktskader etter potteplante el.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Terrassedør (skyvedør) i tre med isolerglass, utvendig aluminiumbeslag.
Lyd/branndør mot felles trappegang.

Kommentar:
Det ble foretatt kontroll av åpne- og lukke mekanismer. Funksjon: Ok.
Dører har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Stedvis noe hakk og slitasje på skyvedør.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong på 7,5 m² med utgang fra stue, oppført i betong.
Rekkverk i glass/aluminium.

INNVENDIG

Vilhelm Bjerknes' vei 62A , 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 917
4601 BERGEN

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene i boligen er bekledd med:
- Parkett.

Merk:
Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig.
Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene i boligen er bekledd med:
- Malte plater.

Takene i boligen er bekledd med:
- Malte plater.

Merk:
Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, og lignende må forventes i en brukt bolig.
Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bygningen har etasjeskille i betong.

Ingen store merkbare skjevheter/retningsavvik ble registrert på
befaringen.
MRK: Kontroll er utført på tilfeldig valgte punkter samt boligen var møblert på befaring, dvs. at det kan være noe avvik i målingen.

VÅTROM

6 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er vurdert som teknisk forskrift 2010.
Bad fra byggeår. Badet består av prefabrikkert (baderomskabin) utført av Part AB.
Sintefgodkjenning.

Bad med fliser på gulv og vegger.
Gulvvarme.
Innredet med vegghengt toalett, dusj og servant møblement med speil.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekkventil.

6 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Vilhelm Bjerknes' vei 62A , 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 917
4601 BERGEN

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad med fliser på vegger og malte plater i himling.

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

6 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Fallforhold:
Det ble målt ca 21 mm høydeforskjell topp slukrist til topp flis ved dørterskel.
Vann rant til sluk ved enkel vanntest.
Funksjonskravet er ivaretatt.

Kommentar:
Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Rommet fungerer med dagens løsning, men med redusert funksjon ut ifra krav.

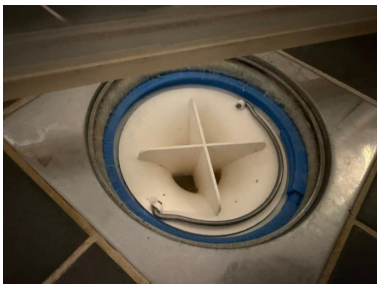
6 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av tettesjiktet kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.



6 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt toalett, dusj og servant møblement med speil.
Opplegg for vaskemaskin.

Kommentar:
Nedre del av skapdører mot innredning har noe fuktmerker.

Vilhelm Bjerknes' vei 62A , 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 917
4601 BERGEN

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

Tilstandsrapport

6 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

6 ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Badet er baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

6 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, nedfelt stålvask, glatte fronter og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt: JA.

Det er ikke registrert vesentlige skader, fuktskolder eller knirk i gulv på kjøkken.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, oppvaskmaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

6 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør), besiktiget i rørskap.
Vannfordelerskap er plassert i himling på bad.
Stoppekran er plassert i rørskap. Funksjonstestet av takstmann og fungerer tilfredsstillende.

TG 1 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse

Leiligheten har interne avløpsrør av plast.

Vilhelm Bjerknes' vei 62A , 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 917
4601 BERGEN

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Kommentar:
Det er i nyere tid utført service på anlegget.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Felles varmtvann/fjernvarme i bygget.
Er dermed ikke kontrollert av takstmann.

⚠ 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.

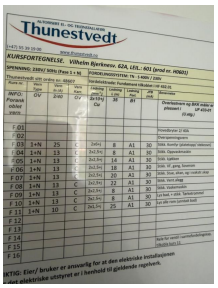
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter.

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.
Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon.
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.





Vilhelm Bjerknes' vei 62A , 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 917
4601 BERGEN

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

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

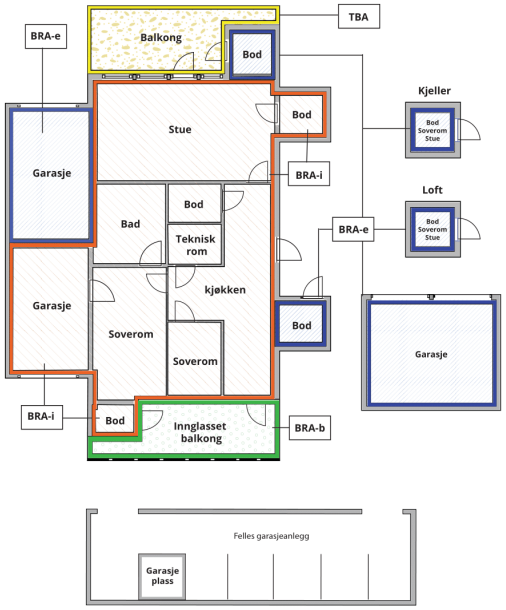
Hva er måleverdig areal?

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.

Vilhelm Bjerknes' vei 62A , 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 917
4601 BERGEN

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6 etasje	33			33	7
Kjeller (garasjeanlegg)		5		5	
SUM	**33**	**5**			**7**
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6 etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller (garasjeanlegg)		Bod	

Kommentar

6 etasje:
- Entré 3,5 m²
- Bad 4,4 m² m²
- Soverom 7,9 m²
- Stue/kjøkken 15,5 m²

Arealene er oppmålt med håndholdt lasermåler på stedet.
Oppmålt i hht. NS-3940.
Arealer beregnes og defineres etter bruken av rommet på befarings stidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Noe avvik kan forekomme grunnet interne sjakter, påførte vegger, varierende veggtykkelser, skjevheter og annet som gjør det vanskelig å gi et eksakt areal.
Arealer oppgitt som rombenevnelse er innvendige mål. Innvendige sjakter, piper etc. kan være utelatt i arealet. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA. Arealet er ca.
Boder og annet areal som er opplyst i rapporten er påvist av eier/rekvirent.

Soverom har begrenset naturlig lysinnslipp og vurderes ikke å ha tilfredsstillende tilgang på dagslys grunnet vinduets størrelse. Rom for varig opphold skal ha vindu som gir tilfredsstillende tilgang på dagslys. Som preakseptert ytelse kan dagslyskravet dokumenteres ved en gjennomsnittlig dagslysfaktor på minimum 2 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Vinduets lysflate måler 0,35 m²som tilsier 4,4 % av rommets bruksareal.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Vilhelm Bjerknes' vei 62A , 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 917
4601 BERGEN

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2026	Frode Støldal Edvardsen	Takstingeniør
	Tor Christian Arnesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	917		34	4739 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Vilhelm Bjerknes' vei 62A

Hjemmelshaver
Arnesen Tor Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en flott beliggenhet på Landås/Sletten, kort vei fra alle daglige servicetilbud, bybanestopp og bussholdeplass. Gangavstand til skoler, barnehager, Fysak, Bergenshallen og andre tilbud i nærområdet.
Sletten senter med mange butikker, spisesteder og servicetilbud nås innen rimelig gangavstand.
Meget gode kommunikasjoner til øvrige bydeler.
Gang/sykkelavstand til Haukeland Sykehus og Odontologen.
I nærområdet er det flotte tur- og friluftsområder, både turløyper opp mot byfjellene, Storetveitmarken og andre turstier og grøntområder.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt i sameiet som er pent opparbeidet med grøntarealer, interne gangveier, etc.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	
2	25.10.2026	
3	25.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vilhelm Bjerknes' vei 62A , 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 917
4601 BERGEN

Edvardsen Takst AS
Nygårdsvegen 9 C
5350 BRATTHOLMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse	
Vilhelm Bjerknes' vei 62A, 5081 BERGEN	
Dato for energimerking **23.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373038**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300174490**
Gårdsnummer **160**	Bruksnummer **917**
Seksjonsnummer **35**	Bruksenhetsnummer **H0602**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **38,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **33,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
134,26

Vedlegg: Energiattest



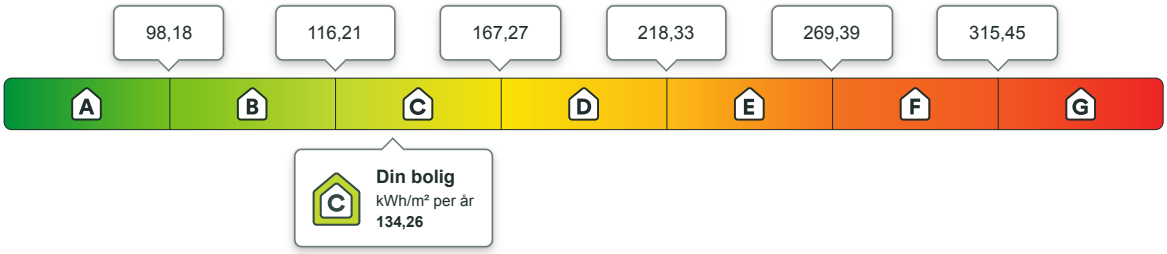
Vilhelm Bjerknes' vei 62A, 5081 BERGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
4 320,74	**130,93**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Vilhelm Bjerknes' vei 62A, 5081 BERGEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Vilhelm Bjerknes' vei 62A, 5081 BERGEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 6: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Arnesen, Tor Christian
Vilhelm Bjerknes' Vei 62 A, 5081 BERGEN

Vår ref.: 0311-1-34
Dato: 16.10.2026

Deres henvendelse av 16.10.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 34 i Sameiet Bjerketun er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Bjerketun
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	912188825
Seksjons-/andelsnr.:	34
Seksjons-/andelseier:	Arnesen, Tor Christian
Adresse:	Vilhelm Bjerknes' Vei 62 A, 5081 BERGEN

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP3855267.1.4

Fellesutgifter:

TV og Internett	667,00	Månedlig
Fellesutgifter	1 620,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 2 287,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenr.:	16369530155
Lånebeskrivelse:	DNB, ny refinansiering
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,30%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	37 075,87
Total saldo lån:	6 166 886,58
Innfrielsesdato:	30.06.2042

Fellesgjeld pr. 16.10.2026: 37 075,87

Total fellesgjeld for Sameiet Bjerketun pr. 16.10.2026: 6 166 886,58

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Hilde Halsøy
Styrets e-post:	bjerketun62@gmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	42 261
Andel formue pr 31.12.2025	14 451

Bygning/eiendom

Byggeår	2012
Gårds-/bruksnr:	160/917

Særskilte opplysninger

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Parkering i garasje med unntak av de minste leilighetene. Plasser tilknyttet andel. 4 gjesteparkeringer ute. Styret kan omrokkere på parkeringsplass etter hensyn, og at det er ikke lov å leie ut til noen utenfor sameiet. Beboere kan sette opp ladepunkt for egen regning. De som ønsker el-bil lading på parkeringsplass, må seksjonseier enten kontakte Kvassheim Elektro eller Plug Pay og påkoste selv utgifter.

Dyrehold er tillat, men husdyr er ikke tillatt i heis, med mindre det er særskilte grunner.

Sameiet har heis.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sameiet har vedlikeholdsplan. Vår/sommer 2026 vil taket i blokk B og C oppgraderes. Låneopptak vil forekomme.

Salg/utleie skal meldes skriftlig til styret.

Kjøp av seksjon i første etasje uten gjerde- hvis man ønsker å bygge gjerde, må det søkes og godkjennes hos styre, med tegninger. Dette gjøres på seksjonsseier egen regning.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man skjema for styregodkjenning på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

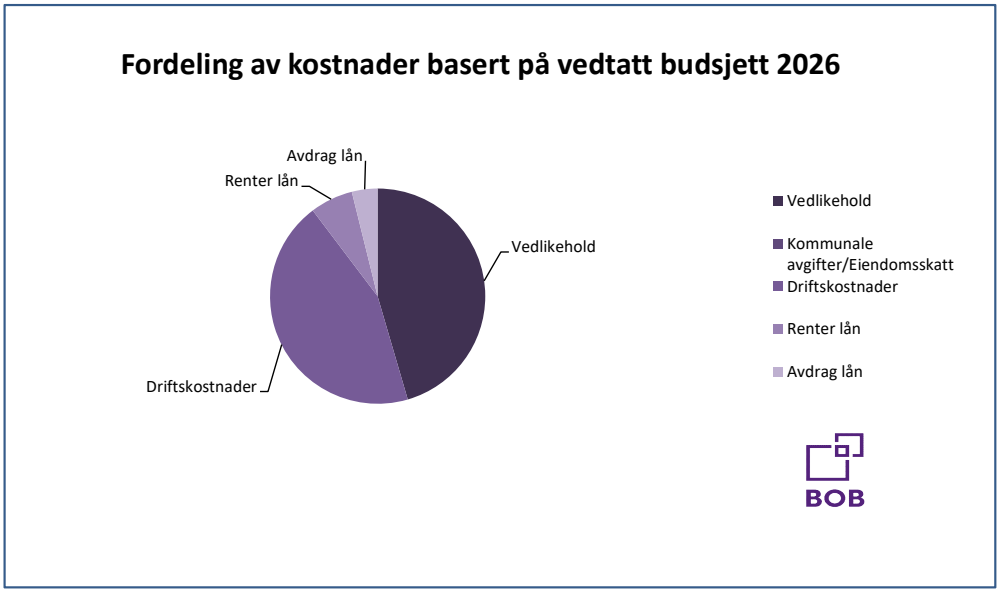
E-post: Meglerpakke@bob.no

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligselskapets navn	311	SAMEIET BJERKETUN (0311)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	2 680 000	67 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	2 603 800	65 %
Renter lån	380 000	10 %
Avdrag lån	229 100	6 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-1 914 900	-48 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	3 978 000	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
januar 2026

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026 I

SAMEIET BJERKETUN AS

Dato: 19. mars kl: 19.00

Sted: Johan Hjortsvei 48

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 19. mars 2026

Hilde Halsøy
Aleksander L. Fedøy
Ingrid Cecilia Sæthre

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte, i Sameiet Bjerketun AS, 19. mars 2026

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

☐ Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

   a) Godkjenning av innkalling
   b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
   c) Valg av møteleder
   d) Valg av referent/protokollfører
   e) Valg av protokollunderskriver
   f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
   g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret (valgfritt punkt)

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025
   Godkjenning av regnskap for 2025 (se vedlegg)

4. Styrehonorar
   Dagens styrehonorar: kr 180.000
   Foreslått økning: kr 40.000
   Nytt styrehonorar: kr 220.000

   Historisk har styret ikke økt styrehonoraret de første 10 årene, som følge av rettssaken og lekkasjesaken i sameiet. Det ble enighet om at honoraret ikke skulle justeres før denne saken var avsluttet i retten. Nå som saken er ferdigbehandlet, foreslås det en naturlig økning. Sameiet er stort, men styret består i denne perioden fortsatt av få medlemmer, som har medført en vesentlig økning i arbeidsmengden per styremedlem. Arbeidet er mer detaljert og omfattende enn tidligere, med flere saker som krever nøye oppfølging. I tillegg har forventningene og kravene fra seksjonseierne økt betydelig, som har stilt høyere krav til tilgjengelighet, saksbehandling og kvalitet. Den foreslåtte økningen på kr 40.000 reflekterer denne økte arbeidsmengden og ansvaret, som har vært nødvendig for å ivareta sameiets interesser på en god måt

5. Valg av styre
   I dag består styret av Hilde Halsøy, Aleksander L. Fedøy og Ingrid Cecilia Sæthre (styreleder). Styresammensetning: Styret består av 2 kvinner og 1 mann. Styre må bestå av min 3 og maks 5 medlemmer. Hilde Halsøy ønsker å stille til valg som styreleder, og Aleksander L. Fedøy og Ingrid Cecilia Sæthre ønsker å stille til valg som styremedlemmer, i tillegg ønsker Natasa Zivkovic å stille som nytt styremedlem.

6. Andre/Innkomne saker
   6.1 Reparasjon av blokk B, C og søyle i blokk A (se rapport vedlagt for tak på blokk B og C).

   6.2 Feilaktig kast av avfall i slusene og informasjon om kasting av matavfall.

   6.3 Parkeringsanlegg brukes som oppbevaring av private eiendeler som kan forårsake brannfare.

   6.4 Presentasjon av velkomstbrev (se velkomstbrev vedlagt).

   6.5 Beising av balkongvegg og terrasser på bakkenivå skal brukes en spesifikk fargekode.

   6.6 Forslag fra Inga Falch om vasking og strøing fra dagens eiendomsselskap. I første omgang vil det bli høring.

   6.7 Avklaring av roller og ansvar i sameiet. Styret orienterer om rollefordeling, ansvar og forventinger, samt hvordan vi kan sikre god og rydding kommunikasjon fremover.

STYRET I BJERKETUN INFORMERER

1. Sameiets virksomhet
Sameiet holder til i Bergen kommune. Sameiet eier Vilhelm Bjerknes vei 62 A, 62 B og 62 C, og står i fellesskap for drift og vedlikehold av denne eiendommen.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder: Ingrid Cecilia Sæthre
Styremedlemmer: Hilde Halsøy og Aleksander L: Fedøy

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære sameiermøte har styret avholdt 10 styremøter, hvor protokollerte saker har vært behandlet.
Styret har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige drift av sameiet.

2.3 Saker som har vært behandlet

-Budsjett for 2026
-Økning av felleskostnader og opplån
-Utbedring av lekkasje i en leilighet vedrørende rør
- Fasadebehandling
- Byggesøknad i forbindelse med rekkverk på terrasse
- Ny vaktmestertjeneste Fjernet
- Opprettet ny serviceavtale på dører
- Hentet inn rapport og tilbud på tak på blokk B og C
- Befaring leilighet i B grunnet setningsskade
- Arbeid knyttet til luft i fjernvarmeanlegget - ny runde
- Julekos første søndag i advent
- Norgespris
- Dugnad
- De tre siste takrennene ble montert på balkonger

2.4 Saker under arbeid og planlegging

Dugnad, avfallsmuligheter, fjerne papir bossug, brannteknisk tilstandsvurdering, oppmerking og asfaltering av hull på gjesteparkering i tillegg til ny oppmerking av gjesteparkering. Eventuelle service og vedlikehold som måtte komme opp i løpet av neste periode. Felles postkasse i blokk B.

3. Sameiets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL. Sameiets revisor er KPMG AS.

3.2 Sameiets eiendomsmasse og forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig bygge volum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Egenandel ved skader vil i 2026 utgjøre kr 12.000,-.

3.3 Økonomi

3.3.1 Kommentarer til resultatregnskapet for 2025

Regnskapet for vårt lag er pr 31. desember 2025 gjort opp med et positivt resultat på
kr. 242 096, mot et budsjettert positivt resultat på kr. 627 200. Hoved avviket er høyere strømkostnader og høyere styrehonorar grunnet økning og avsetning. Arbeidsavgift øker da tilsvarende. Under driftskostnader er det høyere TV/internett grunnet økning i kostnader. Høyere kostnader på lysrør, renhold og matteleie. Snømåking/salting har også vært over antatt kostnad. Totalt sett så ligger vedlikehold på budsjett, men

lavere kostnader på bygninger utvending og høye kostnader på maling og utvendig anlegg. Under konsulenthonorar er vi fakturert fra Recover grunnet taket.

Andre avvik: vi har opparbeidet i 2025 en renteinntekt på kr 56 948.

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr. 54 297.

Laget har pr 31. desember 2025 disponible midler på kr. 1 373 221.

Egenkapitalen til laget er negativ med kr. 4 820 934. Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. Styret må vurdere fortløpende om det er behov for å innkalle ekstra kapital fra sameierne, for å kunne betjene sameiets forpliktelser på en tilfredsstillende måte.

3.3.2 Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Det ble arrangert dugnad 12.05.2025, og juleavslutning 30.11.2025.

Bergen, 23. februar 2026

Mvh
Styret

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Bjerketun

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bjerketun som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: IPPGW-DKIWC-N2PYJ-N8YJ3-L5FPL-1J4AG

KPMG

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.

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 intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IPPGW-DKIWC-N2PYJ-N8YJ3-L5FPL-1J4AG

Sameiet Bjerketun

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Sameiet Bjerketun
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	3 650 808	3 362 119	3 650 800	3 948 000
Andre inntekter		1 465	0	0	30 000
Sum inntekter		**3 652 273**	**3 362 119**	**3 650 800**	**3 978 000**
Driftskostnader					
Styrehonorar	3, 4	210 000	150 000	150 000	220 000
Arbeidsgiveravgift	3	29 610	21 150	21 100	31 000
Avskrivninger	5	22 569	22 569	22 600	22 600
Felles strøm og varme		380 932	337 172	355 000	355 000
Andre driftskostnader	6	1 338 968	1 101 544	1 042 700	1 269 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	2 943	5 067	7 000	2 000
Vedlikehold	8	329 841	1 168 562	330 000	2 680 000
Forretningsførsel		139 304	132 881	139 300	147 000
Revisjonshonorar		16 875	16 125	16 900	17 500
Andre konsulenthonorarer		70 847	0	0	0
Forsikring		510 276	459 297	510 300	562 300
Sum driftskostnader		**3 052 165**	**3 414 368**	**2 594 900**	**5 306 400**
Driftsresultat		**600 108**	**-52 249**	**1 055 900**	**-1 328 400**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		56 948	25 986	0	0
Andre renteinntekter		558	530	0	0
Sum finansinntekter		**57 506**	**26 516**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		414 515	355 238	428 700	380 000
Andre rentekostnader		1 002	953	0	0
Sum finanskostnader		**415 518**	**356 191**	**428 700**	**380 000**
Resultat av finansposter		**-358 012**	**-329 675**	**-428 700**	**-380 000**
Resultat		**242 096**	**-381 924**	**627 200**	**-1 708 400**
Til/fra udekket tap		242 096	-381 924	0	0
Sum disponeringer		242 096	-381 924	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Bjerketun
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	5	86 230	108 800
Sum varige driftsmidler		**86 230**	**108 800**
Sum anleggsmidler		**86 230**	**108 800**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		731 553	679 617
Andre fordringer		53 050	24 870
Sum fordringer		**784 603**	**704 487**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 532 868	1 430 776
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 532 868**	**1 430 776**
Sum omløpsmidler		**2 317 472**	**2 135 262**
SUM EIENDELER		**2 403 702**	**2 244 062**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Bjerketun
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-4 820 934	-5 063 030
Sum opptjent egenkapital		**-4 820 934**	**-5 063 030**
SUM EGENKAPITAL		**-4 820 934**	**-5 063 030**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	6 280 386	6 490 754
Sum langsiktig gjeld		**6 280 386**	**6 490 754**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		47 033	38 565
Leverandørgjeld		637 447	568 266
Skyldige off. myndigheter		25 380	21 150
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		180 000	150 000
Påløpne renter		2 099	5 852
Annen kortsiktig gjeld		52 290	32 505
Sum kortsiktig gjeld		**944 250**	**816 339**
SUM GJELD		**7 224 636**	**7 307 093**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 403 702**	**2 244 062**

Bergen,
Styret for Sameiet Bjerketun

Ingrid Cecilia Sæthre	Aleksander Fedøy	Hilde Halsøy
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og
NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3801	Andel driftskostnader	3 074 088	2 792 419	3 074 100	3 228 000
3816	TV/Internett	576 720	569 700	576 700	720 000
Sum felleskostnader		**3 650 808**	**3 362 119**	**3 650 800**	**3 948 000**

Note 3 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 4 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	180 000	150 000	150 000	220 000
5331	Avsetning styrehonorar	30 000	0	0	0
Sum styrehonorar		**210 000**	**150 000**	**150 000**	**220 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Andre eiendeler

	Ladeanlegg elbil 2022
Anskaffelseskost pr.01.01	167 000
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	167 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	22 569
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	80 769
Bokført verdi pr.31.12	86 230
Anskaffelsesår	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	4

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	0	951	5 000	5 000
6300	Møtekostnader	1 500	1 500	2 000	2 000
6325	Renovasjon Boligselskap	26 259	19 431	5 000	20 000
6326	Snømåking og salting	90 254	55 794	60 000	40 000
6335	Containerleie/ -tømming	10 138	5 820	2 000	8 000
6336	HMS	27 979	11 521	25 000	80 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	66 802	0	10 000	10 000
6360	Renhold og matteleie	53 637	6 167	6 000	6 000
6362	Maskiner og utstyr	16 998	0	0	0
6370	Garasjer	4 350	0	0	0
6372	Heis	62 469	77 824	70 000	70 000
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	41 122	22 729	0	20 000
6375	TV/Internett	644 220	569 700	569 700	720 000
6376	Vaktmestertjenester	202 393	215 732	186 000	186 000
6377	Vakthold	8 836	6 855	7 000	7 000
6390	Andre driftskostnader	11 593	17 266	20 000	20 000
6391	Diverse serviceavtaler	57 055	67 436	45 000	45 000
6630	Egenandel ved skade	10 000	20 000	30 000	30 000
6800	Kontorkostnader	488	0	0	0
6940	Porto	0	230	0	0
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	0	120	0	0
7740	Øreavrunding	0	-5	0	0
7779	Andre gebyr	2 110	2 474	0	0
7782	Kostnader bomiljø	767	0	0	0
Sum driftskostnader		**1 338 968**	**1 101 544**	**1 042 700**	**1 269 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6503	Annet driftsmateriell	859	288	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	237	685	0	0
6506	Porttelefoni	0	0	5 000	0
6510	Verktøy og redskap	0	4 094	2 000	2 000
6553	Abonnement og lisenser	1 847	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**2 943**	**5 067**	**7 000**	**2 000**

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	97 385	442 468	300 000	100 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	20 549	32 784	0	15 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	9 525	0	50 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	51 143	45 002	0	50 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	10 406	0	0	0
6606	Vedlikehold heis	4 576	133 000	0	5 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	15 929	0	0
6614	Vedlikehold maling	93 688	0	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	8 517	98 663	0	30 000
6616	Vedlikehold tak	0	382 458	0	2 400 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	26 709	8 734	30 000	30 000
6634	Vedl.hold brannvernutstyr /alarmsystem	16 869	0	0	0
Sum vedlikehold		**329 841**	**1 168 562**	**330 000**	**2 680 000**

Note 9 - Udekket tap

	2025	2024
Sum udekket tap	-4 820 934	-5 063 030

Egenkapital i sameiet er negativ. Styret vurderer fortløpende om det er behov for å innkalle ekstra kapital fra sameierne, for å kunne betjene sameiets forpliktelser på en tilfrestillende måte.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.25: 6,60%, løpetid 1 år		
Opprinnelig 2023	5 415 000	
Nedbetalt tidligere	5 415 000	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 20.12.2024		
Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.25: 6,10%, løpetid 18 år		
Opprinnelig 2024	6 490 754	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	210 368	
Lånesaldo 31.12		6 280 386
Beregnet innfrielsesdato: 19.07.2042		
Sum langsiktig gjeld		**6 280 386**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 029 655

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Dnb Bank ASA 16369530155	1	130 101	130 101
	7	100 554	703 878
	5	91 468	457 340
	25	84 535	2 113 375
	15	74 238	1 113 570
	12	60 575	726 900
	4	50 344	201 376
	4	47 989	191 956
	17	37 758	641 886

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	2025	**2024**
Langsiktig gjeld	6 280 386	6 490 754

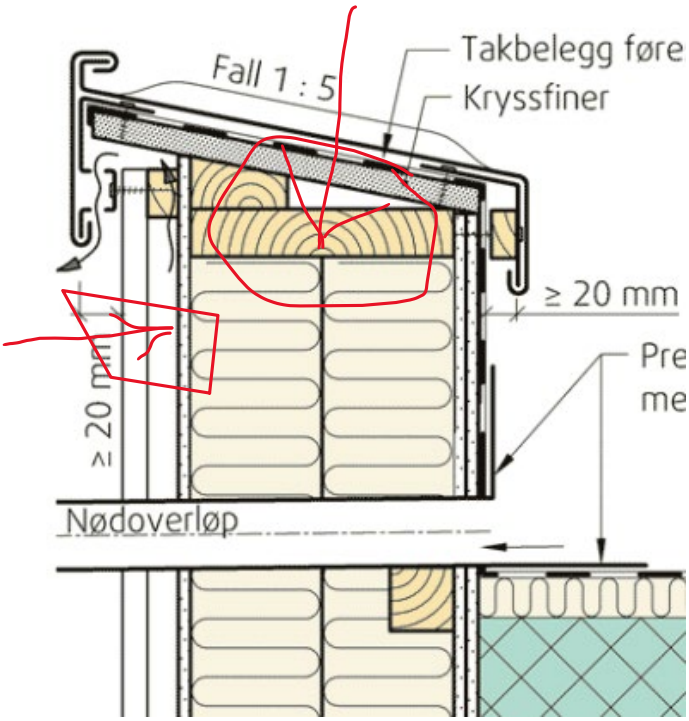
Lånet er uten noen form for sikkerhet, men hver sameier er proratarisk ansvarlig for sameiets gjeld i henhold til lov om eierseksjoner.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**1 318 924**	**602 524**
Periodens resultat	242 096	-381 924
Årets avskrivninger	22 569	22 569
Opptak lån	0	6 490 754
Avdrag lån	-210 368	-5 415 000
Endring i disponible midler	**54 297**	**716 399**
Disponible midler 31.12.	**1 373 221**	**1 318 924**

Vilhelm bjerknesveg 62



Parapet som er på tak ved svalganger på blokk B og C har skader som følger av dårlig lufting. Bilde som sees her er sånn det burde være. Men nåværende løsning har hverken fall eller lufting slik som vises på dette bilde. Vindsperre som vises med rød pil, har skader og er delvis deformert.

Rød pil viser gran 48 x 198 som har overliggende kryssfiner, er delvis råtnet og har begynt å gå i oppløsning. Dette skyldes ikke værende fall og feil oppbygging.



Bilde 1 fra siden

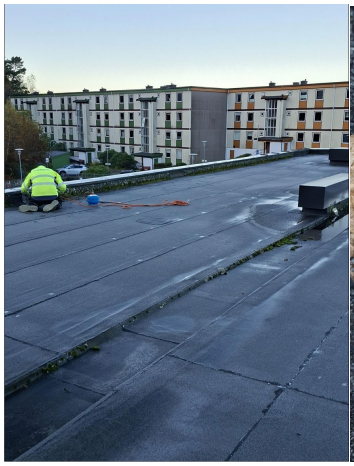


Bilde 2 tatt fra toppen

Vilhelm bjerknesveg 62

Bilder viser skader og er markert med pil.

Her er samme feil på blokk B og C.





Bilde tatt på blokk B her over et lite område over verandaer er det funnet fukt. Ved utbedring må det åpnes og kontrolleres samt bytte materiell der det er skadet.

Dette bilde er tatt hvor du ser arbeider på blokk B. Fuktverdi over 18% vil medføre skade og mugg over tid.



Bilde tatt på blokk B viser områder hvor det er mye mose. Dette kan medføre skade over tid. Og ved utbedringer på taker bør dette rengjøres og fjernes. Her viser og beslag over gesims som er skrudd fra toppen og ned i underliggende treverk. Dette er ikke bra da skruer over tid løsner mer og mer og klemmer da ikke på pakning på skrue, og over tid kan medføre lekkasje. Dette beslag som er likt på begge blokker bør skiftes da det heller ikke er opparbeidet lufting for plater i front. Dette kan også medføre kondens og skader.

Konklusjon. Skader som er, bør utbedres til våren / sommer. Da utbedring er avhengig av best mulig værforhold.

Velkommen til Sameiet Bjerketun!

Vi ønsker deg hjertelig velkommen som ny beboer i Sameiet Bjerketun! I denne e-posten finner du nyttig informasjon som kan være til hjelp i starten.

Styret og kontakt
Styret er sammensatt av 3-5 seksjonseiere som er valgt inn for 1-2 år, og forvalter fellesarealene på vegne av alle. Vi har et overordnet mål om å skape et velfungerende, trygt og hyggelig sameie, og arbeider blant annet med å:

- forvalte økonomi, felleskostnader og kontrakter
- ivareta drift, vedlikehold og HMS
- bidra til et godt og trygt bomiljø

Vi ønsker at spørsmål og henvendelser *sendes på e-post til oss*, men telefonnummer til styreleder er tilgjengelig ved utgangsdøren i nødstilfeller, helst per SMS.

For spørsmål og informasjon som er nyttig for alle beboere i sameiet, ber vi deg bruke Sameiet Bjerketun på Facebook. Dette er en lukket gruppe for beboere, hvor alle kan stille spørsmål. Denne er administrert av styret, men er ikke en hovedkanal for å kontakte oss. Vi oppfordrer til at denne gruppen brukes som en oppslagstavle, og inkluderer gjerne informasjon om parkering, diverse sammenkomster eller spørsmål. Her finner du også de gjeldende **Husordensreglene** og **Vedtekter.** *Det er svært viktig at du/dere er godt kjent med disse dokumentene.*

Vi oppfordrer til god kommunikasjon mellom beboere!

Kontakt styret: bjerketun62@gmail.com

Facebook: https://www.facebook.com/groups/256517551162605

Vi sender av og til ut SMS eller e-post, og sjekk gjerne at du har tillatt digital kommunikasjon fra oss her: https://bob.no/meg

Nye nøkler og garasjeport åpnere
Nye nøkler bestilles av sikkerhetshensyn via styret. Send e-post med:

- fullt navn
- adresse
- mobilnummer
- antall nøkler
- nøkkelnummer (står på nøkkelen)

Ny garasjeportåpner bestilles direkte fra Garda Sikring:
https://gardasikring.no/kontakt/

Montering av elbillader
Det er tilrettelagt for ladeboks på alle parkeringsplasser. Installasjon bestilles av seksjonseier selv. Sameiet benytter **PlugPay** for strømavregning. Mange velger Kvassheim Elektro, men du står fritt til å velge leverandør. Ladeboksen må tilfredsstille gjeldende forskrifter.

Gjesteparkering
Gjesteparkeringen er forbeholdt besøkende og skal maksimalt benyttes i **48 timer** sammenhengende. For parkeringer over **24 timer**, skal man informere seksjonseierne, fortrinnsvis gjennom sameiets Facebook-side. Plassen for forflytningshemmede er forbeholdt gjester med gyldig HC-kort, hjemmetjenesten eller nødetatene. For særlig korte stopp som av og påstigning kan plassen benyttes.

Plassen som er skravert skal aldri blokkeres og du om eier står ansvarlig for at dine gjester parkerer lovlig. Feilparkerte biler kan bli borttauet.

Boss/avfall
Avfall skal sorteres og kastes i riktige beholdere. Vær særlig oppmerksom på:

- **Ikke kast store gjenstander i bossuget**, det fører til blokkering og store kostnader for sameiet. Posene skal ikke være større enn åpningen, og bruk heller flere små poser. Bossuget er kun for restavfall.
- **Oppussingsavfall og møbler skal ikke settes i fellesarealer**, men leveres på gjenvinningsstasjon.

- **Papp** komprimeres og legges i blå dunker utenfor garasjen. Dette er forbeholdt husholdningsavfall, og ikke store møbelemballasje. Store møbels papp skal man selv frakte til BIR sine miljøparker.
- **Matavfall** skal kastes i matavfall iglo enten nede ved barnehage/busstopp eller ved Armauer Hanses vei 6. Papirposer til matavfall blir utdelt gratis ved de fleste matbutikker.
- **Glass, hermetikk og plast** kastes i iglo/konteiner nede ved barnehage/busstopp.

Kostnader knyttet til feil bruk vil bli belastet ansvarlig seksjon der det lar seg dokumentere.

Brannvern og HMS
For alles sikkerhet gjelder:

- rømningsveier skal alltid holdes frie
- det er ikke lov å oppbevare eller lade sykler/elsparkesykler i fellesarealer
- gjenstander skal ikke settes i gang, trapperom, inngangsparti eller parkeringsanlegg
- ved røyk, brann eller lukt: **varsle, evakuer og kontakt nødetater (110)**
- prosedyrer for brannalarm skal finnes i boligmappen og falsk alarm som fører til utrykning fra brannvesen blir fakturert til seksjonseier.
- det er ikke tillatt å oppbevare noe annet enn kjøretøy og/eller gjenstander knyttet til kjøretøy på parkeringsplasser i garasjen – minimer brennbart materiale i garasjen.

Ta hensyn, hold orden og tenk sikkerhet. Det gagner alle.

Ro- og ordensregler (kortversjon)
Fra husordensreglene:

- Det skal være ro mellom **22:00 og 07:00** alle dager
- På lørdager og dager før helligdag: ro **23:00–07:00**
- Mellom **23:00 og 06:00** skal det vises særlig hensyn (nattesøvn)
- Støyende arbeid bør kun utføres:
  –**07:00–20:00 (hverdager)**

– **10:00–18:00 (lørdager)**
– **ikke på søndager/helligdager**

Ved fest eller arrangement: varsle naboer – gjerne via Facebook.

Vaktmester
Sameiet benytter **Øygarden Eiendomsservice AS** for vaktmestertjenester. De kan benyttes privat også, men mot betaling. For både henvendelser privat eller som gjelder manglende lys i lamper i svalgang og liknende kan de kontaktes direkte på stian@oygarden-es.no

Vi ønsker deg på nytt velkommen til Sameiet Bjerketun. Har du spørsmål, er du alltid velkommen til å ta kontakt. Vi setter pris på engasjerte seksjonseiere og godt naboskap – sammen skaper vi et trygt og trivelig sted å bo.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Sameiet Bjerketun AS

Sted: Johan Hjortsvei 48

Dato: 19. mars 2026

Møtet ble åpnet av: Ingrid Cecilia Sæthre

Til stede fra styret: Ingrid Cecilia Sæthre
Hilde Halsøy
Aleksander L. Fedøy

Til stede fra BOB: —

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Ingen vedtak.

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 15

+ Antall fullmakter: —

= Antall stemmeberettigede: 15

c) Valg av møteleder
(Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, jf. eierseksjonsloven § 47)

Forslag til møteleder: Ingrid Cecilia Sothre

Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører
(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Maiken Helland

Vedtak: godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)
(Det skal velges minst èn sameier som skal underskrive protokollen sammen med møteleder, jf. eiersl. § 53. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver(e): Sindre Laksemo, Gudrun

Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps
(Velges gjerne bare om det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: ikke nødvendig

Vedtak:

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2026. ble gjennomgått (valgfritt punkt).

Vedtak: godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2026.

Vedtak: godkjent

4. Styrehonorar

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av sameiermøte)

Forslag: Kr 220 000

Vedtak: Kr 220 000

Hvis sameiet har tilleggshonorar (for eksempel kjøregodtgjørelse, telefongodtgjørelse etc) må dette vedtas særskilt.

Vedtak særskilt honorar: ———

5. Valg av styre

(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. eierseksjonsloven § 55.)***

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Ingrid C. Sæthre	2024 - 2026
Styremedlem	Hilde Halsøy	2024 - 2026
Styremedlem	Aleksander L. Fedoy	2024 - 2026

Forslag til kandidater:

Sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Hilde Halsøy	2026 - 2027
Styremedlem	Ingrid C. Sæthre	2026 - 2028
Styremedlem	Aleksander L. Fedoy	2026 - 2027
Styremedlem	Natascha Zivkovic	2026 - 2028

6. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra sameiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

6.1 søyle blokk B-C.

6.2 Matavfall og feilaktig kast.
- uff/tekstil resirkulering

6.3 Parkeringsanlegg

6.4 Velkomstbrev.

6.5 Beising

6.6 Øygarden Eiendom

6.7 avklaring

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

VEDTEKTER
for
Sameiet Bjerketun

§ 1
Navn

Sameiets navn er Sameiet Bjerketun. Sameiet består av 90 eierseksjoner i eiendommen gnr.160, bnr. 917 i Bergen kommune.

§ 2
Formål

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg. Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenhetene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§ 3
Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis blir brukt til. Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 4
Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og eierseksjonsloven har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner eller garasjeplass skal meldes skriftlig til styret med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 5

Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstands medlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. En sameier har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

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

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling kan skje per e-post til de med registrert e-postadresse. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, 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 sameiermøte behandle:

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

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig

for sameierne.

§ 6
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært 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 ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 5.

§ 7
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én 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 formål 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 sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet vedlike,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnaden 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.

§ 8
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 har oppgaven med å til enhver tid å holde oversikt og ajourføre de ulikes disposisjonsrett til garasjeplasser i fellesanlegg.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. 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.

§9
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.

§ 10
Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder ordensreglene fastsatt ved sameiermøtet. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Den enkelte sameier plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt.

§ 11
Vedlikehold av bruksenheter

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Bruksenhet skal holdes forsvarlig slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdsplikten oppfatter følgende som dører og vinduer innvendig, glassplatene i egen terrasse, sikringsskap, ventilasjonssystem, elektrisk anlegg, brannvarsel, komfyrvarsel, brannslokningsapparat, rør, varmekabler, vasker og klosett. Badene må brukes og vedlikeholdes på en slik måte at lekkasjer unngås. Balkonger inklusive renner, sluk og avløp skal vedlikeholdes slik at skader unngås. Sameierne på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til sine respektive terrasser naturlig avgrenset til den enkelte seksjon, og skal således bekoste og gjennomføre vedlikeholdet.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet.

§ 12
Vedlikehold av fellesareal

Alt vedlikehold av fellesarealer ute og inne herunder eiendommen med bygninger, ytre vegger, tak, vinduer, inngangspartier, svalganger, trappeganger, heiser, fellesterrasser, garasjeanlegget, boder og lekeplasser er sameiets ansvar.

§ 13
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, fellesforsikring, jf. § 16.

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

§ 14
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 hensyn-tas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

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

§ 15
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.

§ 16
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes 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. Ved av bruk sameiets fellesforsikring vil den enkelte seksjonseier være ansvarlig for egenandel, regress mv. dersom skaden eller slitasjen skyldes feil bruk eller uaktsomhet.

§ 17
Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, 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 på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 18
Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å 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.

§ 19
Lov om eierseksjoner

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

Husordensregler for Sameiet Bjerketun 62

Gjeldende fra sameiermøtet 2025

1) Generelt
Husordensreglene skal sikre beboere i sameiet et trygt og trivelig bomiljø, samt sørge for at sameiets eiendom og andre verdier blir ivaretatt. Alle beboere må derfor sette seg inn i, og følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at besøkende og leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Eierskifte og utleie av leiligheten må meddeles skriftlig til styret. Seksjonseier er pliktig til å oppgi til styret leietakerens navn, e-post og telefonnummer. Det er ny seksjonseier sitt ansvar å sende eiers navn, telefonnummer og e-postadresse til BOB og styret.

2) Ro og orden
Leiligheten må ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer andre. Det skal være ro i leilighetene og fellesarealene mellom 22.00 og 07.00. På lørdager og dager før helligdager skal det være ro mellom kl. 23.00 og 07.00.

Mellom 23:00 og 06:00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres i tråd med norsk lov. I tillegg henstilles det til fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.

Ved arrangementer som kan forstyrre ro og orden, skal seksjonseiere som kan bli berørt varsles i god tid, fortrinnsvis gjennom sameiets Facebook-side.

Støyende arbeider innenfor egen seksjon bør primært utføres mellom 07:00 og 20:00 på hverdager, og mellom 10:00 og 18:00 på lørdager. Det skal ikke forekomme støy eller forstyrrelse på søndager og helligdager. Ved nødvendige arbeider utenom disse tidene skal naboer informeres.

3) Fellesarealer
Røyking er forbudt i fellesarealene. Med unntak av barnevogner og rullatorer, er det ikke tillatt å ha noe stående i svalgangene. Fellesarealene skal ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer andre**.** Ved oppbevaring av personlige eiendeler/møbler under trappehuset vil det bli fjernet på seksjonseier sin regning. Lys i bodområder skal slukkes når området forlates. Bruk av kullgrill og fyrverkeri er ikke tillatt på balkonger/ terrasser. Det må ikke legges ut mat til fugler eller dyr, da dette vil tiltrekke rotter og andre skadedyr til blokkene.

Sykler skal primært settes i sykkelstativ eller i den enkelte seksjonen sin bod.

4) Vask og renhold
Regelmessig vask og renhold av innendørs fellesarealer utføres av innleid firma i henhold til kontrakt inngått med styret. Seksjonseiere er ansvarlige for å ikke unødig eller overdreven tilskitning av

fellesarealene, samt skal ikke legge igjen eiendeler eller søppel her. Seksjonseiere kan bli hold økonomisk ansvarlig ved brudd.

Hver seksjonseier er ansvarlig for vask og renhold av sitt inngangsparti, tilhørende del av svalgang, egen parkeringsplass, egen bod og egen veranda eller terrasse. Ved lengre fravær må seksjonseier sørge for nødvendig tilsyn av disse. Seksjonseiere kan bli hold økonomisk ansvarlig ved brudd.

5) Garasje og parkering
Gjesteparkeringen er i hovedsak forbeholdt besøkende og skal i utgangspunktet maksimalt benyttes i 48 timer sammenhengende. For parkeringer over 24 timer, skal man informere seksjonseierne, fortrinnsvis gjennom sameiets Facebook-side. Plassen for forflytningshemmede er forbeholdt gjester med gyldig HC-kort, hjemmetjenesten eller nødetatene. For særlig korte stopp som av og påstigning kan plassen benyttes.

Det er avsatt parkeringsplass for elektriske rullestoler i garasjeanlegget med lademuligheter. Ta kontakt med styre for nærmere informasjon.

Beboere med garasjeplass ***skal*** holde orden på og rundt garasjeplassen. Det er her kun tillatt å oppbevare gjenstander som har direkte relasjon til kjøretøyet. Lagring av brennbare gjenstander og væsker i garasjeanlegget er forbudt. Seksjonseiere kan bli hold økonomisk ansvarlig ved brudd.

Det er kun mulig å leie ut garasjeplass eller bod til andre i sameiet.

6) Låsing, nøkler og garasjeåpner
Dører til garasje, kjeller og fellesarealer skal alltid være låst. Ekstra bestilling av nøkler og garasjeåpner foretas av styret etter anmodning fra seksjonseier. Beboere/seksjonseier plikter å informere styret dersom nøkler eller garasjeåpner er mistet eller kommet på avveie.

7) Callingssystem og oppslagstavle
Kun oppslagstavlen ved inngangsdøren skal benyttes når det henges opp et oppslag.

8) Dyrehold
Dyrehold er tillatt hvis det ikke plager andre beboere. Dyreeiere må fjerne dyrets etterlatenskaper og er ansvarlige for eventuell skade dyret påfører. Styret kan kreve fjerning av dyret ved skriftlige klager om sjenering eller ulempe. Med unntak av førerhunder er dyr ikke tillatt i heisen. All annen dispensasjon må godkjennes av styret.

9) Avfall
Avfall skal sorteres. Seksjonseiere skal ikke oppbevare avfall på sameiet fellesarealer, verandaer eller utenfor leiligheten. Større gjenstander må leveres på gjennvinngsanlegg. Ingen gjenstander utover

størrelsen på en vanlig knyttet søppelpose skal kastes i bossuget, da dette medfører blokade og store kostander for å åpne blokaden. Seksjonseiere kan bli hold økonomisk ansvarlig ved brudd.

10) Balkong og terrasse
Seksjonseiere som ønsker solavskjerming, må kontakte Bergen Markiseindustri (tlf: 948 52 809) direkte for bestilling. Bergen Markiseindustri er kjent med sameiets valg av type sol-avskjerming. Det er forbudt å montere annen type sol-avskjerming.

Seksjonseierne på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til sine respektive terrasser helt frem til murkant eller kant. Seksjonseierne på bakkeplan skal således bekoste og gjennomføre vedlikeholdet.

Terrassene på bakkeplan og fellesterasser skal beises i samme farge.

11) Forespørsel og klage
Send henvendelser til styret på *bjerketun62@gmail.com*. Rapporter eventuelle skader på sameiets eiendom umiddelbart. Styrets informasjon gis via e-postliste og Facebook-siden *Sameiet Bjerketun*. Forslag til sameiermøtet må leveres innen kunngjorte frister. Styret behandler kun skriftlige klager om brudd på husordensregler og/eller vedtekter. Berettigede klager kan medføre pålegg om salg i henhold til Eierseksjonslovens § 26.

12) Retningslinjer for rekkverk på terrasser på bakkeplan
Inngjerding av terrasser på bakkeplan må forhåndsgodkjennes av styret. Inngjerdingen skal følge gjeldende lover og forskrifter, og materialvalg skal være lik eksisterende inngjerding for en helhetlig fasade. Styret må godkjenne løsningen og materialene. Seksjonseieren er ansvarlig for kostnader og vedlikehold av inngjerdingen. Den første oppførte inngjerding setter standarden for framtidige inngjerdinger.

13) Brannalarm og utrykning av Brannvesenet
Ved brannalarm og ved utrykning av Brannvesenet kan styre holde seksjonseier økonomisk ansvarlig.

14) Endring av husordensreglene
Det er kun sameiermøtet som kan vedta husordensregler og eventuelle endringer av disse. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

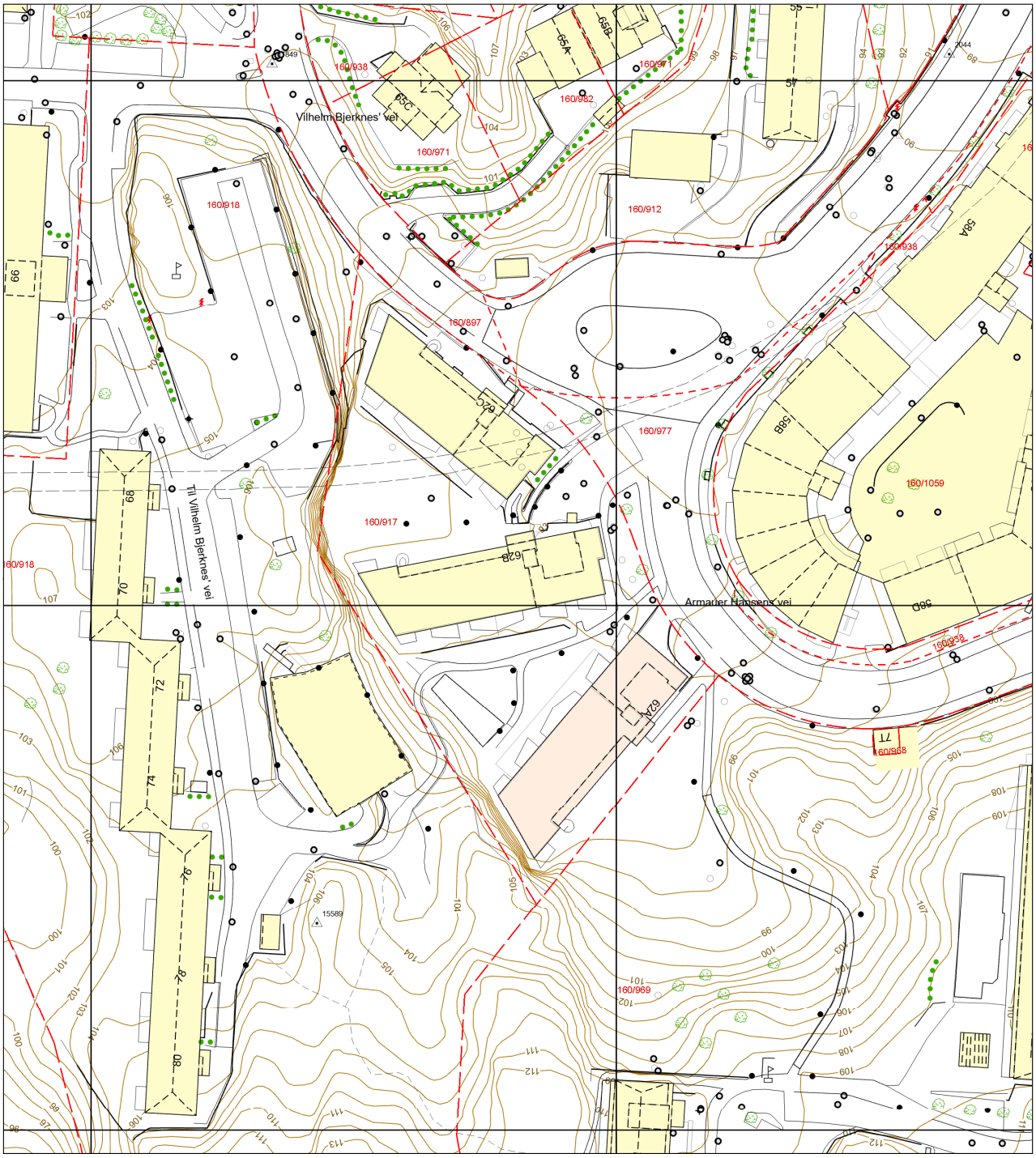
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 15.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/917/0/34
Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 62A, 5081 BERGEN

N



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

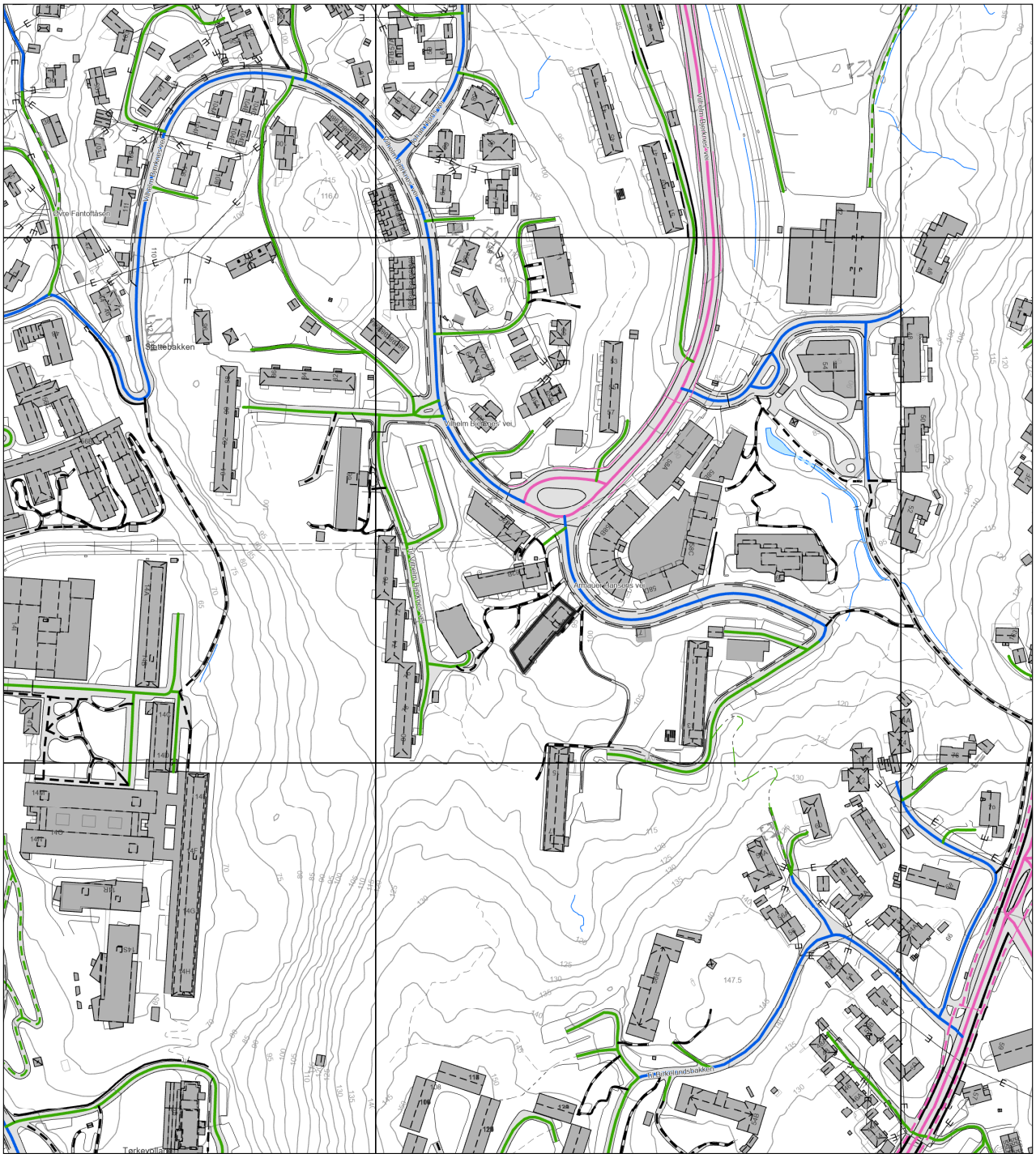
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/917/0/34
Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 62A, 5081 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

ABO Plan & Arkitektur AS
Hamneveien 53
5202 OS

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201009746/35 KAHY	EBYGG–5210	060613

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 160 Bnr 917
Tiltakets adresse	:	Vilhelm Bjerknes´ Vei 62
Tiltakets art	:	Nybygg blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	:	Vilhelm Bjerknes vei 62 AS

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 22.05.13 for oppføring av 3 boligblokker med totalt 91 boenheter og parkering i underetasje, jf rammetillatelse datert 12.10.10.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Myndighet:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.
og e-postadresse: Karsten.Hoyheim@bergen.kommune.no

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

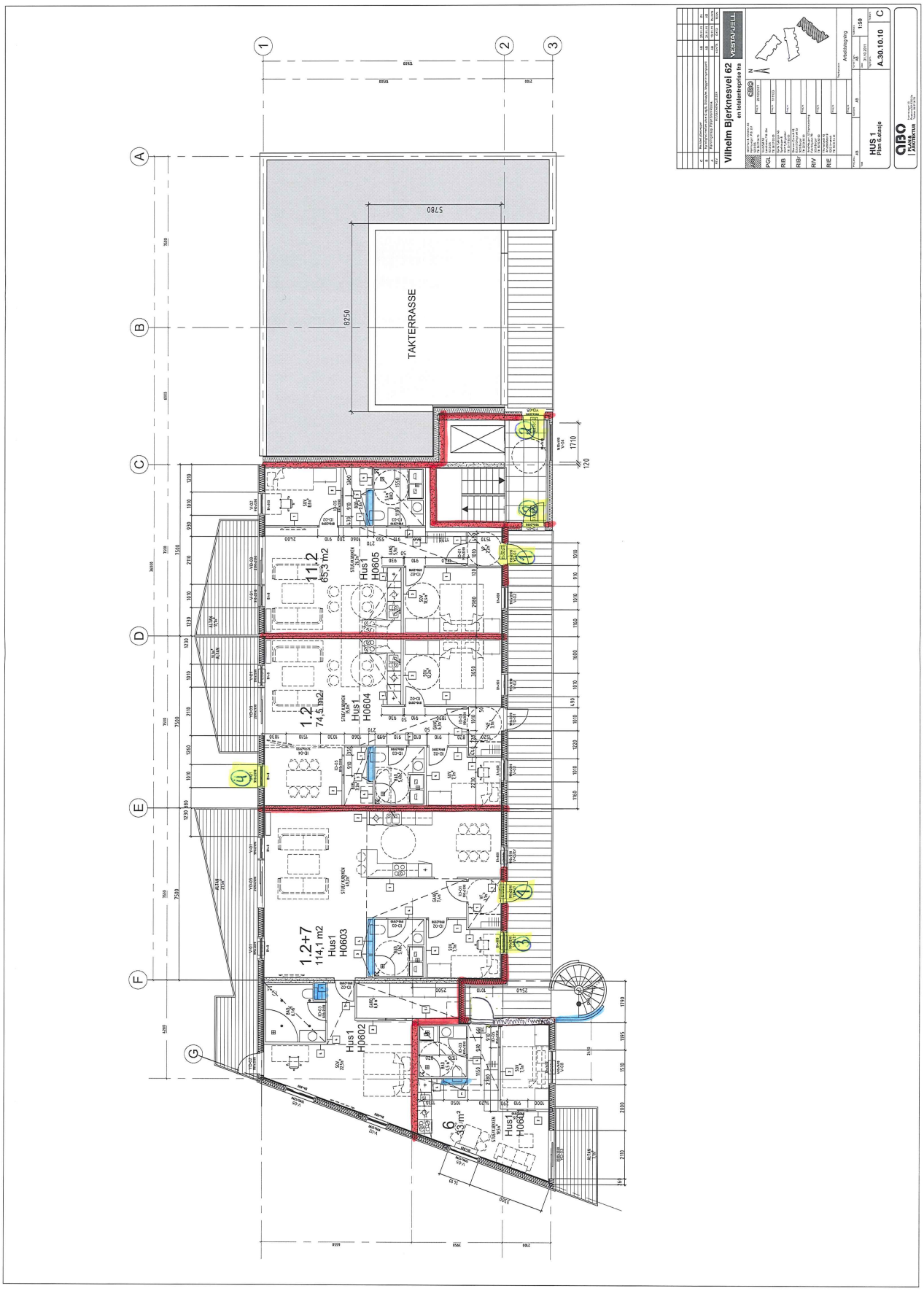
Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Karsten Høyheim - saksbehandler
Åge Vallestad - gruppeleder

Kopi:

Vilhelm Bjerknes vei 62 AS, Conrad Mohrs veg 11, 5068 BERGEN

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/917/0/0
Utlistet 15. oktober 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, båndleggінger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260818991	Grunneiendom	0	Ja	4 739,3 m²	Usikker	-	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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10900100	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 917, VILHELM BJERKNES' VEI 62, REGULERINGSENDRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.03.2010	200702958	100,0 %
10520600	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938 OG 967 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.10.2010	200513425	< 0,1 % (0,1 m²)
64660000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938 MFL., SLETTEBAKKEN HOVEDGÅRD	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.09.2020	201416748	< 0,1 % (0,1 m²)
10520601	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 897 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.11.2014	201203685	< 0,1 % (0,1 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
10900100	113 - Blokkbebyggelse	99,1 %
10900100	620 - Anlegg i grunnen	0,9 %
10520600	319 - Annen veigrunn	< 0,1 % (0,1 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
10900100	640 - Frisiktsone	3,0 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16990001	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.11.2007	200713704	31,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16990001	620 - Anlegg i grunnen	22,6 %
16990001	360 - Sporvei/forstadsbane	8,6 %

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	BY	100,0 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpGjennomføringSone	H820_4	Omforming Slettebakken	99,2 %

Hensynssoner Grønn støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H230_1	Stille områder - grønn sone	< 0,1 % (0,1 m²)

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 %

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	100 - Byggeområde	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	499 - Annen restriksjon	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
11150000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, IDRETTSOMRÅDE	4	-
10520603	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938, 976 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3	201502897
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3	-
30080000	30	ÅRSTAD/FANA. FANTOFT STUDENTBY	3	-
10900000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN SØNDRE	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/1059	300301540-1	Tilbygg	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	19.02.2013	201220710

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 15. oktober 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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

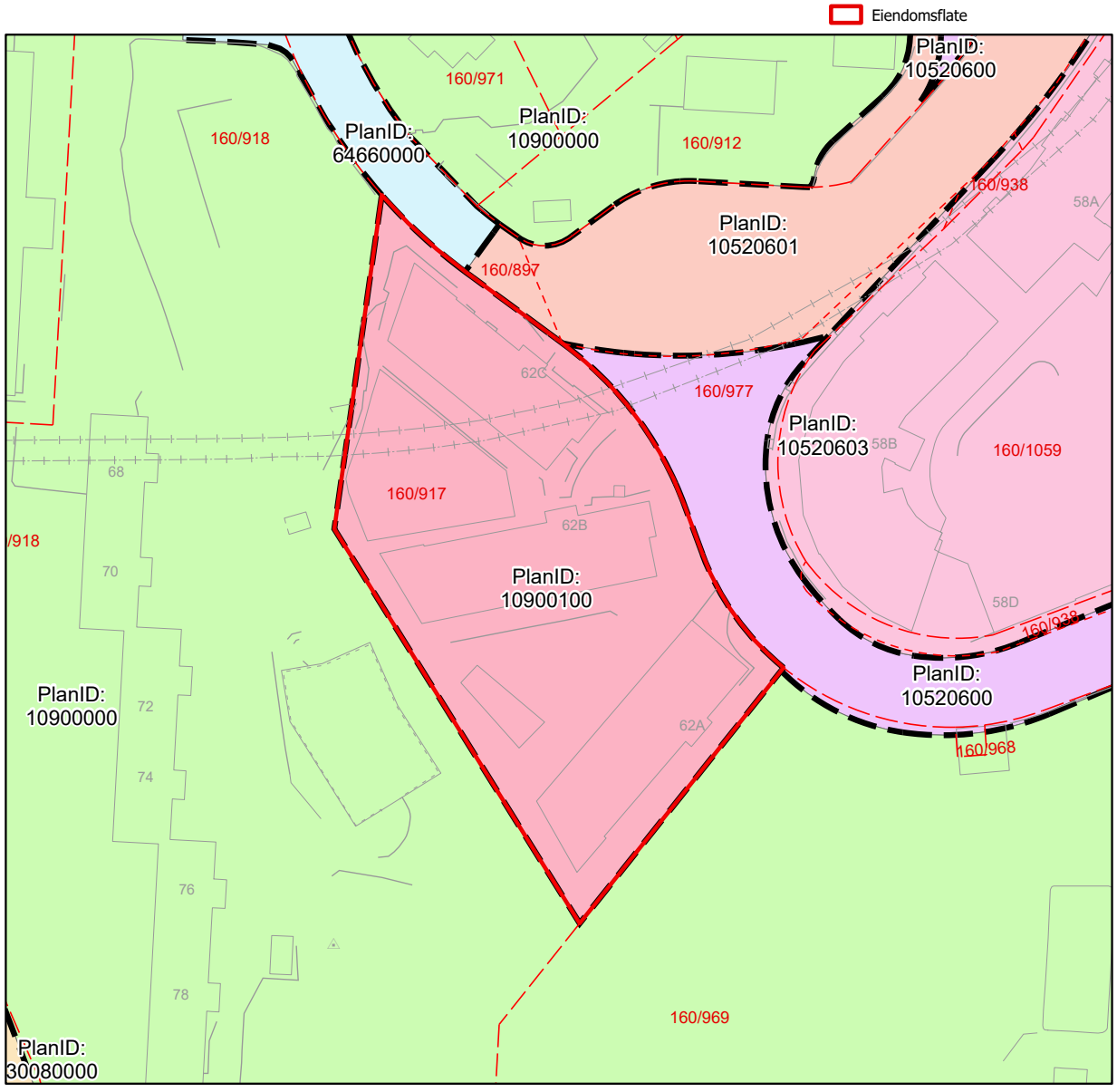
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/917/0/0
Dato: 15.10.2026 Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 62A m.fl.

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): 64660000,10900000,10900100,10520600,10520601



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

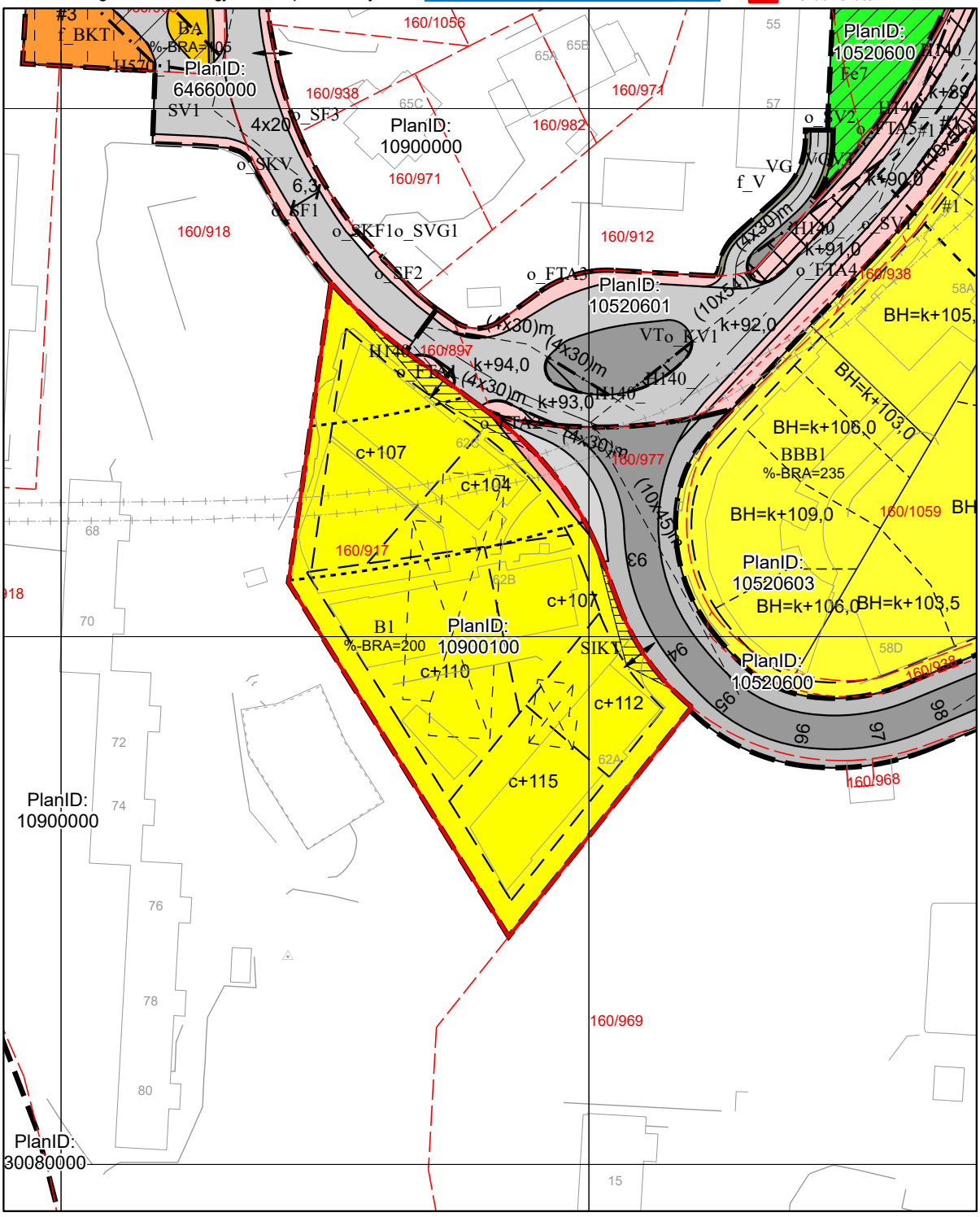
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/917/0/0
Dato: 15.10.2026 Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 62A m.fl.

N

PlanID(er): 64660000,10900000,10900100,10520600,10520601

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

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1228 - Regulert støttemur

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Blokkbebyggelse

Kjørevei

Annen veggrunn

Sykkelveg

Gangveg

Område for anlegg i grunnen

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

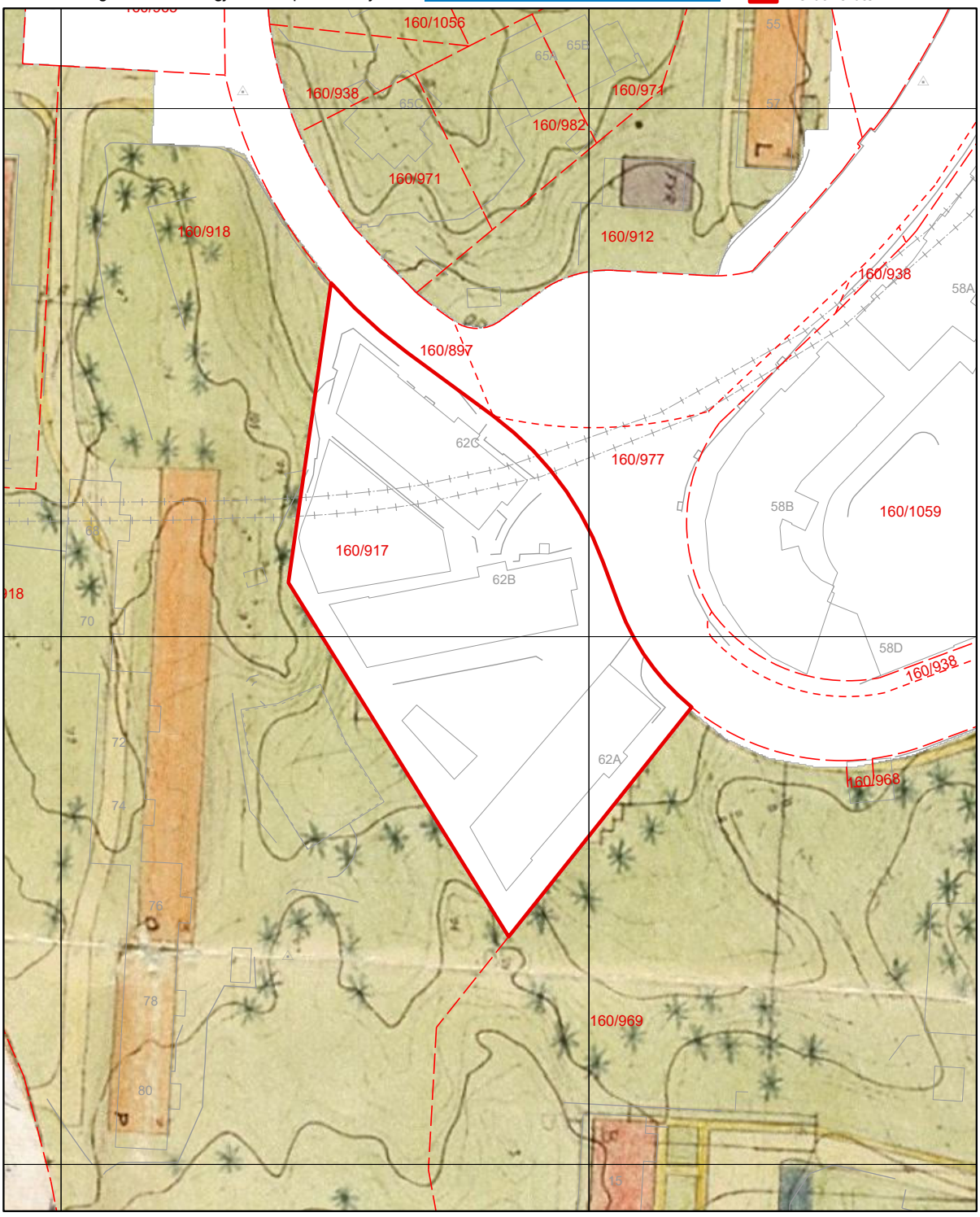
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/917/0/0
Dato: 15.10.2026 Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 62A m.fl.

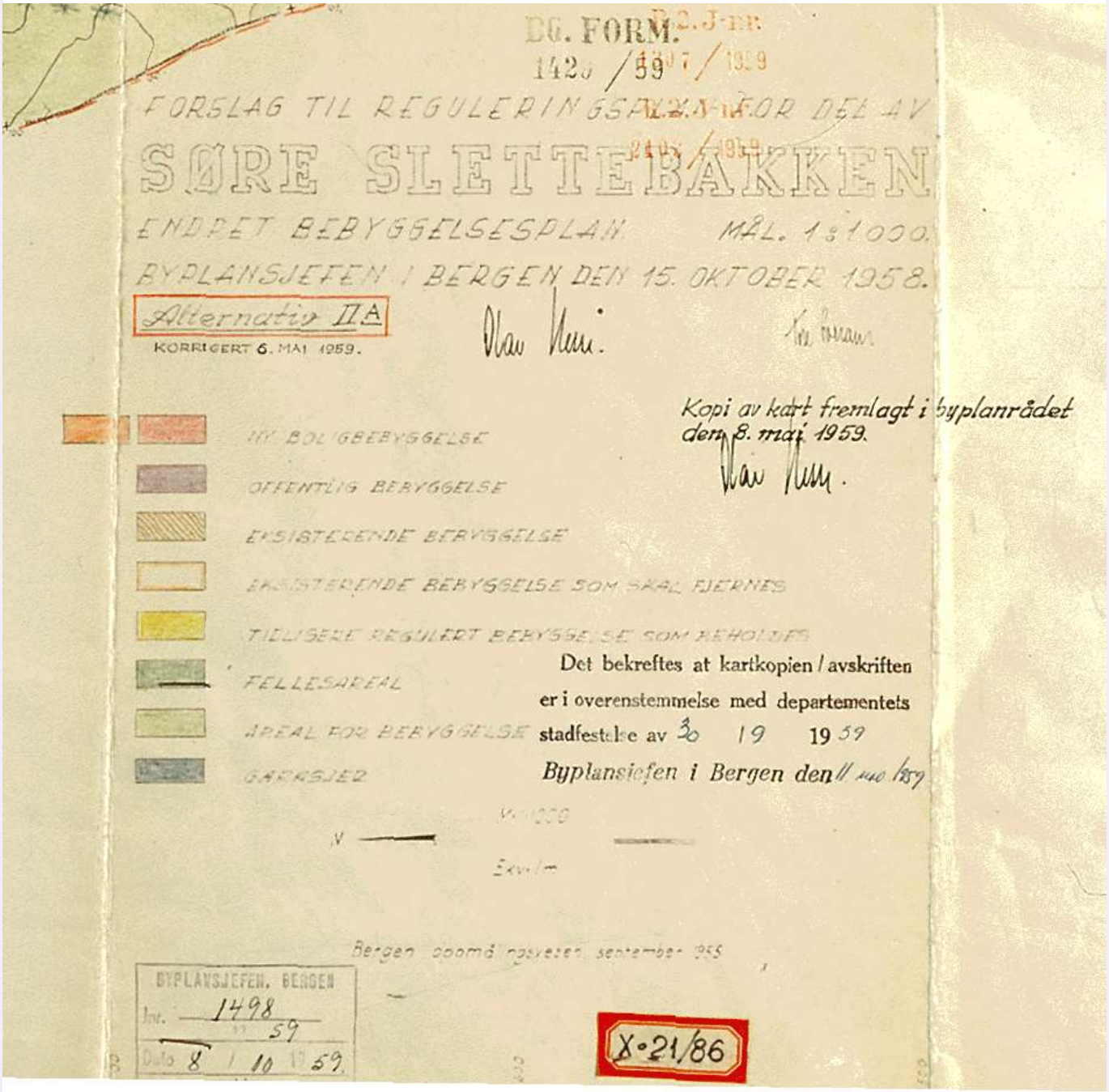
N

PlanID(er): 64660000,10900000,10900100,10520600,10520601

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



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

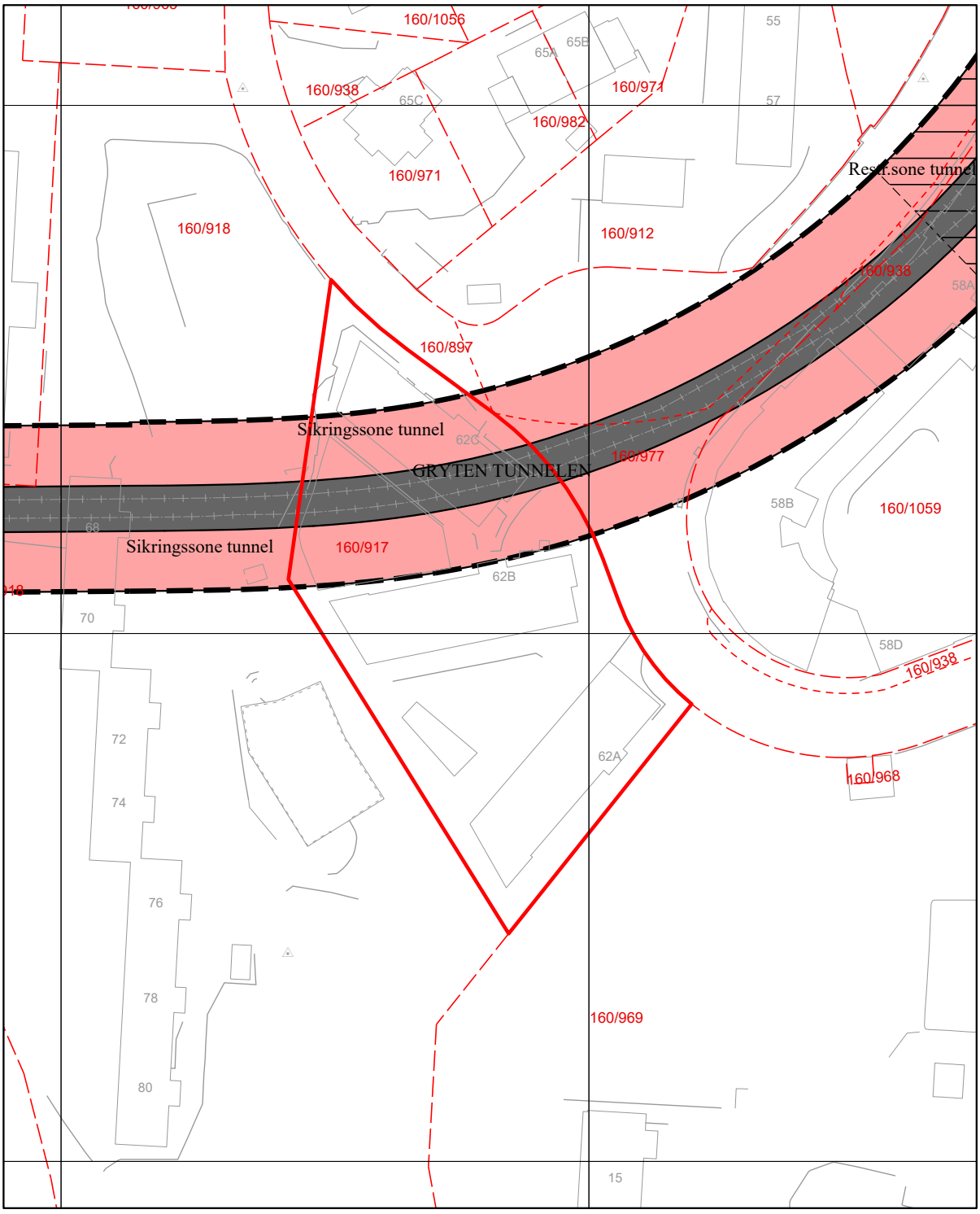
Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk:1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/917/0/0
Dato: 15.10.2026 Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 62A m.fl.

N

PlanID(er): 16990001

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



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Begrensninggrense gammel lov

OBJTYPE

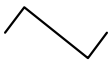

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

Reguleringsformål

641 - Restriksjonsområde flyplass


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Offentlige trafikkområder (PBL $ 25, 1. ledd nr. 3)

Sporvei / forstadsbane

SPESIALOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr. 6)

Område for anlegg i grunnen

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

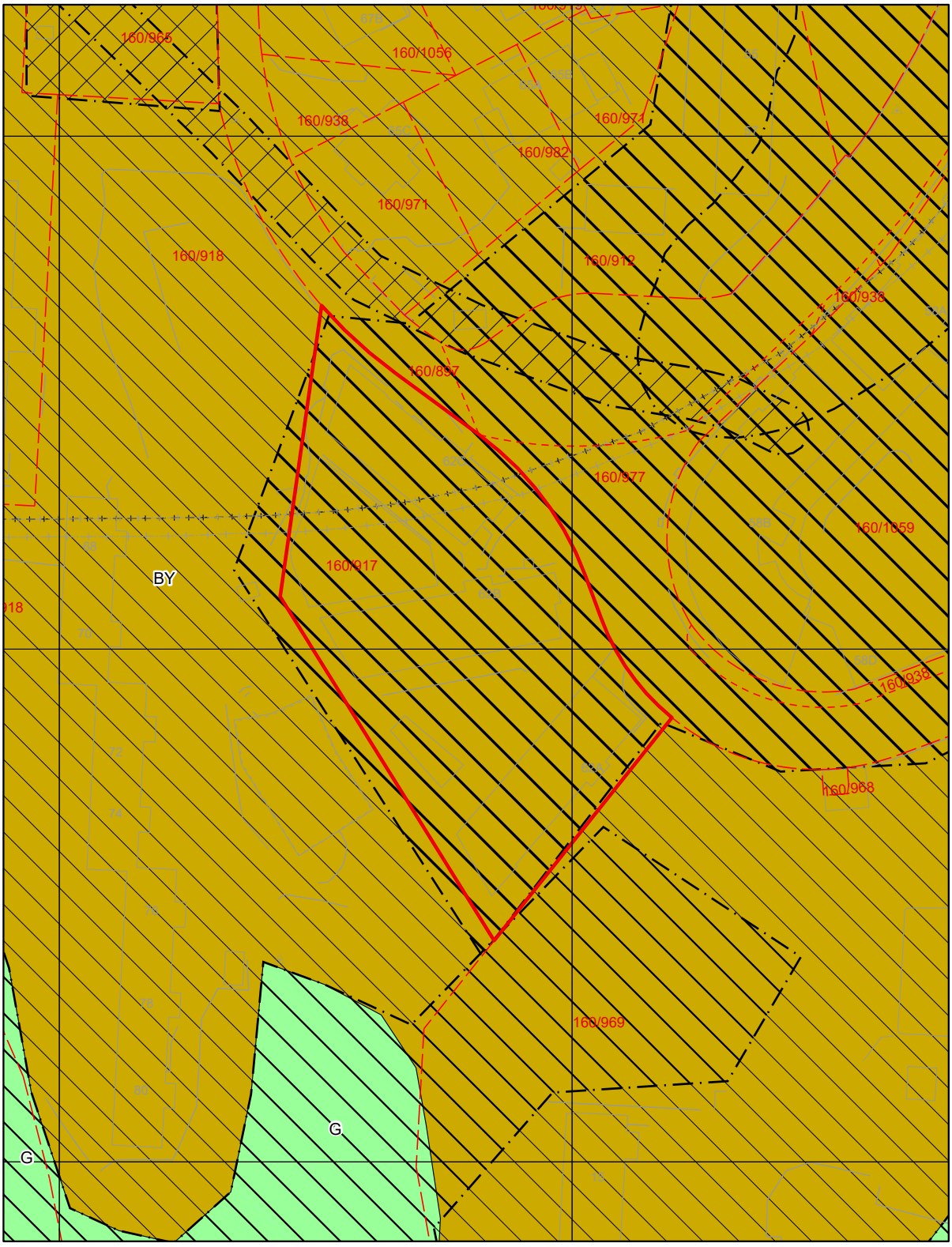
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 15.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/917/0/0
Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 62A m.fl.

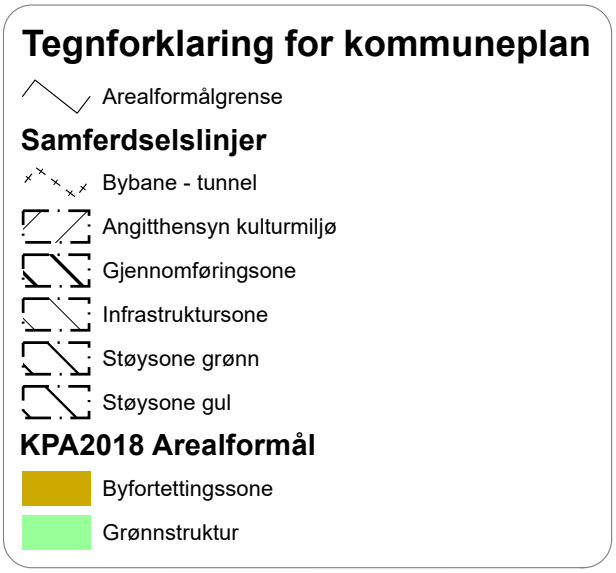
N

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

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

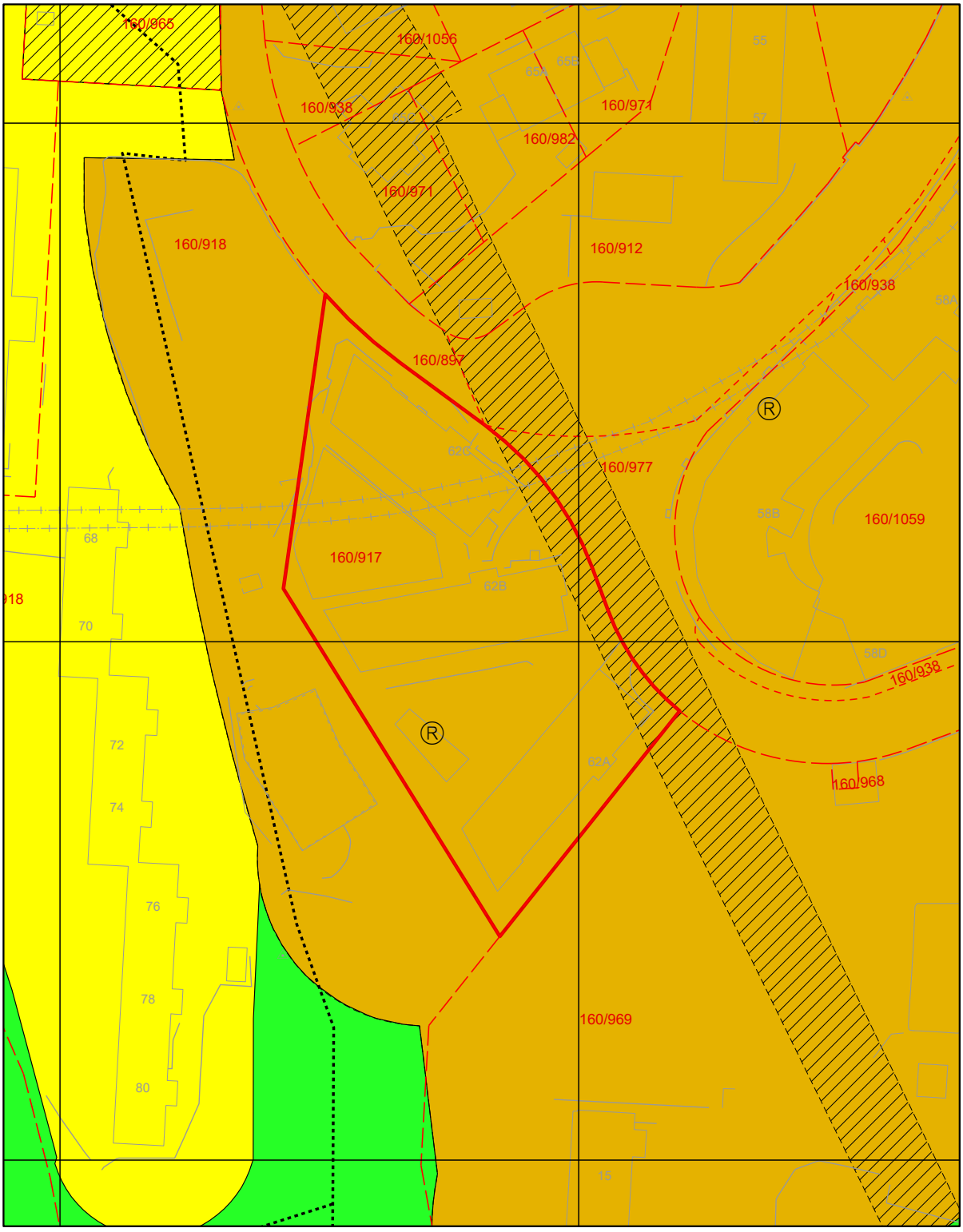
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 15.10.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/917/0/0
Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 62A m.fl.

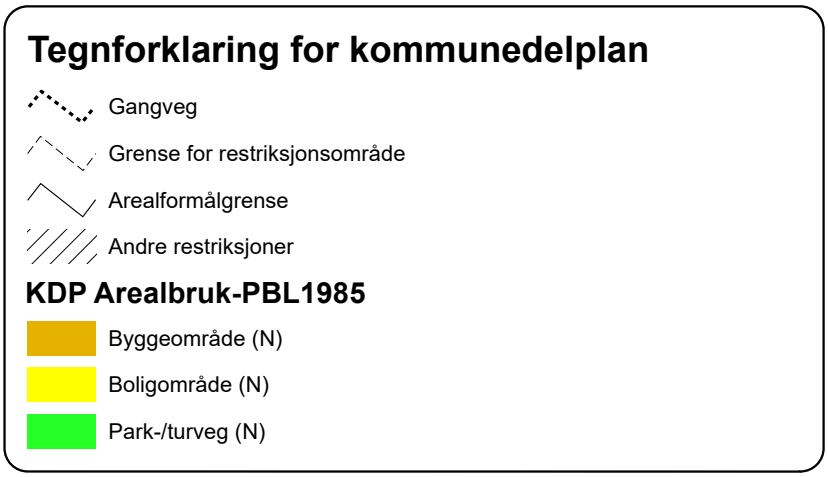
N

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

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/530424/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-09 10:13

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601285345
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973924915	ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER	Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
120855	THUNES OVE	H0101	VILHELM BJERKNES' VEI 73, 5081 BERGEN
180660	THUNES MAGNE		VILHELM BJERKNES' VEI 96, 5081 BERGEN
290352	SØRNES MARGRETHE	H0701	FANTOFTVEGEN 30, 5072 BERGEN
281253	THUNES JOHANNES	H0101	VILHELM BJERKNES' VEI 75, 5081 BERGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1201	160	917

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	160	917	0	1	74 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	2	74 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	3	65 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	4	53 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	5	80 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	6	33 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	7	33 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	8	74 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	9	74 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	10	65 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	11	53 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	12	80 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	13	33 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	14	33 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	15	74 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	16	74 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 530424 Tinglyst: 02.07.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

27.06.2012 11.24

Side 1 av 4

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	160	917	0	17	65 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	18	53 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	19	80 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	20	33 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	21	33 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	22	74 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	23	74 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	24	65 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	25	53 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	26	80 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	27	33 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	28	33 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	29	74 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	30	74 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	31	65 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	32	53 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	33	80 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	34	33 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	35	114 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	36	74 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	37	65 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	38	88 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	39	53 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	40	65 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	41	74 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	42	74 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	43	88 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	44	53 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	45	65 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	46	74 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	47	74 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	48	33 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	49	33 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei

27.06.2012 11.24

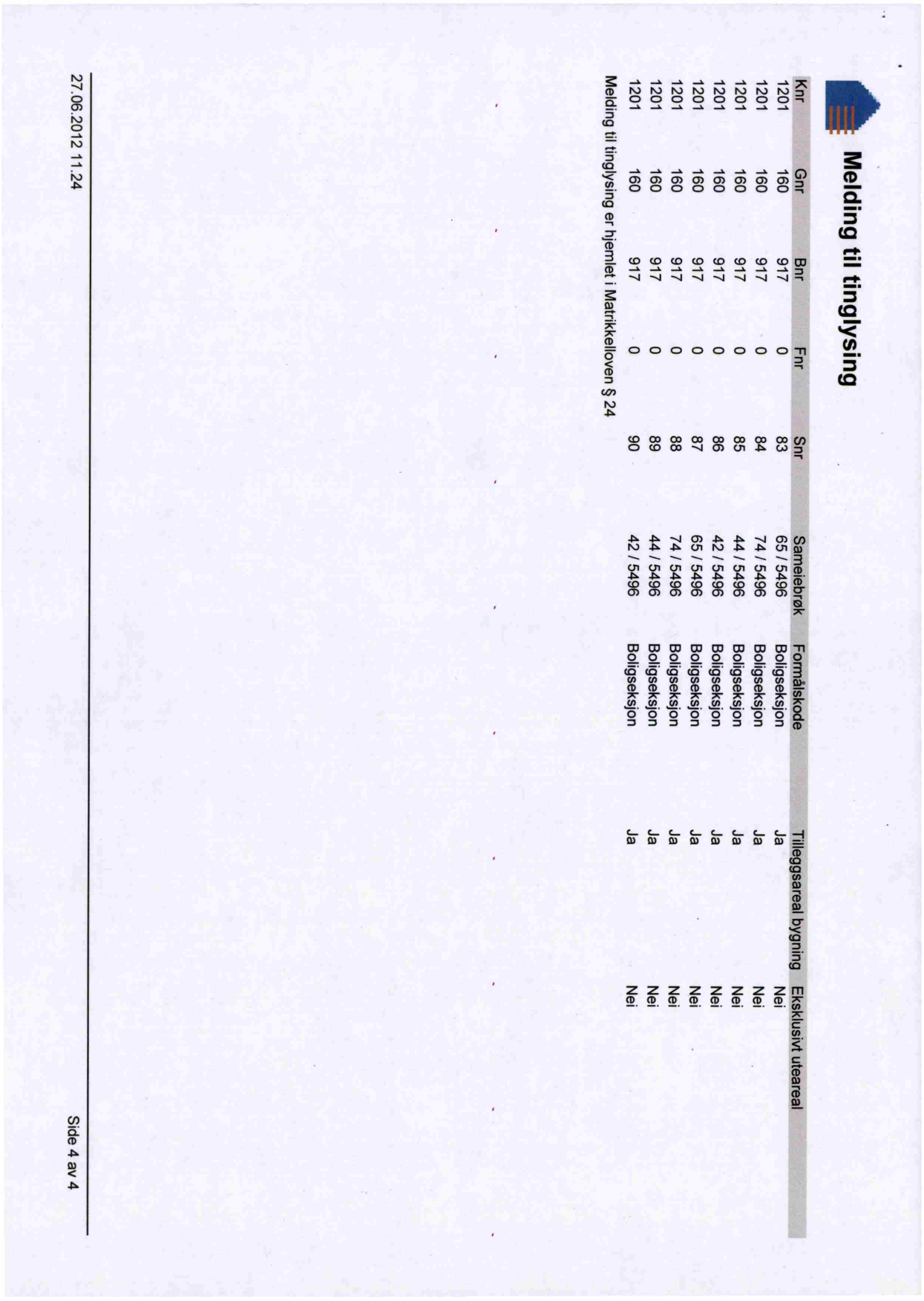
Side 2 av 4

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	160	917	0	50	88 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	51	53 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	52	65 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	53	74 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	54	74 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	55	33 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	56	33 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	57	88 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	58	53 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	59	65 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	60	74 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	61	74 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	62	33 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	63	33 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	64	65 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	65	74 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	66	74 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	67	33 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	68	33 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	69	88 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	70	53 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	71	65 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	72	74 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	73	44 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	74	42 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	75	88 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	76	53 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	77	65 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	78	74 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	79	44 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	80	42 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	81	88 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	82	53 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei

27.06.2012 11.24 Side 3 av 4

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	160	917	0	83	65 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	84	74 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	85	44 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	86	42 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	87	65 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	88	74 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	89	44 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	160	917	0	90	42 / 5496	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

27.06.2012 11.24

Side 4 av 4

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Org.nr.: 973 924 915
Refnr.: Ressurs 23835
Bergen kommune
Etat for byggesak og private planer
Pb. 7700,
5020 BERGEN

eierseksjoner/~~reseksjonering~~
(stryk det som ikke passer)

20120 8006

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1201	BERGEN	160	917		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr	Navn	Ideell andel [3]
29,0,3,52 [redacted]	MARGRETHE SØRNES	1/4
28,1,2,53 [redacted]	JOHANNES THUNES	1/4
18,0,6,6, [redacted]	MALNE THUNES	1/4
12,0,8,55 [redacted]	OVE THUNES	1/4

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	74	B	13	B	33	B	25	B	53	B	37	B	65	B	49	B	33	B
2	B	74	B	14	B	33	B	26	B	80	B	38	B	88	B	50	B	88	B
3	B	65	B	15	B	74	B	27	B	33	B	39	B	53	B	51	B	53	B
4	B	53	B	16	B	74	B	28	B	33	B	40	B	65	B	52	B	65	B
5	B	80	B	17	B	65	B	29	B	74	B	41	B	74	B	53	B	74	B
6	B	33	B	18	B	53	B	30	B	74	B	42	B	74	B	54	B	74	B
7	B	33	B	19	B	80	B	31	B	65	B	43	B	88	B	55	B	33	B
8	B	74	B	20	B	33	B	32	B	53	B	44	B	53	B	56	B	33	B
9	B	74	B	21	B	33	B	33	B	80	B	45	B	65	B	57	B	88	B
10	B	65	B	22	B	74	B	34	B	33	B	46	B	74	B	58	B	53	B
11	B	53	B	23	B	74	B	35	B	114	B	47	B	74	B	59	B	65	B
12	B	80	B	24	B	65	B	36	B	74	B	48	B	33	B	60	B	74	B

Sum tellere: fortsett = nevner: fortsett

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

ted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samelebroken reduseres)
FOR MARGRETHE SØRNES, JOHANNES THUNES, MAGNE THUNESSØN OG OVE THUNES ETTER FULLMAKT FOR VILHELM BJERKNESVEI 62 B TERJE WOLLAN BJØRN WOLLAN		

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Fana Sparebank Eiendom AS
Østre Nesttunvei 1
5221 Nesttun

eierseksjoner/~~reseksjonering~~
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1201	BERGEN	160	917		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr	Navn	Ideell andel 3)
29031[redacted]	Margrethe Sørnes	1/4
28112[redacted]	Johannes Thunes	1/4
18061[redacted]	Magne Thunes	1/4
12081[redacted]	Ove Thunes	1/4

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
61	B	74	B	73	B	44	B	85	B	44	B	37				49			
62	B	33	B	74	B	42	B	86	B	42	B	38				50			
63	B	33	B	75	B	88	B	87	B	65	B	39				51			
64	B	65	B	76	B	53	B	88	B	74	B	40				52			
65	B	74	B	77	B	65	B	89	B	44	B	41				53			
66	B	74	B	78	B	74	B	90	B	42	B	42				54			
67	B	33	B	79	B	44	B	91				43				55			
68	B	33	B	80	B	42	B	32				44				56			
69	B	88	B	81	B	88	B	33				45				57			
70	B	53	B	82	B	53	B	34				46				58			
71	B	65	B	83	B	65	B	35				47				59			
72	B	74	B	84	B	74	B	36				48				60			

Sum tellere: 5496 = nevner: 5496

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

ted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
For Margrethe Sørnes, Johannes Thunes, Magne Thunes og Ove Thunes. Etter fullmakt for Vilhelm Bjerknesvei 62 AS Terje Wollan Bjørn Wollan		

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
160	917		BERGEN	kommune

Dato	Stempel og underskrift
	Hilde Ingebrigt

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
160	917			BERGEN kommune

Dato	Stempel og underskrift
26/6-2012	Hilde Ingebrigt Byrådsavdeling for byutvikling, næring og klima

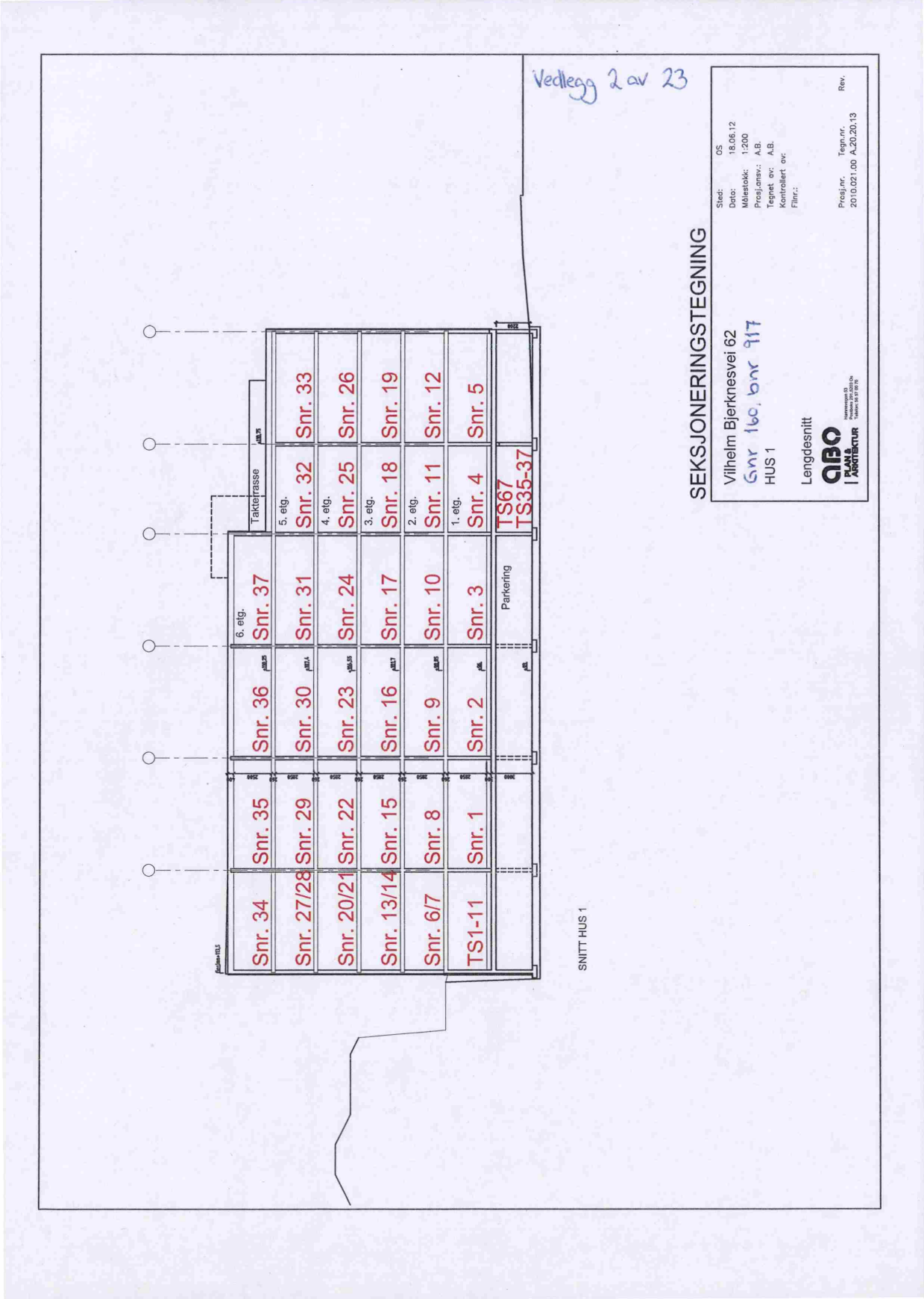
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

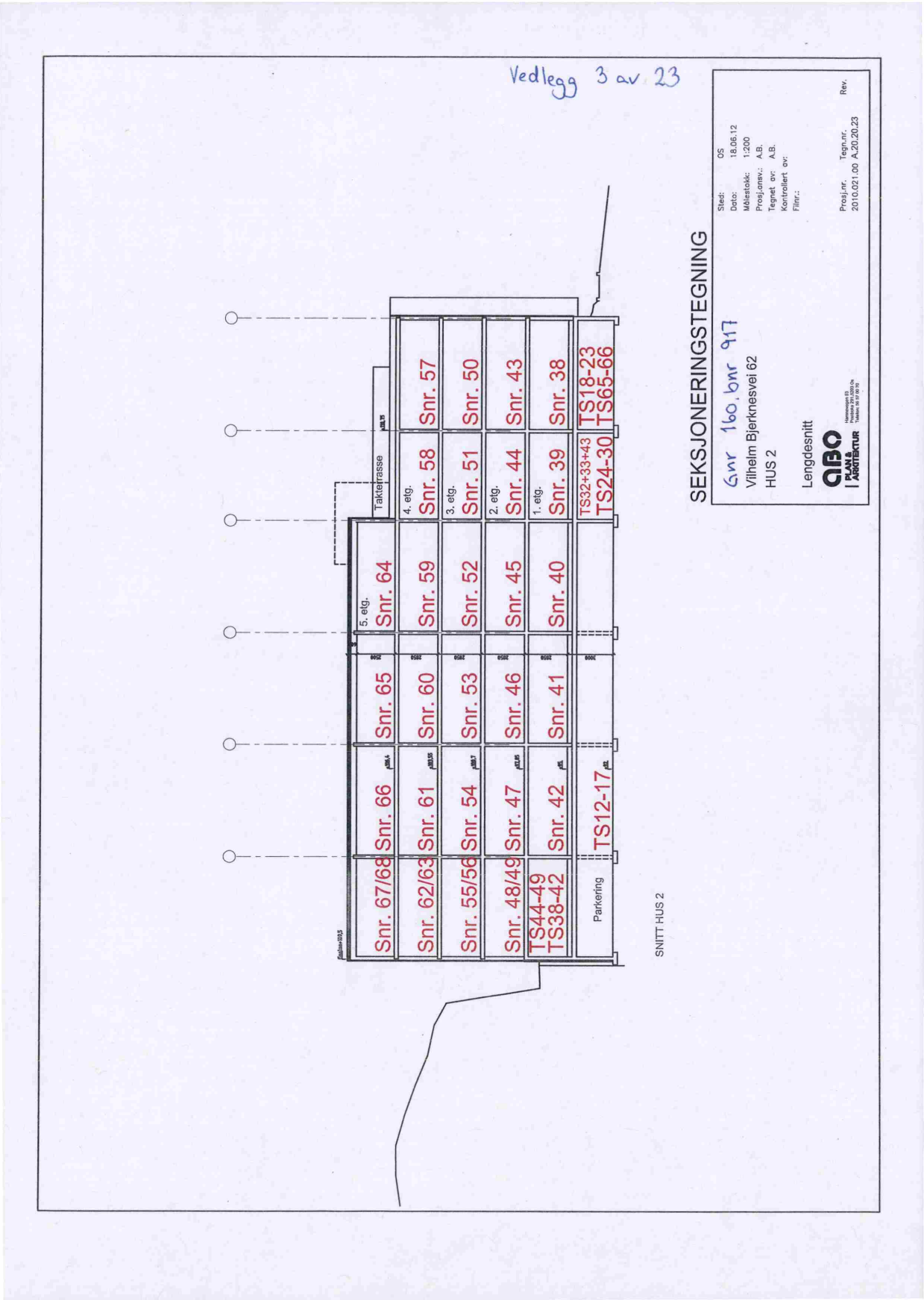
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



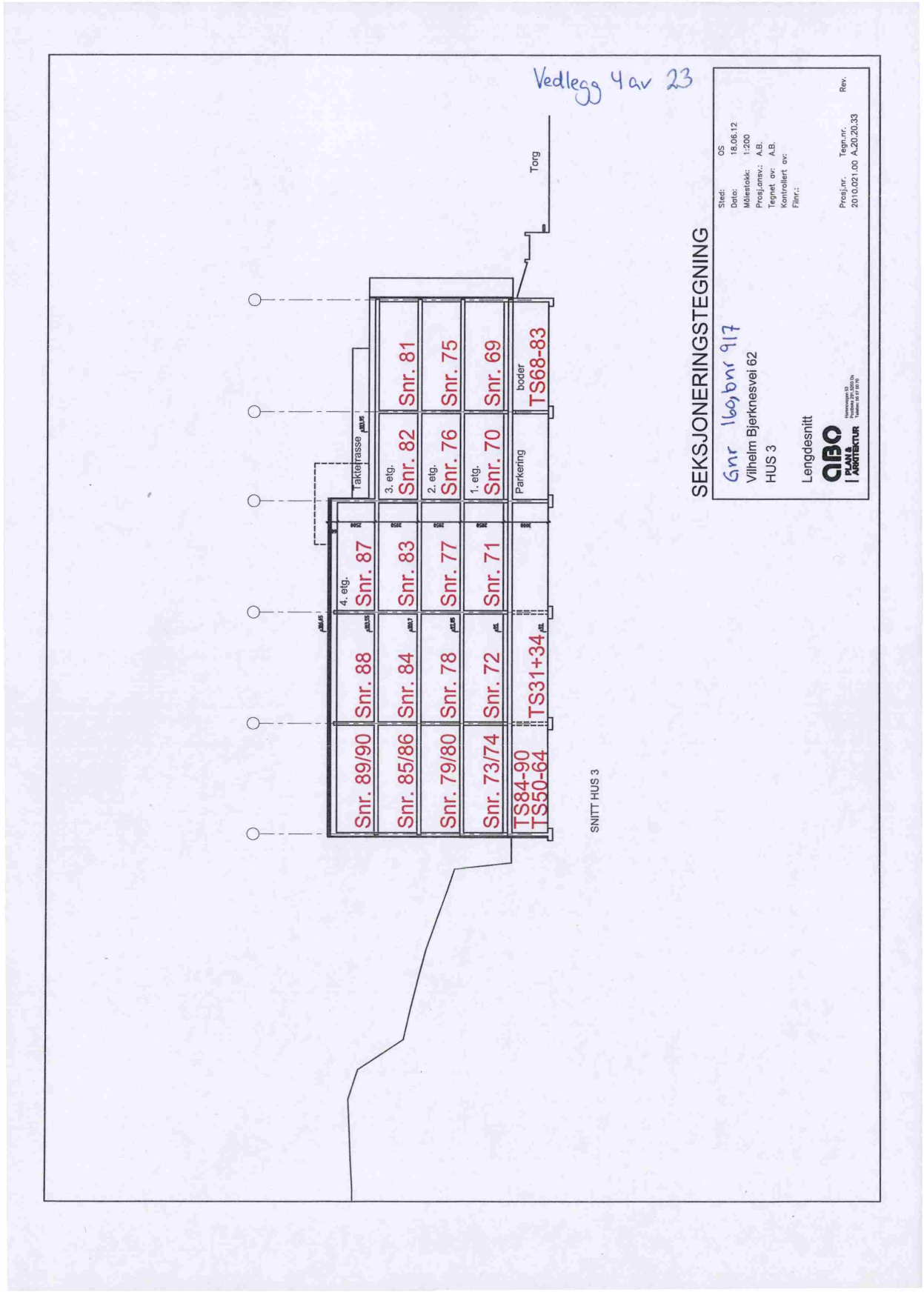
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



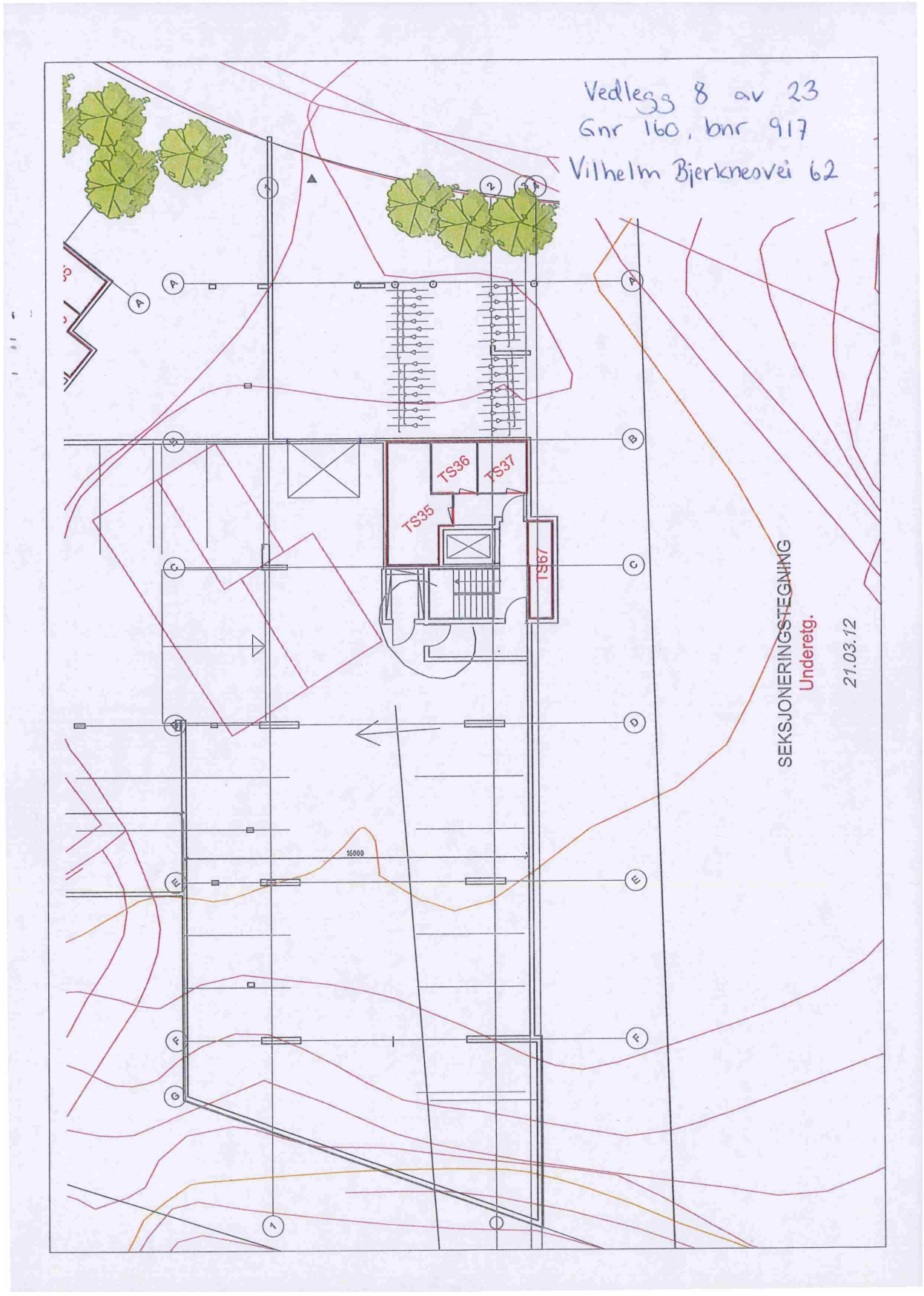
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



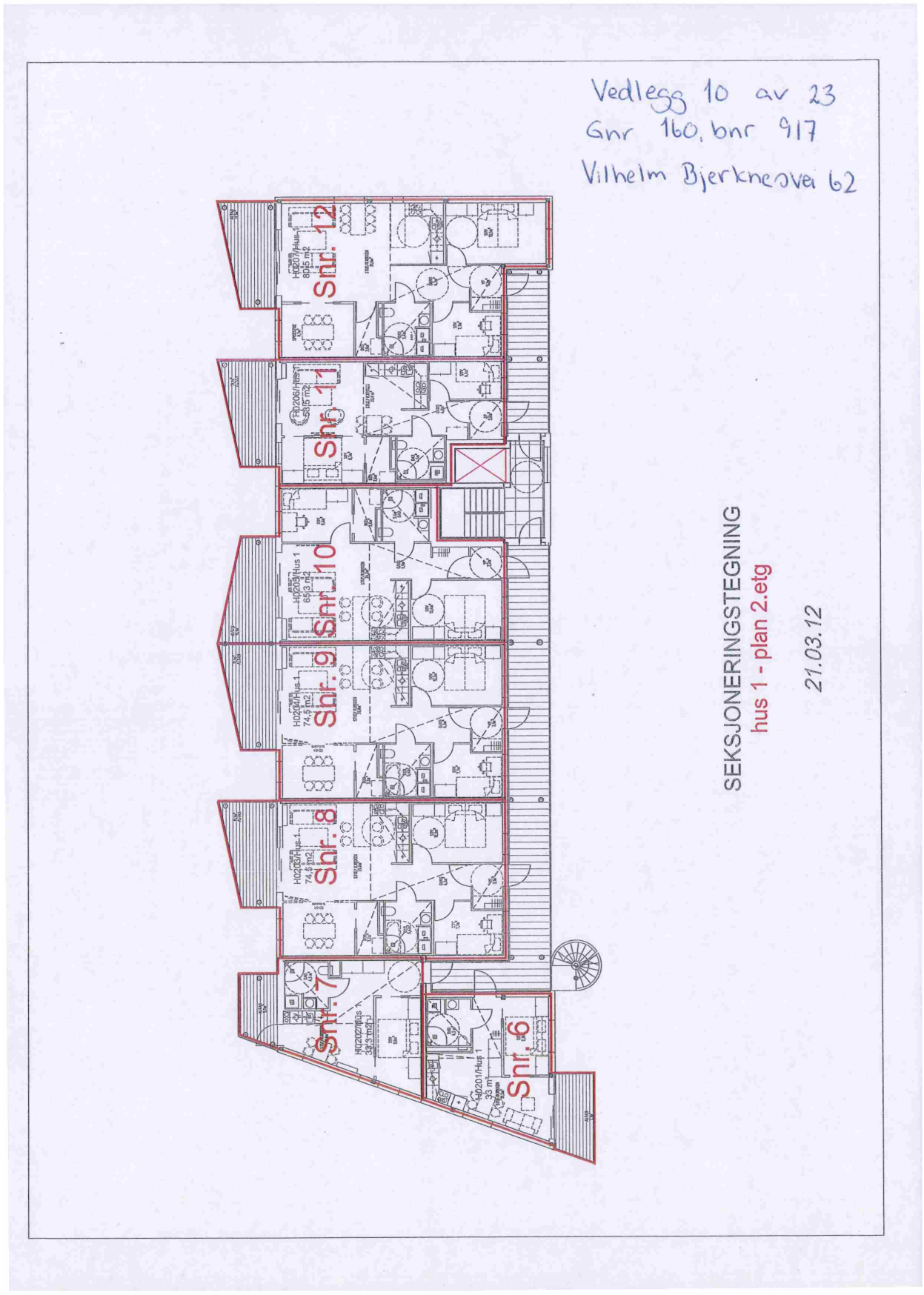
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



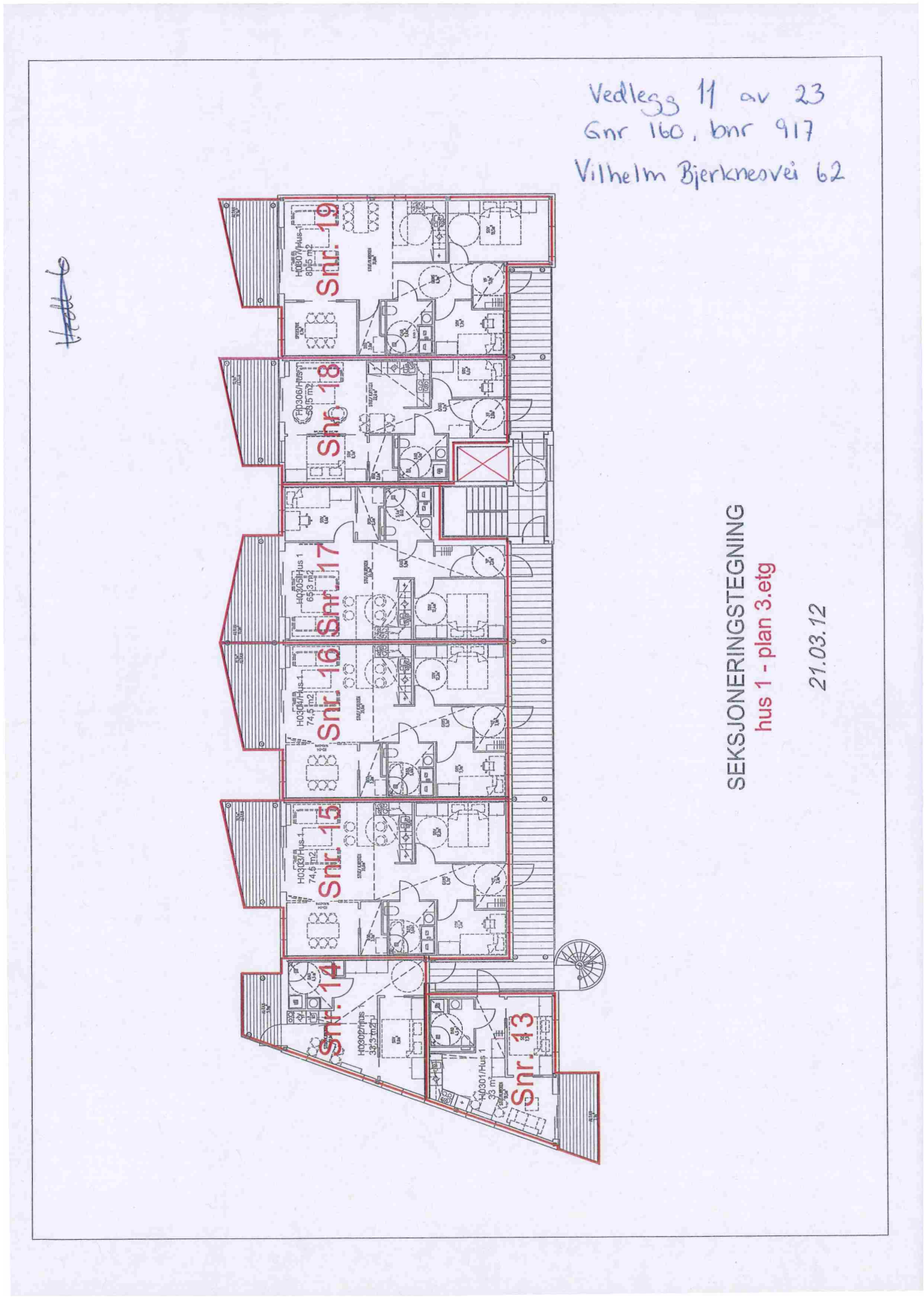
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



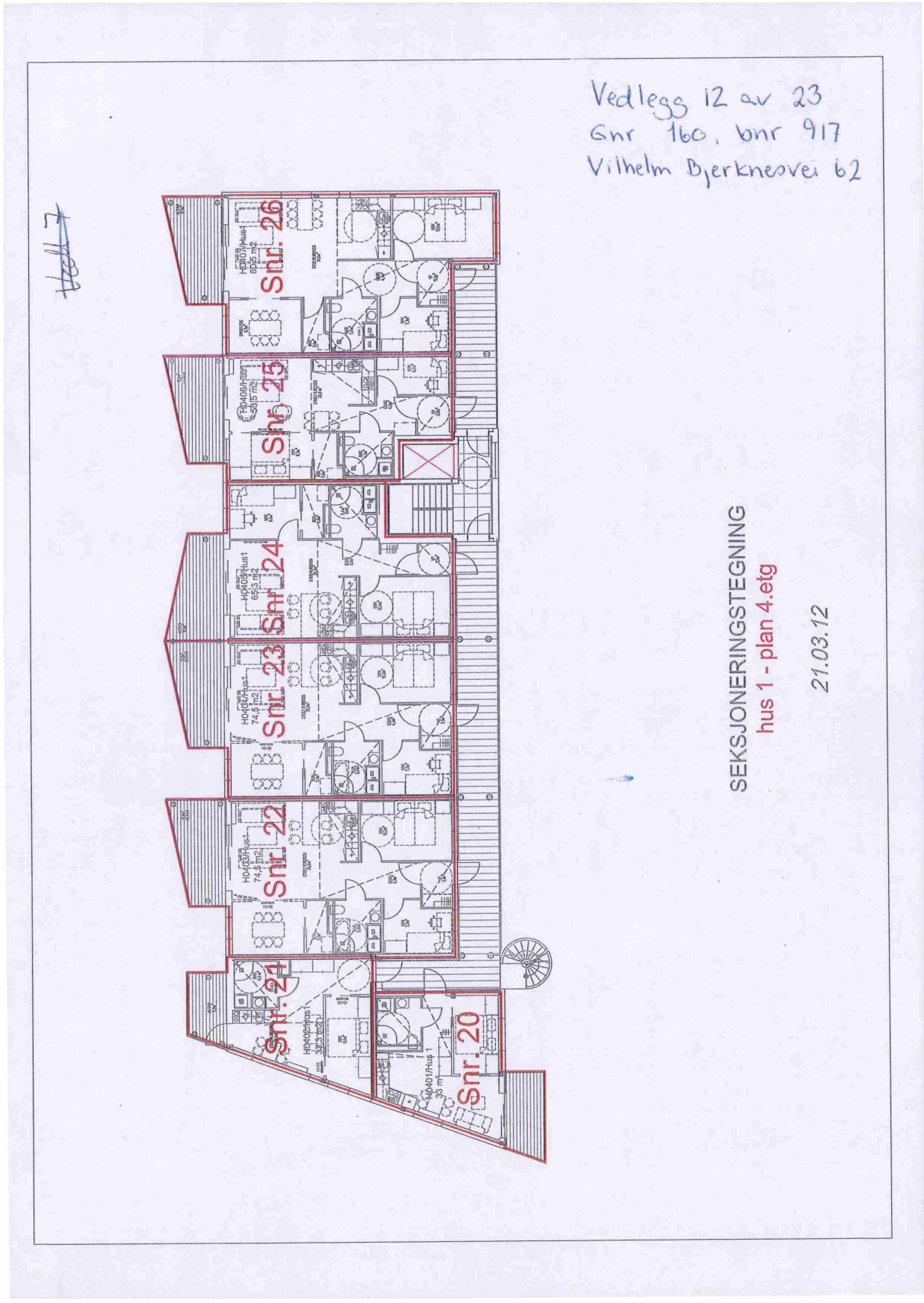
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



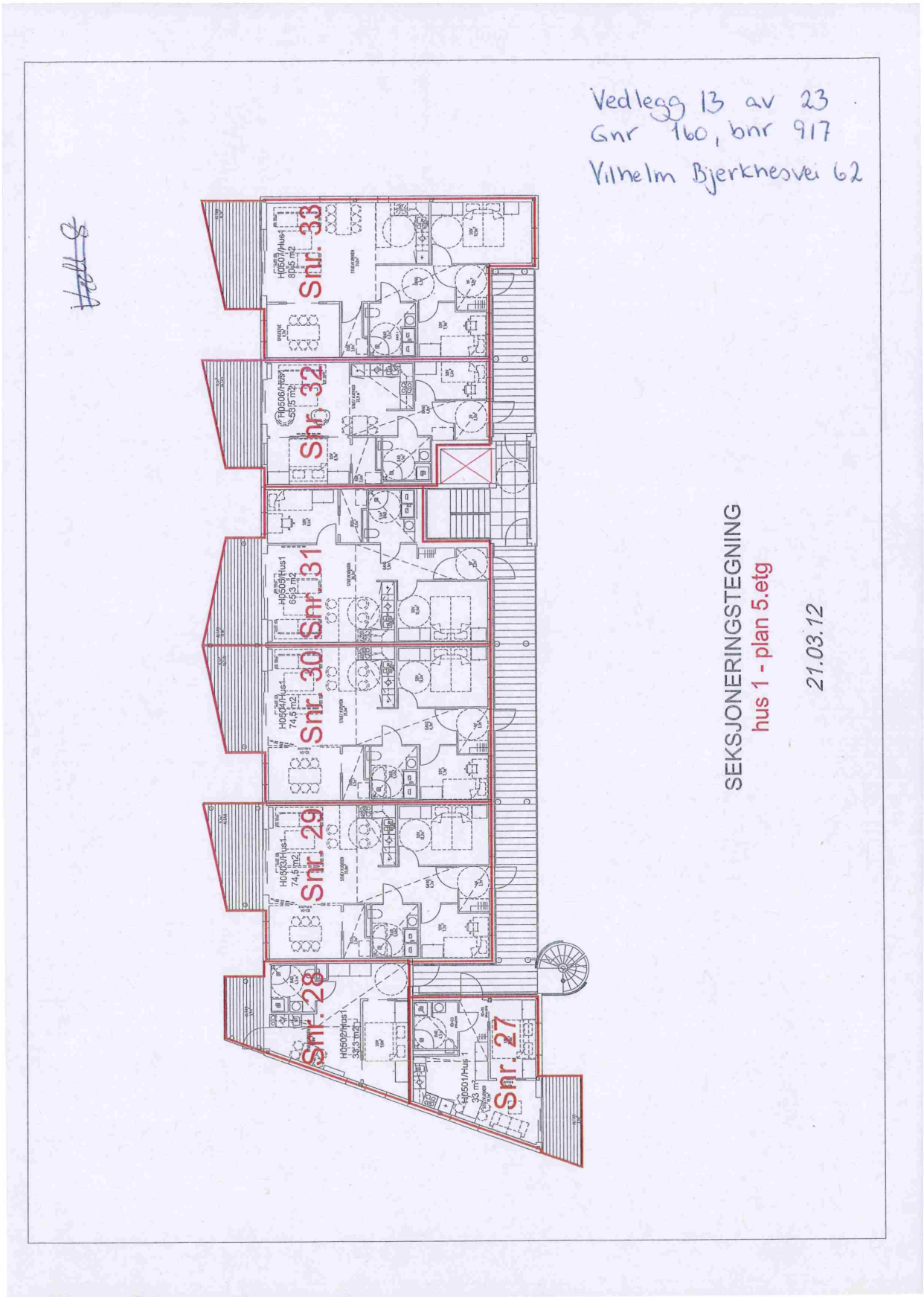
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



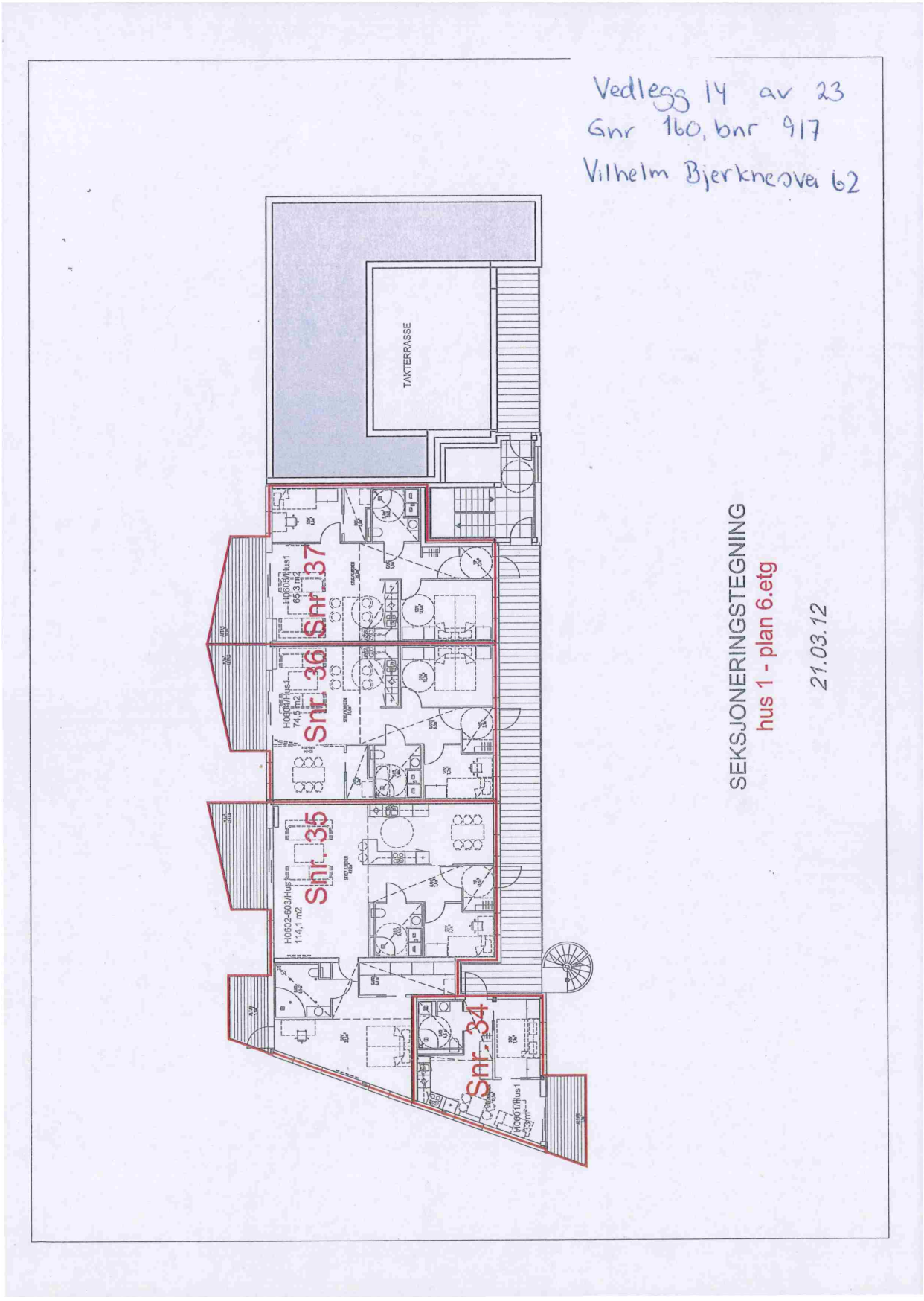
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



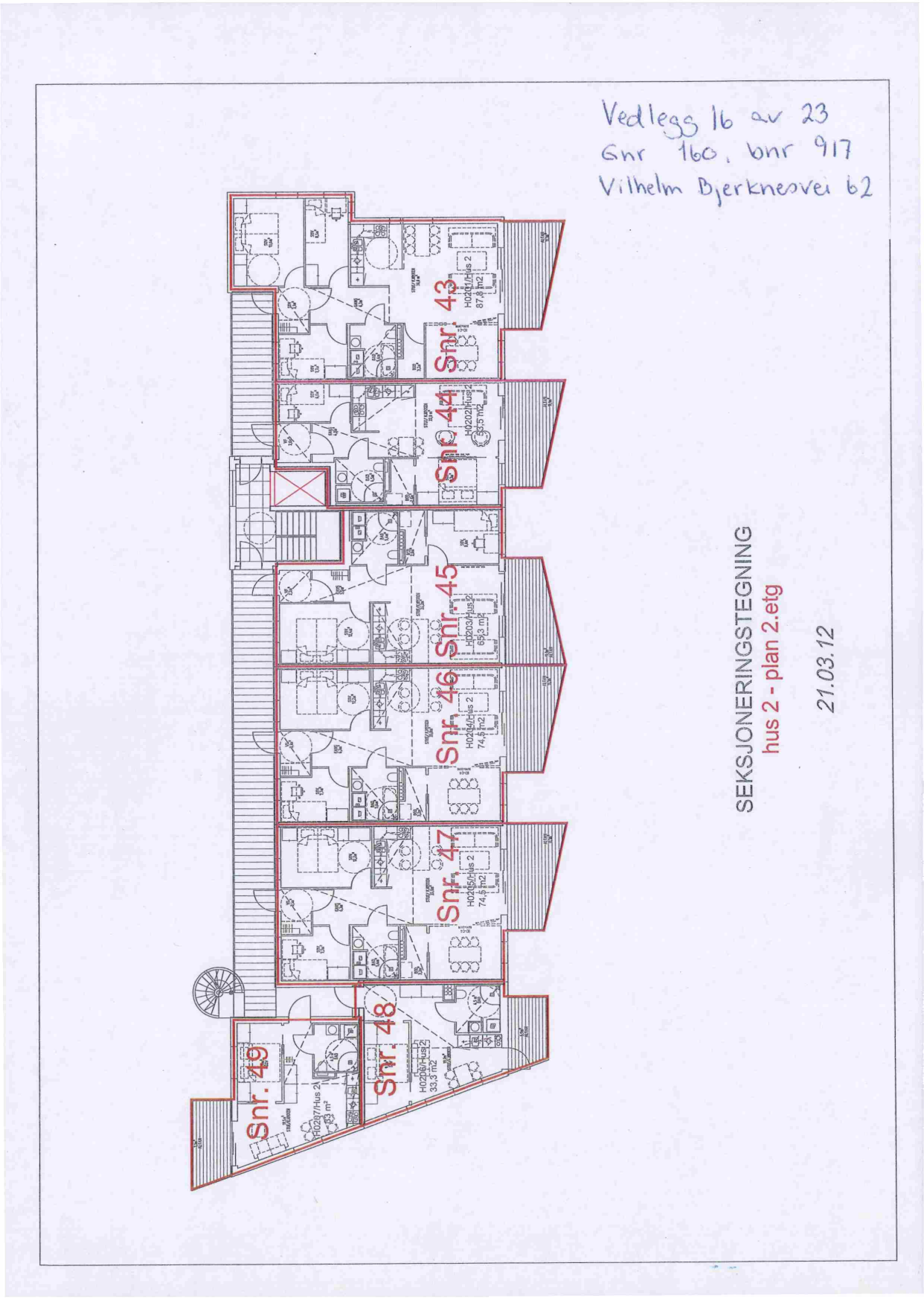
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



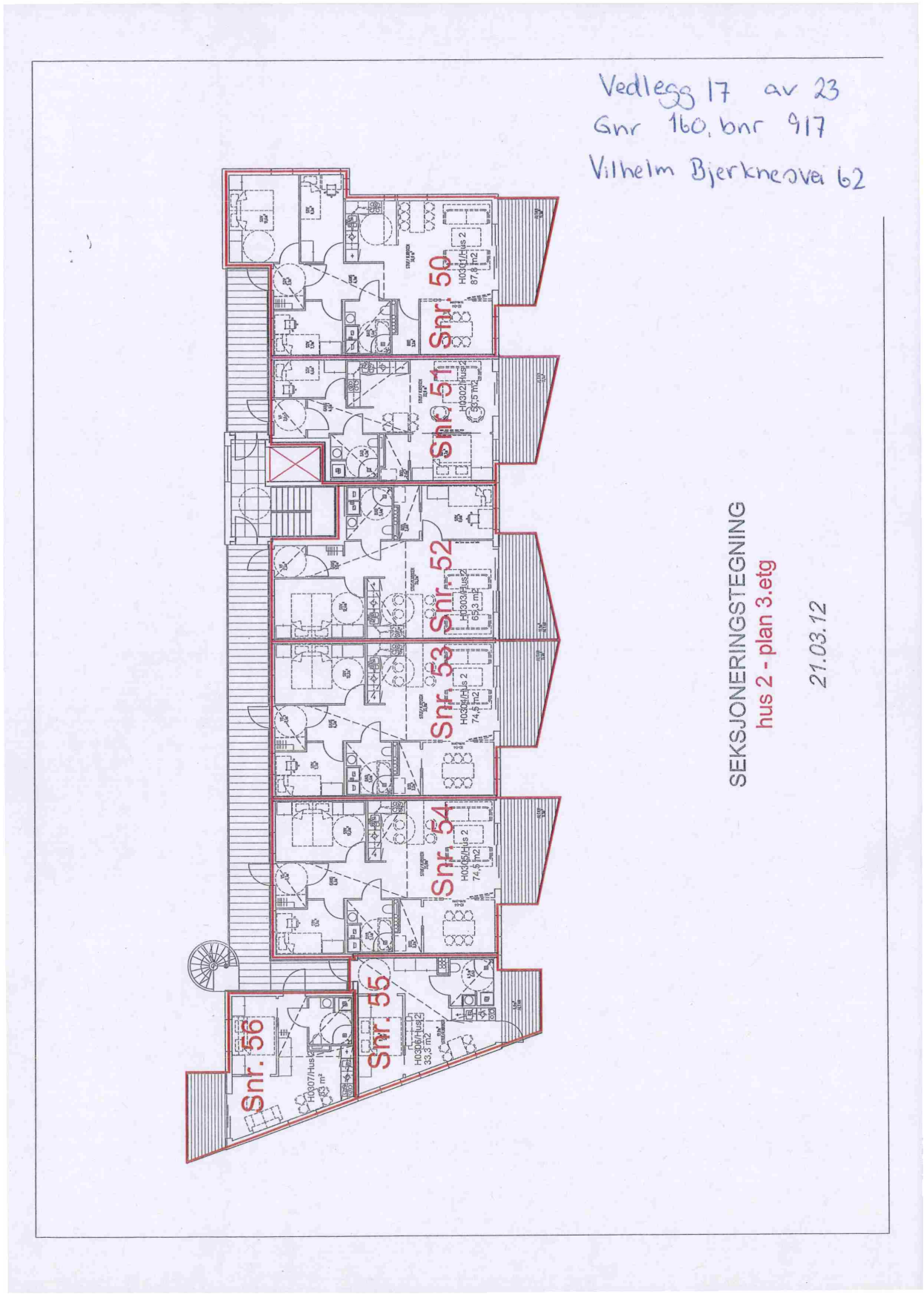
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



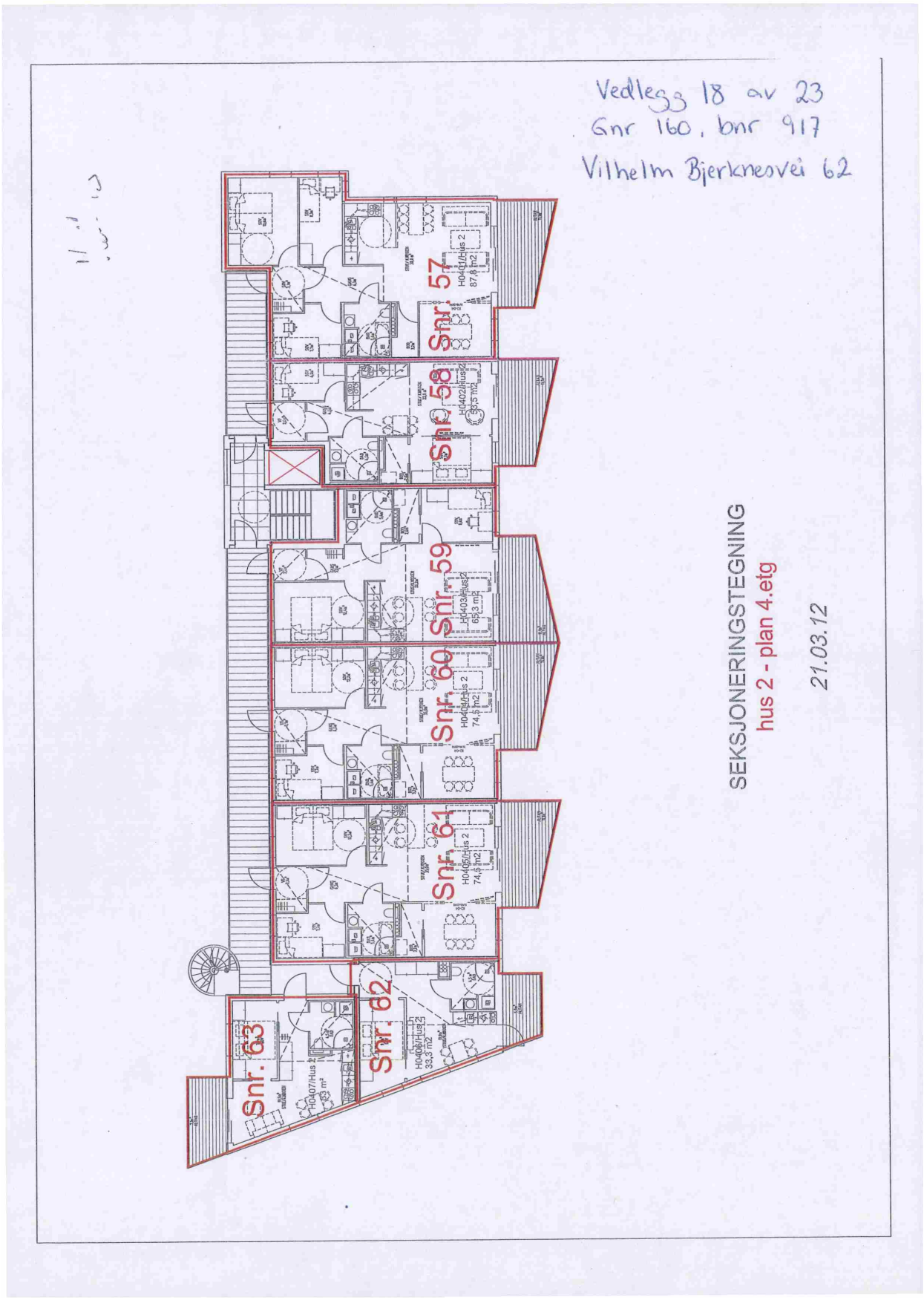
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



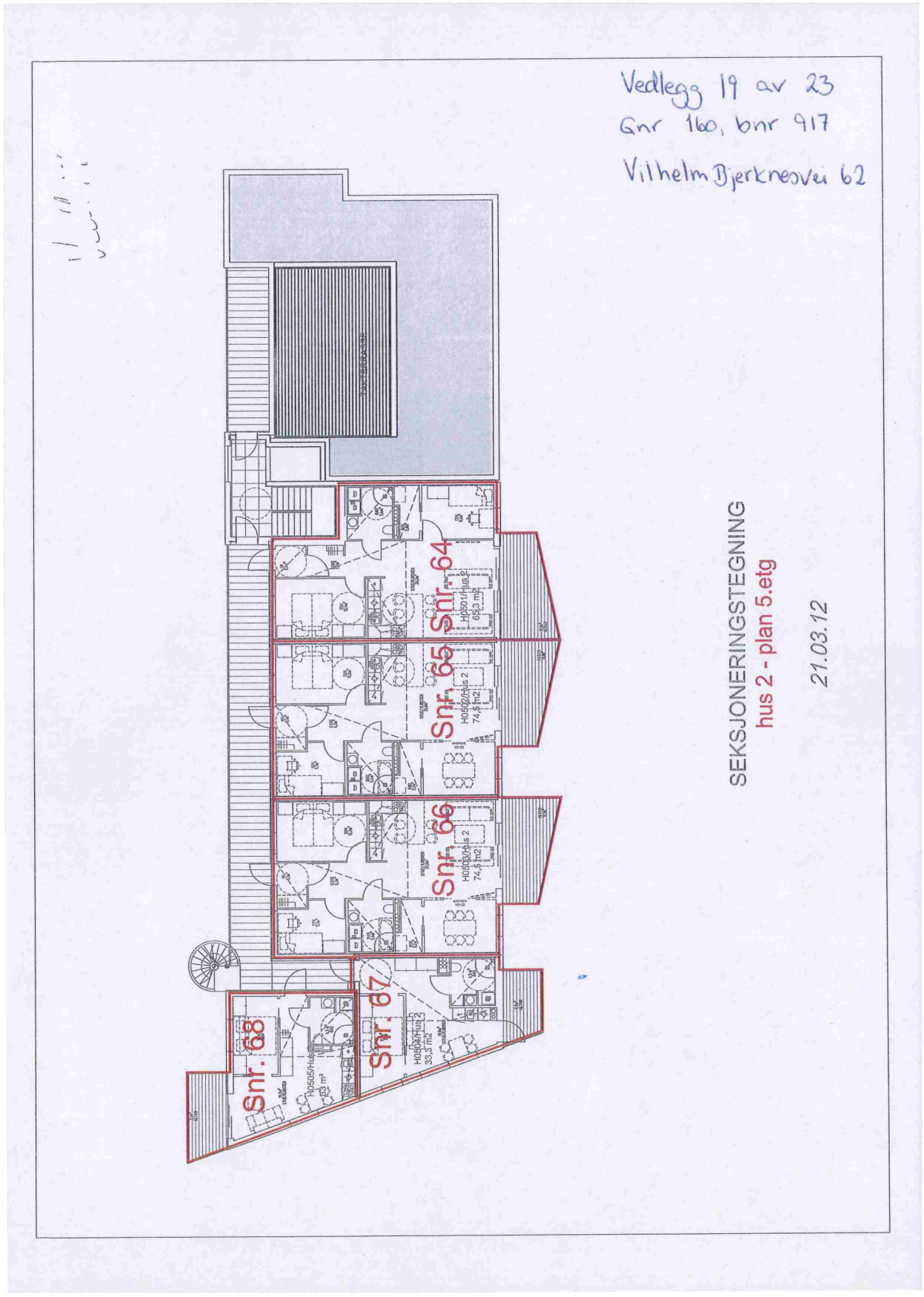
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



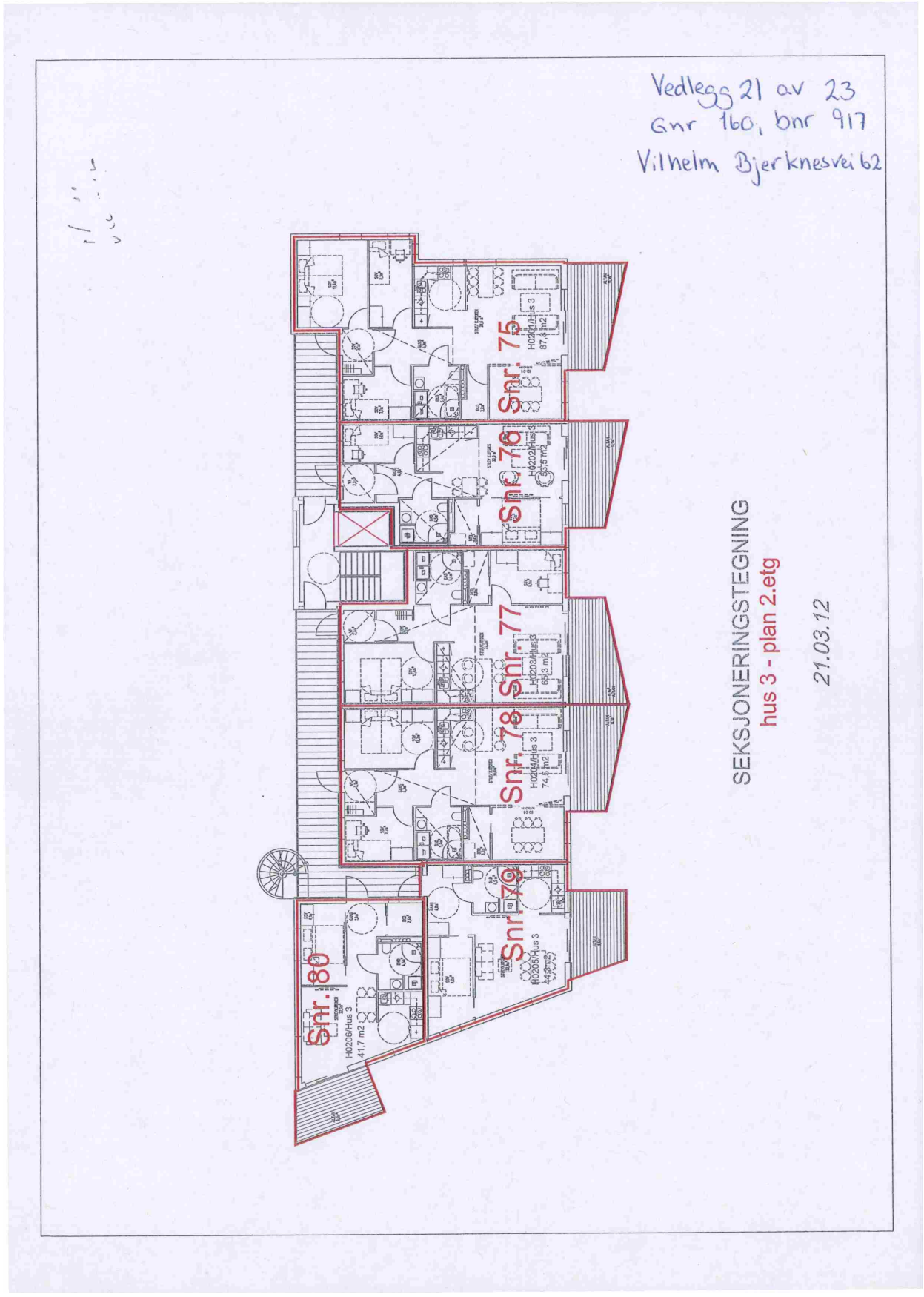
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



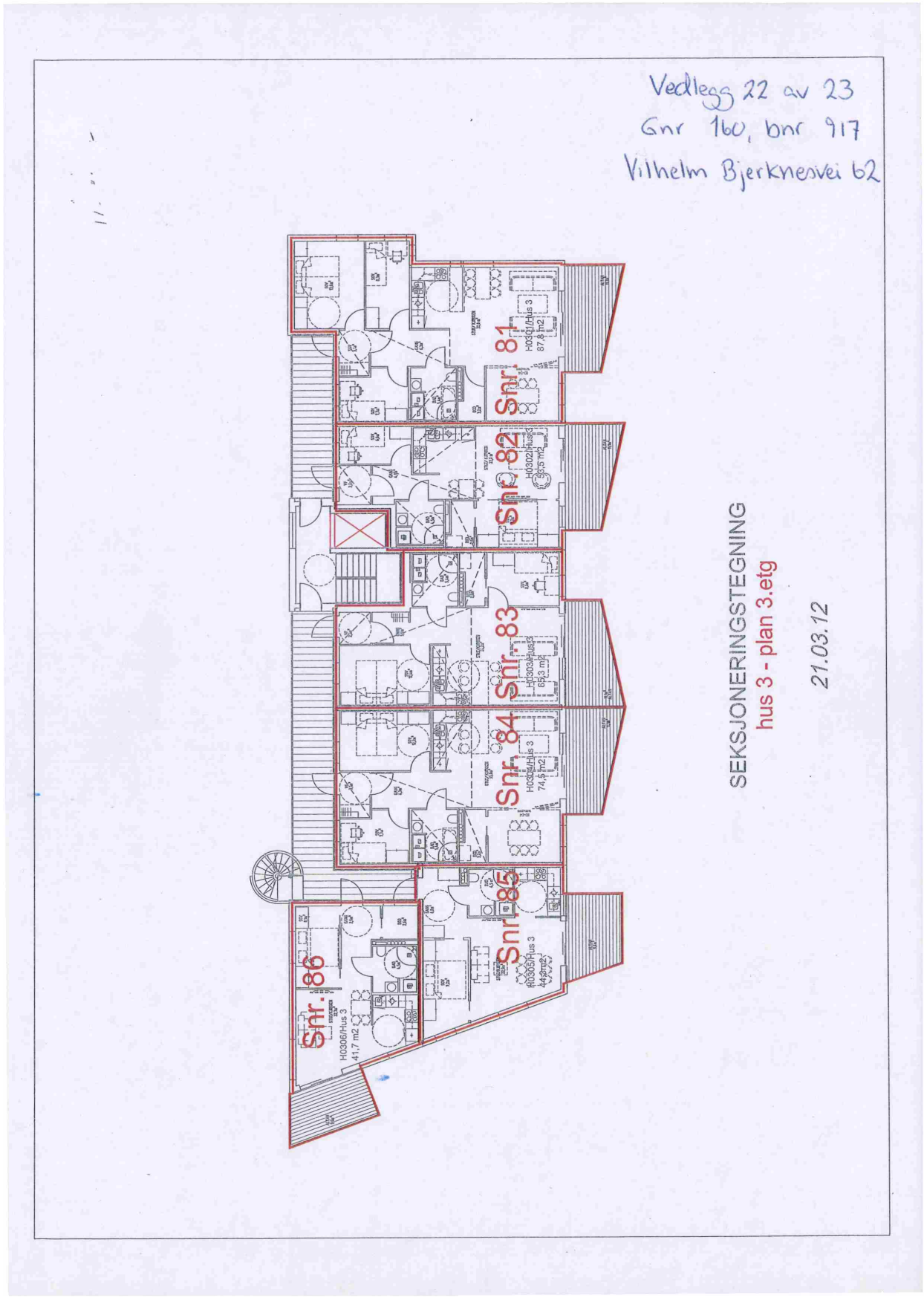
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



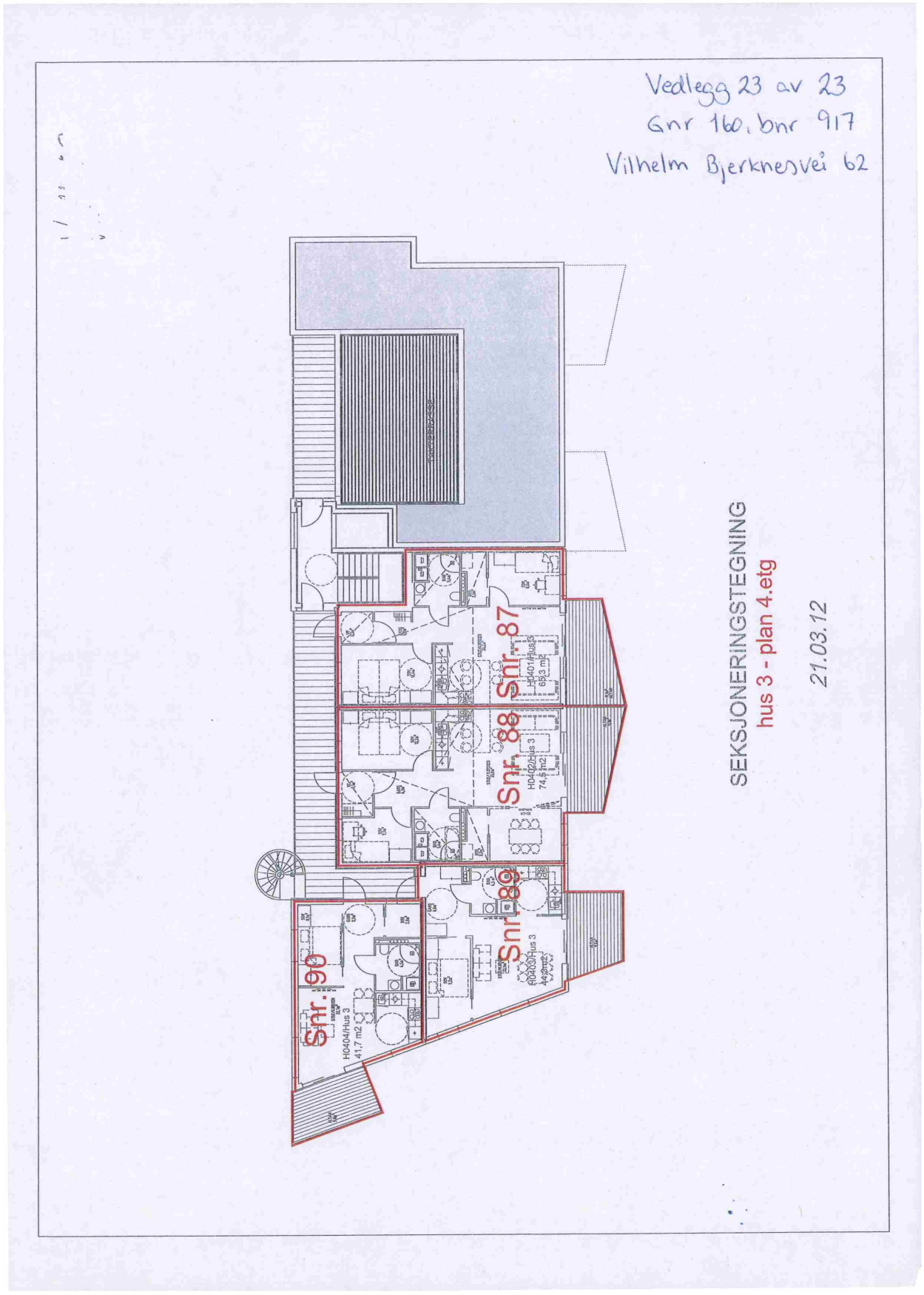
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
948383268
org.nr./fødselsnr.

Erklæring

Doknr: 962644 Tinglyst: 05.11.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Styret i Sameiet Bjerketun, organisasjonsnummer 912 188 825, har i medhold av fullmakt fra ordinært sameiermøte av 03.04.2014 fattet følgende vedtak:

ORG.NR. 950 147 024

«Sameiet Bjerketun («Sameiet») gir med dette Slettebakken borettslag rett til å la deler av gangsti gå over østre del av sameiets grunn, gnr. 160, bnr. 917 i Bergen kommune, i henhold til vedlagte tegning.

Atkomsten skal være åpen for alminnelig ferdsel for gående, og sameiet har ikke adgang til å stenge tilkomsten med gjerde, port eller lignende.»

Denne erklæringen skal, slik beskrevet i fullmakten fra ordinært sameiermøte av 03.04.2014, tinglyses på grunnbokbladene til samtlige av seksjonene i Sameiet Bjerketun (seksjon 1-90).

Rett kopi bekreftes

Bergen, 07.10.2014

Ivar Lunde, styreleder

Tien Pham, styremedlem

Tor Inge Feidje, styremedlem

Silje Marie Backe, styremedlem

BKK

TINGLYST
14 MAI 2004
Dagboknr: 16365
BERGEN BYFOGDEMBETE

AVTALE

mellom

Bergenshalvøens Kommunale Kraftselskap Nett AS (BKK)

og

eier/fester av gnr 160 **bnr** 917, 938, 1037 **i Bergen kommune (grunneier)**

A. Bakgrunn

1. BKK har konsesjons- og ekspropriasjonstillatelse ved vedtak av 24.04.2002, i medhold av energiloven og oreigningsloven til å erverve de nødvendige rettigheter til å anlegge og drive et ca. 2210 langt kabelanlegg fra Storetveit Sekundærstasjon til ny kabelendemast i Sædal.
2. Kabelanlegget skal erstatte det eksisterende 132 kV luftledningsanlegget mellom Storetveit og Sædalen, og gjennomføres for å forbedre de estetiske kvalitetene i området og frigjøre områder langs ledningstraseen til utbygging. Parallelt med disse kablene ligger også fiber og to 11 kV kabler for lokalforsyning.
3. Kabeltraseen fremgår av vedlagte kartutsnitt datert 30.01.2003.

B. Arealbruk og tilkomst

1. Ovennevnte kabelanlegg kan ligge vederlagsfritt og klausulere ovennevnte eiendommer med de bestemmelser som følger av denne avtale.
2. Klausuleringsbelte for luftledningen på strekningen Storetveit – Sædalen, som ikke lenger vil være i bruk når den aktuelle kabelen er satt i drift, kan deretter fritt disponeres av grunneier uten godtgjørelse til BKK.
3. BKK har vederlagsfri rett til adkomst, vedlikehold og fornyelse av anlegget. Ferdsel skal skje med minst mulig ulempe for grunneier.

C. Arbeider i tilknytning til anlegget

1. Grunneier kan fritt nytte grunnen over kablene til hage, ferdsel, transport o.l dog med de begrensinger som følger av denne avtale.
2. Arbeider kan utføres helt inntil betongkassene som kablene ligger i. Innenfor et belte på 4 meter, 2 meter til hver side av senter kabelkasse, må det ikke utføres noe arbeid under overflaten uten at kabeleier kontaktes. Det samme gjelde alle former for sprengningsarbeider i kabelens nærområde. BKK skal ha rett til å avgjøre ladetyper alle typer sprengingsarbeider
3. Over kabelen må det ikke oppføres noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade for eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.

Doknr: 16365 Tinglyst: 14.05.2004 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes.
BKK NETT AS
M. Hansen

D. Behov for fremtidig flytting av kabelanlegget

1. Dersom kablene ønskes flyttet, kan BKK kreve kostnadene dekket av den som krever flyttingen. Flytting må være praktisk mulig å gjennomføre.

E. Erstatningsbestemmelser

1. Skader og ulemper som BKK forårsaker i anleggsperioden eller senere, skal utbedres uten unødig opphold eller etter særskilt avtale eller skjønn.
2. Grunneier og 3. mann er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører kablene, for eksempel ved sprenging, graving eller terrengforandringer m.v.

F. Andre bestemmelser

1. Grunneier samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som en heftelse på eiendommen. BKK betaler alle omkostningene i forbindelse med tinglysningen.
2. BKK besørger sletting av heftelser på denne eiendommen tilknyttet eksisterende luftledning når denne er revet.

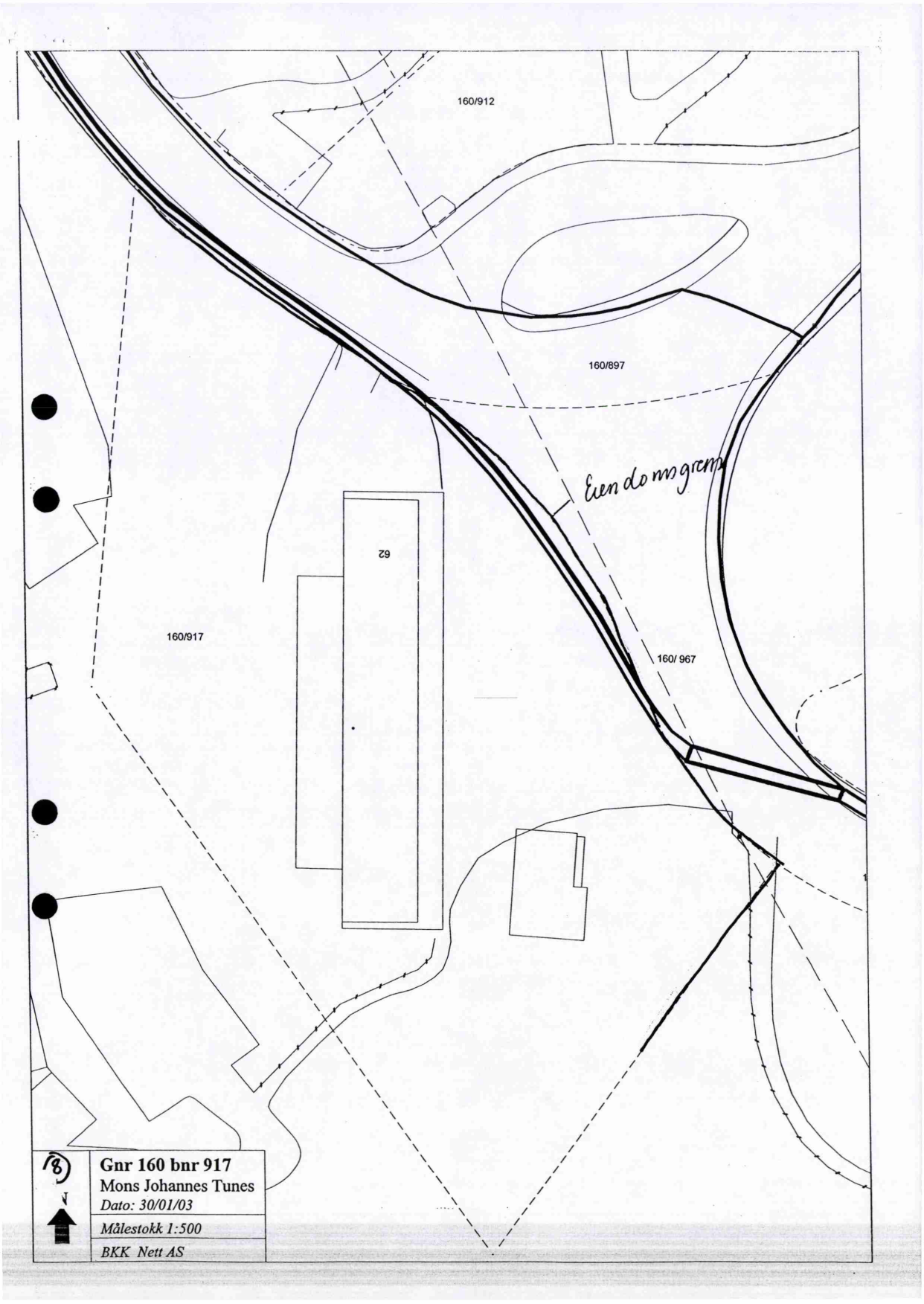
Denne avtale er laget i to eksemplarer, hvorav hver av partene beholder hver sitt.
Vedlagt avtalen følger kartutsnitt som er datert 30.01.2003

Bergen, 20.03.03.

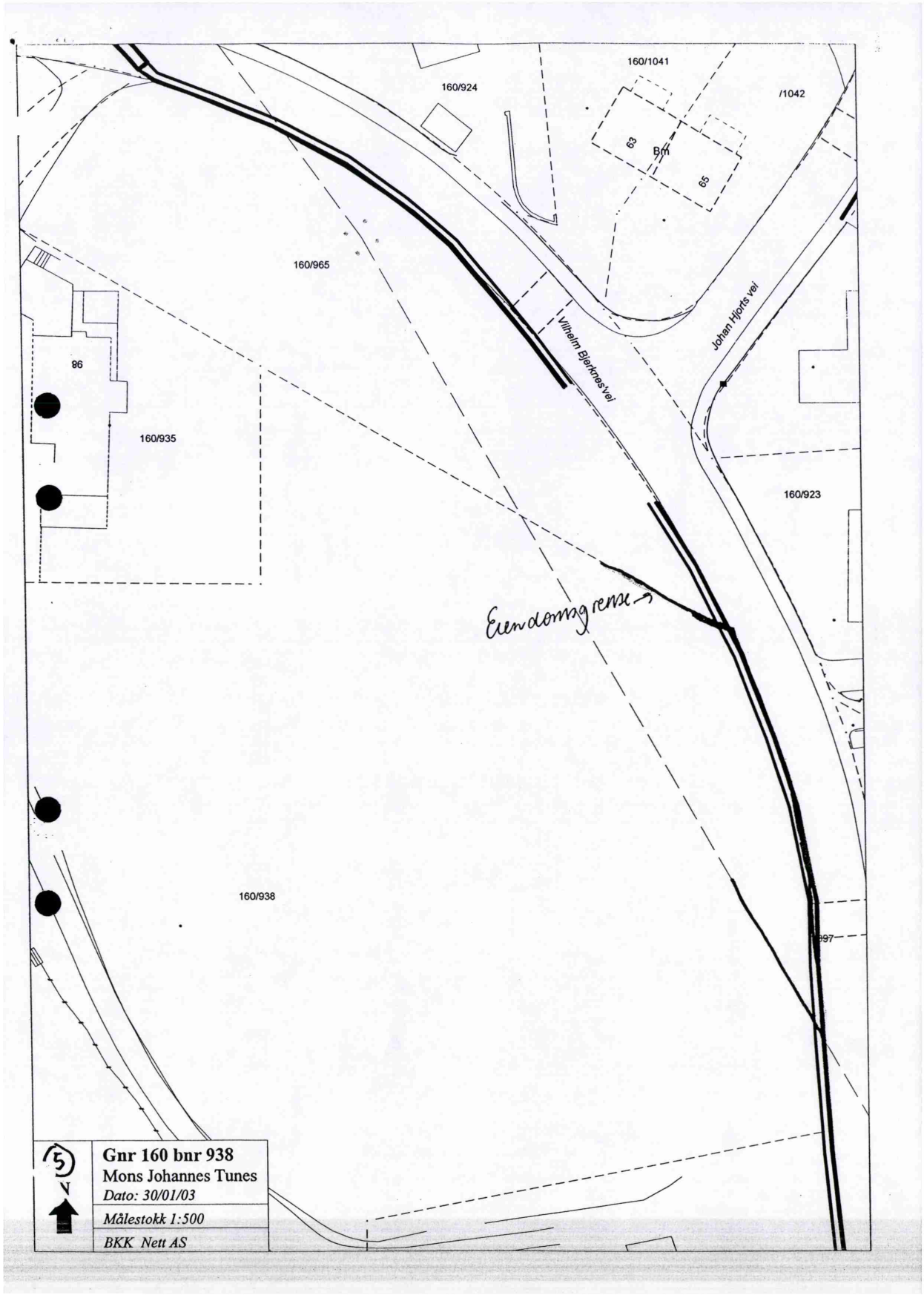
Øivind Torkildsen
nettdirektør

grunneier

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



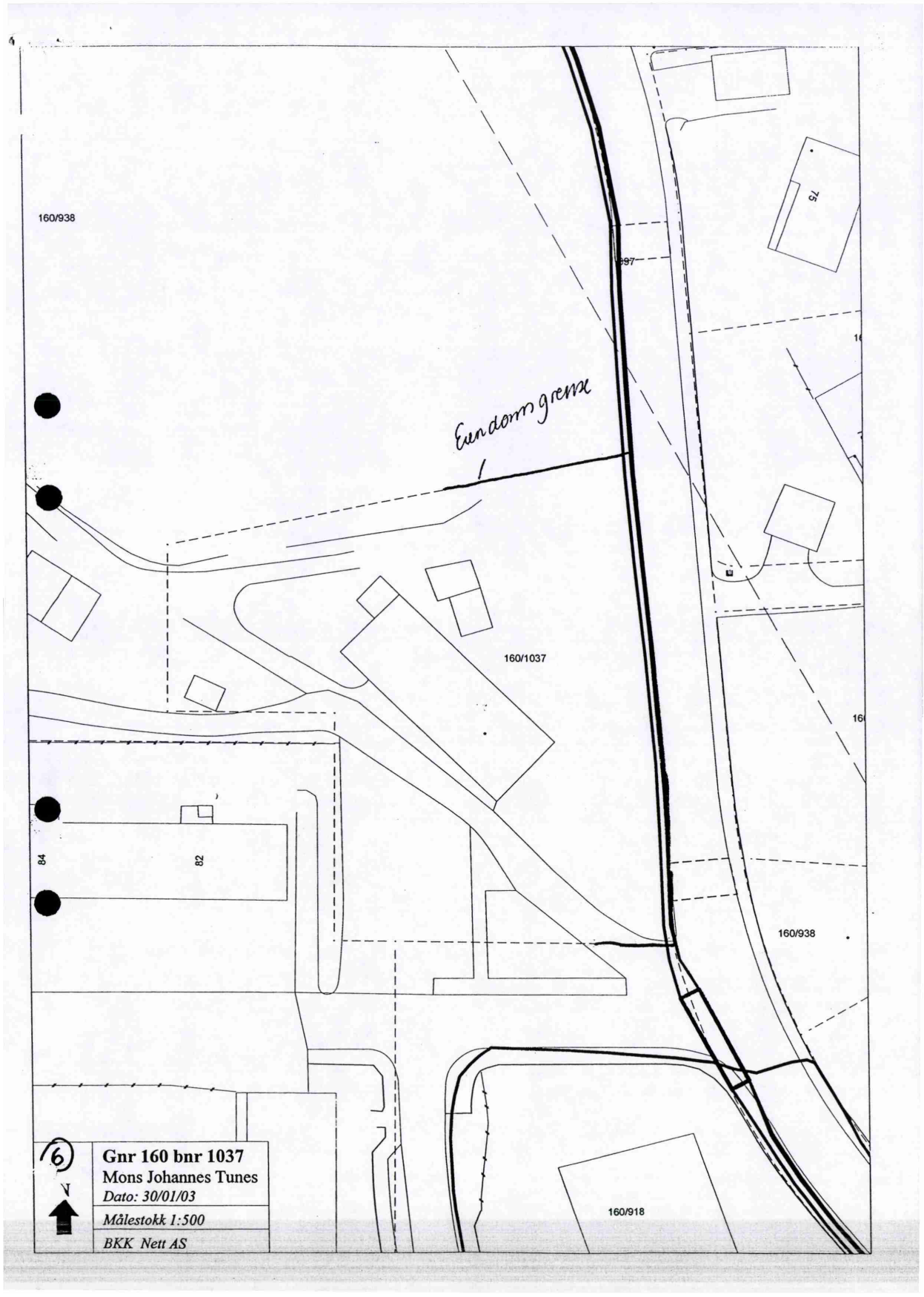
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2004/16365/106
Attesteringstidspunkt 2025-10-09 10:13



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/990127/106
Attesteringstidspunkt 2025-10-09 10:13

1976/990127/106

Byskriveren i Bergen
Tårnplass 2
5000 BERGEN

Ark.nr. 13/651.41
Ask/ME 23.8.1976

REGISTRERING AV ELEKTRISKE KRAFTLEDNINGER
OVERFØRINGSLINJER OG KABLER I BERGEN

Bergen Kommune v/Bergen Lysverker ber herved om registrering av overføringslinjer og kabler i Bergen.

Overføringslinjene og kablene går over disse eiendommer:

1. 47 kV Havre - Romslo - Seim. (Registrert 3. september 1965)

	G.nr.	B.nr.
Osterøy	68	1-4-16,3,7-12,9
Arna	73	1,2,3,4,5,6
"	74	1,2,3,4,5
"	75	1,2,3
"	76	1,2
"	77	1,2,4
"	78	1,2
"	79	1,2,3
"	80	1,2,3,4
"	81	1,2,3,5
"	82	3
"	83	1,2,3,4,5,7,10,12,13
"	85	1,2,11,13,17,19,27,29
"	86	23,120,142,249,308,372,373

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

2. 47. kV. Seim - Ytre Arna. (Registrert 3. september 1965)

	G.nr.	B.nr.
Arna		
"	86	23,66,107,120,126,127,129,130,142, 164,166,214,240,249,297,324,325,335 336,337,338,339,340,342,343,344,345 372,373.
"	102	1,12,13,14,15-16,17,18,20,319,320.

3. 47 kV. Seim - Tangeland. (Registrert 3. september 1965).

	G.nr.	B.nr.
Arna		
"	86	7,40,~~86~~,~~227~~,249
"	87	~~6~~,14,~~48~~,~~59~~,~~240~~,~~241~~
"	101	~~4~~,10,~~62~~,~~75~~,~~77~~
"	100	3,6
"	99	1,2,3,4,5,9,12
"	98	1,2,3,59,60

slettet Gnr 86 bnr. 86 – 27/4 80-1374
227
87 bnr. 6
48
59
240
241
Gnr 100 bnr. 6

4. 47 kV Tangeland - Heldal. (Registrert 3. september 1965)
(til tidl. Fana grense)

	G.nr.	B.nr.
Arna		
"	98	4,59
"	97	15
"	95	3,6,8,94,183,184,185,186,190,191, 258,272,273,274,276,277,279,280,281 283,284,287,288,290,291,304,308,317 318,319,320,344,345,346,350,351,358 359,362,365,371.
"	94	1,2,5,6,7,69,135,140,159,173
Fana	1	3
"	2	1,3,5,6,36
"	5	1,2,5,6,40,41-76,44-86,46-47,49, 58,64,71,75.
"	6	1,2,5,6,15,16,27,46,54,71,72,76,101 128.
"	43	6,18,22,23,24,77,85-89.

Slettet dbnr 29077
8/10-1990
for gnr. 6 bnr. 183
Samt for gnr. 43 bnr. 427, 454 og 457

5. 47 kV. Bergen grense (Frøland) - Heldal

	G.nr.	B.nr.
Fana		
"	66	1,2
"	67	1,2,3,4,5,6,7,8
"	68	1,2

Fana	G.nr.	B.nr.
"	62	1,2,3
"	59	1,2,3
"	57	1,2,3,4,
"	56	4
"	54	1,2
"	53	1,2,3
"	52	1,2,
"	43	6,77,85,89

6. 47 kV Heldal-Storetveit-Solheim. (Mindre del av denne registrert 31.5.1968).

Fana	G.nr.	B.nr.
"	43	24,43,85,89,284
"	8	2,5-22
"	10	1,3,4,49,177,312
"	11	1,3,4,5,87,99,103,146,147,168,197, 221,222,224, 225,232,233,239, 241, 242,269,270,271.

Bergen	Gate	nr.
"	Armauer Hansensv.	9x
"	Vilhelm Bjerknesv.	45x,62,81,83,85,95,97,98,99,102.
"	Slettebakkveien	177x

Fana	G.nr.	B.nr.
"	12	17,18,20,30,37,38,81,82,83,105,106, 107,108,109,110,111,112,117,119-128 120-129,121-130,122-131,123-132,124 125-133,126-134,127-135,136,144,145 146,211,215,216,217,218,220,222,223 225,226,227,259,271,272,273,274,276 277.
"	13	27,275-332,276,296,298,312,339,341, 376,426,427,431,433-413,472,545-453 550.
"	15	39,50,66,70,79,88,94,103,104,106, 111-215,127,134,150,156,195,216-219 236,246,303,309
"	18	4,8,18-233,22,32,37,44-182,106,107, 108-75,109,110,112,114-271,117,124, 140,141,148,197,198,199-204,222,225 258.

Slettet, dbn. 8072/ 12/3-85 m. unntak av. Gn. 18, bn. 4, 108, 109, 110.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/990127/106
Attesteringstidspunkt 2025-10-09 10:13

Bergen	Gate	nr.
"	Søre Skogveien	113,114,119x,125a,125b,125c,125d,
Sletta/dlr. 8072, 12/3-85.		127a,127b,127c,127d
"	Mindeveien	71
"	Løbergsveien	87
"	Skrivergaten	40,42,44
"	Fjøsangerveien	65,65a

7. 47 kV avgr. Fyllingsdalen

	G.nr.	B.nr.
Fana	18	3,4,108,109,110,214
"	17	1,11
"	16	1
Bergen	26	1,4,5,18,21,60,100,180,211,367, 396,420
"	22	3,164

8. 47 kV Solheim - Simonsvik

Bergen	Gate	nr.
"	Fjøsangerveien	61,65
"	Skrivergaten	34,36,37,39
"	Løbergsveien	34,36,38a,41,43,54,56
"	Hordagaten	28
"	Løvstakklien	6
"	Solheim	245
"	Nykronborg	60x
"	Damsgårdsveien	60
"	Nordre Skogvei	50y
"	Lien	80y
"	Gyllenpris utmark	1

Bergen	G.nr.	B.nr.
"	7	1
"	6	42
"	5	5
"	3	1
"	4	1
"	59	13

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/990127/106
Attesteringstidspunkt 2025-10-09 10:13

Laksevåg	G.nr.	B.nr.
"	57	2,91
"	56	6
"	54	1,18,296,358,387,395,405,576,680, 686,687,719,729,733
"	53	4,16,234
"	51	1,84,178
"	50	2,3,23
"	49	2,4-875,45-70,146,228,358,396,398, 436,437,438,445,446,456,593,775, 822,861,907,918.

9. 47 kV Sandviken - Ravneberget.

Bergen Gate		nr.
" Fjellveien		10
" Nystuen		2x,3x,4x,7.
" Knattenveien		7
" Haukeland utmark		1
" Haukelandsveien		36q,36r.
Bergen	G.nr.	B.nr.
"	27	1,2
"	23	1

10. 47 kV Jordal-Hellen-Sandviken

	G.nr.	B.nr.
Åsane	115	2
Bergen Gate		nr.
" Sølvberget		18,20,22
" Hatleveien		9,11
" Skytterveien		10x
" Øyjordsveien		9a
" Fjellveien		10

11. 47 kV Kabel Koengen - Sandviken

Bergen Gate	nr.
" Bontelabo	9
" Bergenhus	1x
" Ladegårdsgt.	65
" Formansvei	29
" Sudmannsvei	5
" Fjellveien	10,17.

12. 47 kV Kabel Strømgaten - Koengen

Bergen Gate	nr.
" Lars Hillesgt.	10
" Strømgaten	4,21
" Bontelabo	7,9

13. 47 kV Kabel Ravneberget - Strømgaten

Bergen Gate	nr.
" Haukelandsveien	36q,6.
" Haukeland utmark	1
" Haukelandsbakken	10,24,26,28,30,30x,32,34
" Møllendalsveien	12,31,41,51.
" Nygårdsgt.	124
" Lars Hillesgt.	10
" Strømgaten	21

14. 47 kV Kabel Haukeland

Bergen Gate		nr.
" Årstadveien		22
" Storhaugen		5
" Nordbø		19
" Nordbøveien		13
" Bjørndalen		26s,26v,28x
" Årstadveien		25t
	G.nr.	B.nr.
Bergen	23	1

15. 47 kV Kabel Ravneberget - Solheim

Bergen Gate	nr.
" Haukelandsveien	36q,10.
" Haukeland utmark	1
" Johan Blyttsvei	30
" Årstadveien	17
" Ibsensgt.	99p
" Bjørnsonsgt.	49
" Indalsveien	22
" Fjøsangerveien	65

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/990127/106
Attesteringstidspunkt 2025-10-09 10:13

16. 47 kV Kabel Ravneberget - Landås

Bergen Gate		nr.
"	Haukelandsveien	36q
"	Haukeland utmark	1
"	Johan Blyttsvei	30
"	Lægdene	73
"	Erleveien	18,20

17. 47 kV Landås - Storetveit

Bergen Gate		nr.
"	Erleveien	18,20
"	Landåsveien	51x,71x
"	Hagerupsvei	2s,50p
"	Adolf Bergsvei	27,29x
	G.nr.	B.nr.
Fana	13	27,74,355-823,686-827,750,751-844.

18. 47 kV Heldal - Valle - Rå.

slettet dbnr. 29078 8/10-1990 for alle eiend i parentes. Samt gnr. 54 bnr. 80 og 118.

Fana	G.nr.	B.nr.
"	43	(1),2,(18),(22),23,24,(79),(80),77.
"	52	(1),2,(4),(5),(19),(33).
"	51	(1),(8),12,13.
"	54	3-4-5-6.
"	50	1,3,(9),(10),17,(91),(95),104,107
"	49	(1),(2),39,58,116.
"	48	(1),(3),(4).
"	88	(2),3,4
"	87	26,28
"	120	3
"	121	234
"	119	4,24,34,62-63,74,100,104,235.

19. 47 kV Valle - Stend

Fana	G.nr.	B.nr.
"	49	2,24,44,45
"	82	2,3,4,7,16,18,24,66,72
"	83	1,3-5,4,6,7,8-9,10-11,15,18.
"	84	1,3,4,5.
"	90	2,3,23-28,24,29,73,80.
"	97	1,2,5,8,11,16,23,38,52.

20. 47 kV Jordal - Eidsvåg

Åsane	G.nr.	B.nr.
"	115	1,2,11,12,26
"	116	22,282,543

21. 47 kV Eidsvåg - Salhusveien

Åsane	G.nr.	B.nr.
"	116	857,927
"	115	27
"	111	2,4,19,50,51,58,65,66,80,83,91
"	109	31,45,266,288
"	89	1,3,4,175,184,198
"	88	4,9,99,103

22. 132 kV Jordal - Midtbygda - Salhusveien

Åsane	G.nr.	B.nr.
"	115	2.12.24.
"	112	1,2,3,4,6.
"	111	5.
"	113	4,5.
"	106	1,2,4,5,7,8.
"	107	2,3,10,76.
"	90	1,2,10,40,74,76.
"	89	1,2,3,29,59,69,163,167.

Ledningene og kablene ønskes registrert under navnet:
"OVERFØRINGSLINJER OG KABLER I BERGEN".

Tinglige rettigheter i deler av ledningen:
1. 47 kV Havre-Romslo-Seim.
2. 47 kV Seim-Ytre Arna
3. 47 kV Seim-Tangeland
4. 47 kV Tangeland - tidl. Fana grense mot Heldal.
   Registrert 3. september 1965 sammen med fordelingsnettet i Arna kommune, v/Arna Elektrisitetsforsyning.
   Lån: Norges kommunalbank 4/3.67 kr. 200.000,-
   " " 4/3.67 kr. 600.000,-
   " " 5/11.68 kr. 800.000,-
   " " 28/5.69 kr. 800.000,-

6. 47 kV Heldal- Storetveit. Del av denne "Kraftledning Fantoft-Stor
Storetvedt" registrert av Fana kommune v/Fana Elektrisitetsverk
5. juni 1968.
18. 47 kV Heldal-Valle-Rå
19. 47 kV Valle-Stend
Registrert 5. juni 1968 av Fana kommune v/Fana Elektrisitetsverk.
Lån: Fana Sparebank 25/3.68 kr. 3.000.000,-
" " 28/9.70 kr. 2.000.000,-
" " 5/3.71 kr. 1.000.000,-

De andre overføringslinjer og kabler har ikke vært registrert før.

Som bilag følger:

a. Fotostatkopi av konsesjon av 13. juni 1975.

b. Fotostatkopi av konsesjonssøknad av 2. januar 1975.

c. Kart, tegn. nr. 10309 med linjer og kabler tegnet med blå strek og nr. fra 1 til 22.

d. Erklæring fra Elektrisitetstilsynet 4. distrikt datert 4. juni 1976 om at overføringslinjer og kabler i Bergen er sammenhengende og utført i henhold til konsesjon.

e. Erklæring datert 14.5.1976 undertegnet av ordfører i Bergen kommune og adm.direktør ved Bergen Lysverker, at overførings-linjer og kabler i Bergen er lagt og bygget for kommunens regning og eies av Bergen kommune v/Bergen Lysverker.

BERGEN LYSVERKER, 23.8.1976

M. B. Andersen
adm.direktør

S. F.

F. Olsen

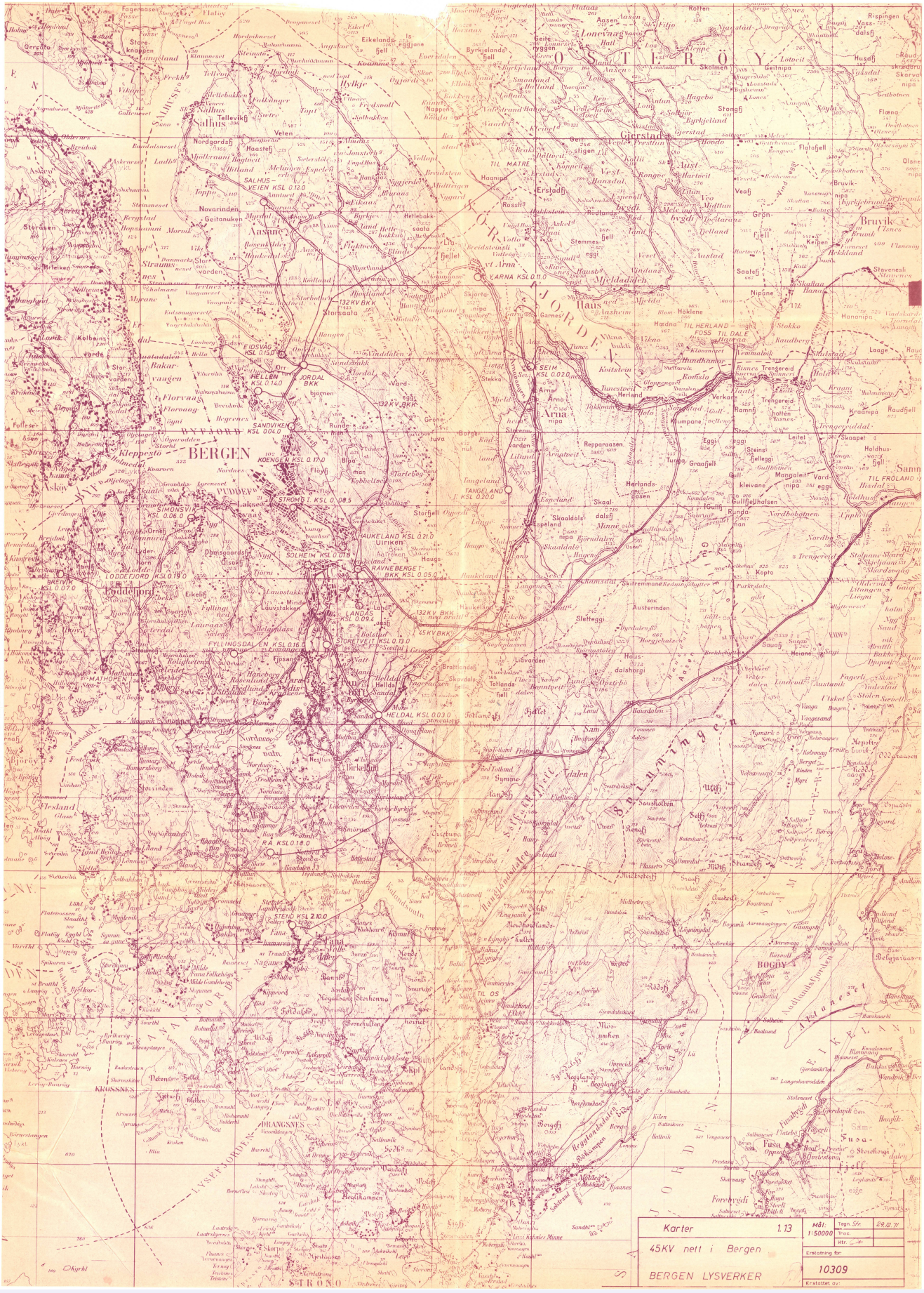
Vedlegg

Registrert i Kraftledningsregisteret v/Bergen Byskriverembete
den 3/9 1976.
Gebyr kr. 400,- vedr. Bergen og
kr. 400,- vedr. Nordhordland er betalt.

Anmerkes:
Følgende eiendommer har ikke folium i grunnboken:
Gnr. 83, bnr. 5, Arna
gnr. 26, bnr. 367,396 og 420 Bergen
Fjøsangerveien nr. 61
Løbergsveien nr. 38 a
Lars Hillesgt. nr. 10,
Landåsveien nr. 71 x,
gnr. 13, bnr. 74, Fana.

BP.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2704260065 / Malin Skaflestad, tlf.
Vilhelm Bjerknes' vei 62A, 5081 Bergen
Gnr. 160, bnr. 917, snr. 34 i Bergen kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

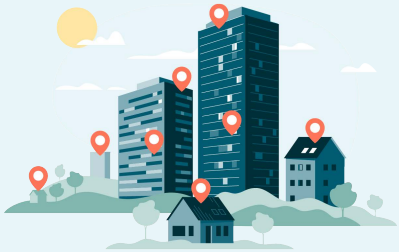
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

Oppdragsnr: 2704260065
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.10.2026

Malin Skaflestad
Eiendomsmegler

959 05 734
malin.skaflestad@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Fana
Postboks 206 Nesttun, 5853 BERGEN

eiendomsmegler1.no