



JOHAN HJORTS VEI 22





INNHold

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	30
Plantegning	44
Tekniske dokumenter	46

VELKOMMEN TIL

Johan Hjorts vei 22

ASK Eiendomsmegling ved Ditlev Haukenes har gleden av å presentere Johan Hjorts vei 22!

Lys og velholdt leilighet med praktisk planløsning og moderne standard. Fra stuen har man utgang til en romslig og solrik balkong - et perfekt sted å nyte rolige morgener og lange sommerkvelder!

Her bor man sentralt i fine og etablerte omgivelser, og samtidig tett på flott natur. Nabolaget er attraktivt med kort avstand til alt man skulle trenge i hverdagen. Her er det gangavstand til kollektivtilbud, dagligvarebutikk, skole, barnehage og fritidsaktiviteter.

Hjertelig velkommen til visning!



Ditlev William Haukenes

Eiendomsmegler | Partner

954 51 055

ditlev@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	3 990 000
Fellesgjeld	212 520.84
Omkostninger	8 951
Totalpris	4 211 472
Fellesutgifter	7 508 / mnd
Bruksareal	74 m²
BRA-i	72 m²
BRA-e	2 m²
Soverom	2
Bad	1
Eierform	Andel
Byggeår	1962
Tomt	38 167 m² eiet tomt

















































EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 74,0 m²

- BRA-i: 72,0 m²

- BRA-e: 2,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7,0 m²

Innholdsbeskrivelse

Leiligheten inneholder gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod.

Eksterne rom:

- To boder i kjeller

Beskrivelse

ASK Eiendomsmegling ved Ditlev Haukenes har gleden av å presentere Johan Hjorts vei 22 - En innholdsrik 3-roms leilighet med sentral og attraktiv beliggenhet i Slettebakken borettslag. Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etasje og fremstår moderne og velholdt.

Velkommen inn!

Inngangspartiet er lyst og pent med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

Leiligheten holder gjennomgående moderne standard, med tidsriktige fargevalg og stilrene kvaliteter. Planløsningen er god og gjør det enkelt å innrede etter eget ønske og behov. De store vinduene slipper inn rikelig med naturlig lysinnslipp og skaper en luftig atmosfære.

Fra stuen er det utgang til leilighetens balkong på hele 7 m² - en flott forlengelse av stuen på de varmeste dagene! Her kan man nyte svært gode solforhold og fantastisk utsikt mot flere av

byfjellene.

Kjøkkenet fremstår stilrent med lyse slette fronter og laminert benkeplate. Av integrerte hvitevarer finner man oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Både over- og underskap sikrer godt med oppbevaringsplass. Vannledninger (rør-i-rør og avløpsrør av plast. I 2025 ble det utført rørfornyning i regi av borettslaget.

Leilighetens to soverom måler henholdsvis 9,7 m² og 11,9 m². Rommene kan enkelt innredes etter eget behov - enten som soverom, gjesterom eller kontor. Garderobeskap medfølger handelen.

Badet i leiligheten ble totalrenovert i 2021 og fremstår svært moderne med stilrene detaljer. Rommet inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin.

Innvendig bod sikrer godt med ekstra oppbevaringsplass. Leiligheten disponerer også to eksterne boder i kjeller på henholdsvis 1,2 m² og 1,3 m².

Kort oppsummert tilbyr Johan Hjorts vei 22 en kombinasjon av høy standard, moderne løsninger og en svært populær beliggenhet.

Velkommen til visning!

Byggemåte

Det er grunnmur i betongkonstruksjon. Yttervegger er oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater. Det er flat takkonstruksjon som er tekket med folie/membran eller lignende.

Tilstandsrapport

Takstmann: Ole Henrik Berg

Takstfirma: Berg takst

Dato for takst: 29.03.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG2:

VINDUER OG YTTERDØRER |

Det er ikke påvist punkterte glass. Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer: Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 2011 og 2007, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Dører: Det er brann- og lydklassifisert (B-30 og 35db) entrédør. Det er malt balkongdør av tre med glassfelt av 3-lags glass som er utvendig aluminiumsbelagt. Ukjent årstall.

Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av alle dørene og noen tilfeldig utvalgte vinduer.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Forventet levetid for trevinduer er 60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m. Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Forventet levetid for tredører og aluminiumsdører er 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Merknader: Det er registrert malingsavskalling på innvendig karm på soveromsvindu. Hjemmelshaver opplyser at vinduet i stor grad har vært åpent om natten gjennom hele året, noe som har medført økt fuktpåvirkning. Vedvarende fuktbelastning kan føre til videre nedbrytning av materialene. Anbefaler vedlikehold og overflatebehandling av skadde områder.

TG2 vurderes med bakgrunn i skader på innvendig karm på soveromsvindu.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

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

- Ja, kun av faglært (Bergen Rørlegger og UNIK)
- Totalrenovering av bad utført av Bergen Rørlegger med underleverandører i 2021. Inkludert nytt vann- og avløpssystem til kjøkken, med oppkobling av ny oppvaskemaskin, armatur og vask. I forbindelse med rørfornyingsprosjekt i

borettslaget ble avløpsrør i 2025 fornyet med såkalt "strømpe". Det ble også ført inn nye vannrør og sirkulasjonsledning (tilrettelegging for fremtidig felles varmtvann). Arbeidet ble utført av UNIK

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

- Ja, av faglært (Fag Rør & Elektro, Bergen Rørlegger m/underleverandør, Monsen Elektro AS og Motho AS) og ufaglært/egeninnsats/dugnad - Fag Rør & Elektro har utført el-arbeid ifbm. oppussing av kjøkken. Bergen Rørlegger med underleverandør på elektrisk har utført alt el-arbeid ifbm. totalrenovering av bad. Samsvarserklæring foreligger. Tidligere eier har opplyst om noe egeninnsats i stue og soverom - utskiftning av gamle brytere og stikk til nye brytere og stikk, skiftet likt-forlikt. På bad ble det i 2025 gjennomført fremlegg til og montert 1 stk. ny stikkontakt til vannvakt i vannfordelingskap tilkoblet eksisterende kurs til oppvaskmaskin. Arbeidet ble utført av Monsen Elektro AS. I 2026 ble det installert ny fiberinfrastruktur til leiligheten. Arbeidet ble gjennomført av Motho AS

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

- Tidligere eier har opplyst at han er forskalingssnekker og har utført tømrerarbeid, gipsing, sparkling, maling i flere rom. Undertegnede har sparklet i taket på bad (etter rørfornyning), og malt i alle rom

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

- Ja, kun av faglært (Ukjent)
- Forrige eier opplyste at tak, fasade balkongside og kortvegger vært rehabilitert i perioden 2004-

2009 i borettslagets regi

Tilleggs kommentarer:

- Parkeringsplass eller garasje følger ikke leilighet, men kan leies fra borettslaget. Undertegnede fikk tildelt parkeringsplass utenfor leiligheten kort tid etter søknad. Opplever ellers god tilgjengelighet ved parkering i gate/Johan Hjorts vei

Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Lys grønn C er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

- Varmekabler på bad
- Sentralvarme med radiator i stue og ett soverom
- Elektrisk oppvarming

Sentralvarme blir levert 9 mnd pr år, men kostnaden er fordelt på 12 mnd.

Tomten

38167,00 m² eiet tomt.

Parkering

Borettslaget har totalt 76 innendørs garasjeplasser, som tildeles etter ansiennitet via venteliste. I tillegg leies det ut 162 utendørs parkeringsplasser, også disse fordeles etter venteliste. Borettslaget har videre et begrenset antall gjesteparkeringsplasser tilgjengelig. Det er avsatt én garasjeplass i lavblokken og én i høyblokken til parkering av

mopeder.

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Følgende medfølger ikke handelen:

- Lampe over spisebord

Kombinert vaskemaskin/tørketrommel kan kjøpes etter avtale med selger.

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

I Johan Hjorts vei bor man sentralt i fine og etablerte omgivelser, men samtidig tett på flotte naturopplevelser i et populært boligområde på Landås. Alle daglige servicetilbud finnes i nærområdet og man får de beste forutsetningene for effektive hverdager og flotte fridager.

Kollektivtilbudet tilknyttet leiligheten er svært bra, med både buss og bybanestopp like ved leiligheten. Dette gjør det enkelt å komme seg til både Bergen sentrum, Lagunen og Flesland, samt flere av bydelene. For de som sykler, er forholdene også svært gode - særlig med enkel tilkomst til sykkeltrasé via Minde, som tar deg effektivt inn til sentrum.

De daglige handleturene tas på Meny Sletten eller Bunnpris Sletten, hvor sistnevnte også tilbyr post i butikk. Er man på jakt etter et utvidet handle- og servicetilbud, vil man sette pris på gangavstand til Sletten senter med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud som blant annet Baker Brun, Vinmonopol, Meny, klesbutikker og Toppe blomster.

Området egner seg svært godt for barnefamilier da det er barnehage, skole og lekeplasser i nærområdet. Fra leiligheten er det få minutters gange til Slettebakken skole, Bjørgvin Montessoriskole, Slettebakken Menighets barnehage og Tveitevannet barnehage. For de eldste barna er det også kort avstand til Langhaugen videregående skole.

Student? Fra leiligheten er det kort avstand til blant annet HVL og Odontologen. Ved hjelp av buss og bybane tar du deg enkelt til flere fakulteter ved BI, UiB og NHH.

Området byr på flotte turmuligheter, og noen av Bergens mest populære turområder ligger rett ved. Den klassiske turen opp Ulriken, som går fra Montana via Sherpatrappene, er en av byens mest besøkte ruter. Det er også kort vei til Landåsfjellet hvor man nyte fantastisk utsikt i rolige omgivelser. For en roligere tur kan man for eksempel ta turen ned til Tveitevannet, som egner seg perfekt både

for lette joggeturer og koselige søndagsturer. Like ved leiligheten finner man også historiske Nils Lundes Minde minnelund. Minnelunden har høy kulturminneverdi og regnes som en lokal skatt som gir nabolaget et unikt og historisk preg.

Nærområdet byr også på svært gode aktivitets- og fritidstilbud for alle aldre. Her finner man blant annet Fysak, ishall, turnhall, fotballbaner, tennisanlegg og flere treningssentre.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon om hva området har å by på!

Adkomst

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med ASK visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Borettslaget

SLETTEBAKKEN BORETTSLAG, Org.nr: 950 147 024

Forretningsfører: BOB

Borettslaget består av 425 leiligheter.

Foretatte oppgraderinger:

I 2023 ble det vedtatt på generalforsamlingen at det skulle gjennomføres et rørprosjekt der det skulle utføres utskiftning/rørfornyning av alle felles rør i blokkene. Det ble samtidig lagt til rette for fremtidig etablering av felles varmtvann. Arbeidet startet i januar 2024 og ble gjennomført over en periode på ca. 18 måneder. I denne perioden ble felleskostnadene gradvis justert i tråd med prosjektets fremdrift. Unik VVS ble valgt som leverandør og har gjennomført arbeidet. Det vises for øvrig til hjemmesiden www.slettebakken.com,

hvor protokollen fra den ekstraordinære generalforsamlingen om prosjektet er publisert.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Protector Forsikring med polisenummer: 4241963

Fellesutgifter

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 7 508,- pr. mnd. og inkluderer:
Kommunale avgifter, Kabel-TV og internett, sentralvarme, felles byggforsikring, renter og avdrag felles lån, vedlikehold og diverse driftskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Andre løpende kostnader

Faste løpende utgifter for strøm og innboforsikring. Listen er ikke uttømmende.

Fellesgjeld

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 85 441 829, - pr. 26.03.2026.

Andel fellesgjeld er kr. 212 521,- pr. 26.03.2026.

Andel fellesformue er kr. 14 397,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13551306

Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,08%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 7 292,54
Total saldo lån: 2 931 897,00
Innfrielsesdato: 30.12.2032

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13551435
Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,08%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 8 823,83
Total saldo lån: 3 547 531,00
Innfrielsesdato: 30.12.2032

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13556283
Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,08%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 73 061,79
Total saldo lån: 29 373 742,00
Innfrielsesdato: 30.06.2035

Bank: Fana Sparebank
Lånenr.: 3411.86.67567
Lånebeskrivelse: Fana Sparebank
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,90%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 123 342,68
Total saldo lån: 49 588 659,00
Innfrielsesdato: 30.06.2055

Styregodkjennelse og forkjøpsrett
Kjøper må godkjennes av styret i borettslaget.
Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er

forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier(e). For det tilfelle at godkjennelse ikke foreligger på overtakelsestidspunktet kan ikke eiendommen tas i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2).

Forkjøpsretten er under forhåndsprøving. Kontakt megler.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men man må sende søknad til styret.

Norgespris

Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 928 031,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 3 712 122,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:

Tinglysningsgebyr BRL skjøte- Statens Kartverk kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 7 900,00,-

forhåndsutlysning forkjøpsrett - BOB kr 8 406,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 219 917,-. Av dette utgjør kr 212 521,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr. Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i

norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 16.07.2009.

Det foreligger ferdigattest datert 12.05.1960.

Kontroll av byggetegninger

Byggetegninger fra kommunen viser at deler av gang ble byggemeldt som bod, og er følgelig ikke godkjent for varig opphold. Arealene er likevel medtatt i tilstandsrapport som henholdsvis primær - og sekundærrrom. Evt. søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunen sin side. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Regulering

Følgende planer gjør seg gjeldende for eiendommen:

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 10900000

Plantype: 30

Plannavn: ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN SØNDRE

Ikrafttrådt: 09.01.1957

Dekningsgrad: 79,9 %

PlanID: 10520600

Plantype: 30

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938 OG 967

MFL., SLETTEBAKKEN SØR

Ikrafttrådt: 25.10.2010

Saksnr.: 200513425

Dekningsgrad: 19,7 %

Reguleringsformål (reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 10520600

780 - Felles grøntareal - Dekningsgrad: 15,0 %

191 - Garasjeanlegg - Dekningsgrad: 2,5 %

710 - Felles avkjørsel - Dekningsgrad: 1,5 %

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID: 66340000

Plantype: 34

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

Saksnr.: 202220540

Dekningsgrad: 8,9 %

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100 %

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

1130 - Sentrumsformål - Byfortettingssone - BY -

Dekningsgrad: 100 %

Hensynssoner Angitt hensyn - Kulturmiljø i
kommuneplanen:

PlanID: 65270000

H570_4 - Historiske veifar - Dekningsgrad: 3,6 %

Hensynssoner - Faresone i kommuneplanen:

H390_2 - Luftkvalitet gul sone - Dekningsgrad:

18,6 %

Hensynssoner - Gjennomføringssone i
kommuneplanen:

H820_4 - Omforming Slettebakken -

Dekningsgrad: 99,8 %

Hensynssoner - Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

H220_3 - Vei støy gul sone - Dekningsgrad: 20,9

%

Kommunedelplaner:

PlanID: 9730000

Plannavn: ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP
LANDÅS

Ikrafttrådt: 15.01.1996

Dekningsgrad: 100 %

Arealformål i kommunedelplan:

PlanID: 9730000

110 - Boligområder - Dekningsgrad: 79,6 %

100 - Byggeområde - Dekningsgrad: 20,4 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan:

PlanID: 9730000

111 - Krav om reguleringsplan - Dekningsgrad:

20,4 %

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

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

Det foreligger planer og godkjente tiltak i nærheten
av eiendommens yttergrense. Se vedlagte
planopplysninger og kart i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Vei: Adkomst via offentlig til privat vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig
vannledninger via private stikkledninger.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Andelen overdras fri for pengeheftelser, foruten om andel fellesgjeld og borettslagets legalpant iht. borettslagslova § 5-20, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets eiendom:

Dnr. 8764, tgl. 20.10.1959 - Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 8764, tgl. 20.10.1959 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om bebyggelse

Dnr. 8764, tgl. 20.10.1959 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om besetning av leiligheter

Dnr. 10120, tgl. 09.12.1960 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om felles vegg

Dnr. 990127, tgl. 03.09.1976 - Elektriske kraftlinjer
OVERFØRINGSLINJER OG KABLER I BERGEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 28476, tgl. 27.10.1994 - Leieavtale
Bestemmelser om regulering av leien
LEIEOBJEKT: 130 M2 KONTORLOKALER
Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Dnr. 8764, tgl. 20.10.1959 - Forbud mot næringsvirksomhet
Forbud mot næringsvirksomhet

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Om oppdraget

Eiendommen

Johan Hjorts vei 22
Andelsnr. 301 i SLETTEBAKKEN BORETTSLAG,

org. nr. 950147024 i Bergen

Type bolig: Leilighet

Selger

Benjamin Sydney Bramham og Kristin Hermine
Handeland

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-26-00102

Ansvarlig megler: Ditlev William Haukenes

+47 95 45 10 55

ditlev@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen

ASK Bergen AS

NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Bergen AS er en del av ASK

Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med
ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får
ASK Bergen AS levert markedsføringstjenester fra
Studio Eik AS. ASK Bergen AS kan også formidle
boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via
Söderberg & Partners AS.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som
kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser.
Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt
beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte
tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på
selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og
opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt
forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.

Interessenter oppfordres til å undersøke
eiendommen godt, gjerne sammen med
sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert
om tomtegrensene stemmer med de
grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være
avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold
til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.
Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese
gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med
vedlegg.

Det tas forbehold om panthavers salgsamtykke.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers
opplysninger gitt til bygningssakkyndig og
eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det
offentlige og eventuelle
forretningsføreropplysninger.

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det
tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger,
energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å
sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud
inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du
ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse etter avtale med selger, men tidligst
etter at forkjøpsretten og styrets godkjenning er
avklart. Interessenter oppfordres til å angi ønsket
overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved
overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge
nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å
tegne boligkjøperforsikring via Söderberg &
Partners. Et produktark med informasjon om
boligkjøperforsikringen ligger vedlagt

salgsoppgaven. Du kan også lese mer på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen,

for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle

bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar 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 eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

gjørne 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 bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,

herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital,

handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,300 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 52 000 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00

Markedspakke STRIKE: 23 990,00

Oppgjørskostnad: 8 990,00

Visninger/overtakelse: 2 990,00

Betalingsutsettelse: 3 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.03.2026

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING



nathalie
REINHOLDTSEN

Plantegning er en illustrasjon og er ikke målsatt.

TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Johan Hjorts vei 22 - Nabolaget Slettebakken - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Johan Hjorts vei Linje 84	2 min 0.1 km
Slettebakken Linje 1	3 min 0.2 km
Danmarks plass Buss, trikk	9 min 3.6 km
Nesttun terminal Buss, trikk	10 min 4.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 5.7 km

Skoler

Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.) 101 elever, 4 klasser	11 min 0.9 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	18 min 1.5 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	23 min 2 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
NTG Brann Stadion	23 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

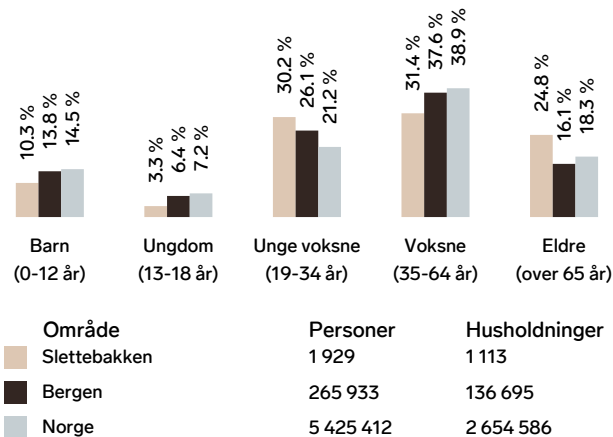
Bra 65/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Slettebakken Menighets barnehage (0-6 år) 23 barn	3 min 0.2 km
Tveitevannet barnehage (1-5 år) 15 barn	6 min 0.5 km
Bjerknesparken barnehage (0-5 år) 70 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Meny Sletten Post i butikk	9 min 0.7 km
Bunnpris Sletten Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km

Primære transportmidler



1. Bybane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



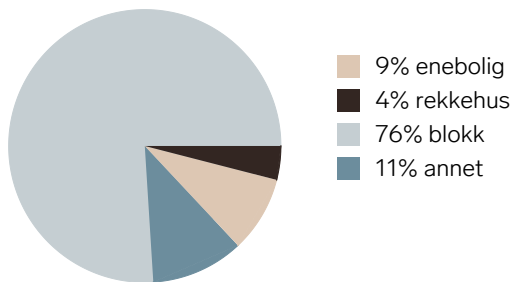
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

	Slettebakken kunstgress Aktivitetshall, fotball	3 min	0.2 km
	Aktivitetshaller Slettebakken Turn, basket, tennis, friidrett m.m.	5 min	0.4 km
	Bergen Tennis Arena Treningssenter	5 min	
	Sammen Fantoft	12 min	

Boligmasse



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

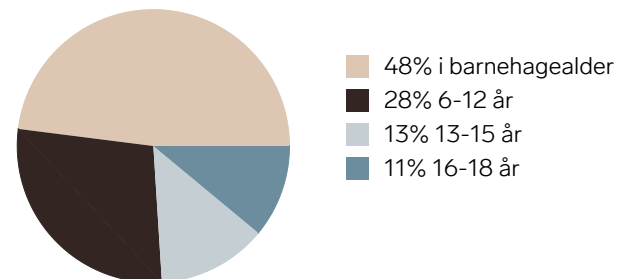
Sitat fra en lokalkjent

“

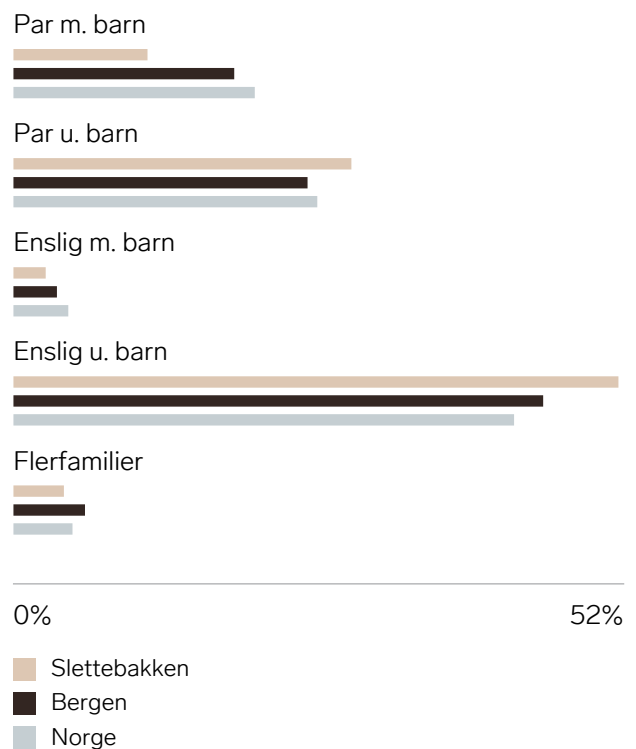
Varer/Tjenester

	Sletten Shoppingsenter	9 min
	Apotek 1 Landås (Sletten Senter)	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



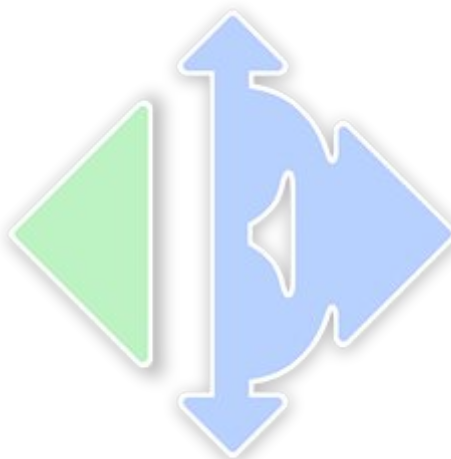
Familiesammensetning



Sivilstand

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

Andelsleilighet
Johan Hjorts vei 22
5081 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Ole Henrik Berg

Dato: 29/03/2026

Tertnesveien 103

Tertnes 5114

40616027

ole@berg-takst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:160, Bnr: 911
Hjemmelshaver:	Benjamin Sydney Bramham Og Kristin Hermine Handeland
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	301
Byggeår:	1962
Tomt:	38 167 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Benjamin Sydney Bramham
Befaringsdato:	27.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Leiligheten befinner seg i et område med tilsvarende boligbebyggelse. Tomten er felles eiet og opparbeidet med gressarealer, interne adkomststier og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur i betongkonstruksjon. Yttervegger er oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater. Det er flat takkonstruksjon som er tekket med folie/membran eller lignende. Taket er ikke besiktiget.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1962 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Beliggenhet:

Leiligheten ligger i et sentralt og attraktivt boligområde i Årstad i Bergen kommune. Området har et urbant preg med nærhet til dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud. Det er kort vei til både Haukeland universitetssjukehus og Høgskulen på Vestlandet, og gangavstand til Bybanen i Bergen som gir enkel tilgang til Bergen sentrum og øvrige bydeler. I umiddelbar nærhet ligger Tveitevannet, som er et populært rekreasjonsområde med gode turmuligheter. Beliggenheten fremstår som sentral og praktisk, med nærhet til både byliv og grønne omgivelser.

Takstobjektet:

Andelsleilighet.

Oppvarming:

Det er varmekabler på bad.

Det er sentralvarme med radiator i stue og ett soverom.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg:

Sikringsskapet er plassert i felles gang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:

Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør i rør (plast) til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Det er benyttet 1-stavs laminat, 3-stavs parkett og plastbelegg. Det er fliser på bad.

Vegger: Det er malte og slette flater. Det er fliser på bad.

Himling: Det er malte og slette flater.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle leiligheten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er oppgitt i tidligere salgsoppgave:

- Baderom pusset opp i 2021(arbeidet er utført av fagfolk, Bergen Rørlegger med underleverandører).

FELLESKOSTNADER:

Ikke oppgitt

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om målereglene:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i målereglene eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3.etasje	72			7
Boder i kjeller		2		
SUM BYGNING	72	2		7
SUM BRA	74			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Gang: 10m²

Bad: 4,7m²

Kjøkken: 8,1m²

Soverom 1: 9,7m²

Soverom 2: 11,9m²

Stue: 21,5m²

Innvendig bod: 1,9m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Ihht målereglene NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

BRA-e:

Ekstern bod i kjeller 1: 1,2m²

Ekstern bod i kjeller 2: 1,3m²

MERKNADER OM AREAL:

Oppdragsgiver informerer om at leiligheten disponerer 2 boder i kjeller. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Benjamin Sydney Bramham

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

29/03/2026



Ole Henrik Berg

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
Det er ventiler som kan åpnes.

Helfliset bad med elektrisk vifte, inneholder:

Innredning med nedfelt servant, dusjhjørne/vegger, vegghengt toalett, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Merknader: Det er dør i våtsone ved vask, men uten påvist svelling, malingsavskalling, eller lignende. Det anbefales at lister, foring og dørblad fuktbeskyttes for å forhindre malingsavskalling og at vedlikeholdsintervallet øker.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er helfliset gulv med varmekabler.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer. Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er 2 sluker av plast og smøremembran som tettesjikt.

Det ble gjennomført hulltaking fra gang. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

• Målingen viste vektprosent på 0%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.

- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

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

Forventet levetid:

- Smøremembran: 20 år.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Rørlegger Bergen AS fra 2021:

- Totalrenovering av bad:

Nytt rør i rør system til bad og kjøkken - Nye avløpsrør til bad og ut i fra avløpsstamme - Montert 2 stk sluk på bad -

Montert bereder og vannsikring på kjøkken - Levert og montert baderomsmøbler og utstyr iht.tilbud.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

IKEA kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat og fliser på vegg over benkeplate, inneholder:

Kombiskap, nedfelt stålvaske, oppvaskmaskin, lekkasjesikring, stekeovn, mikro, platetopp og ventilator.

Alle hvitevarer er integrerte.

Normal slitasje i henhold til alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

3. Andre Rom

©msu.no

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 2011 og 2007, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Dører:

Det er brann- og lydklassifisert (B-30 og 35db) entrédør.

Det er malt balkongdør av tre med glassfelt av 3-lags glass som er utvendig aluminiumsbelagt. Ukjent årstall.

Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av alle dørene og noen tilfeldig utvalgte vinduer.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Forventet levetid for trevinduer er 60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Forventet levetid for tredører og aluminiumsdører er 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Merknader: Det er registrert malingsavskalling på innvendig karm på soveromsvindu. Hjemmelshaver opplyser at vinduet i stor grad har vært åpent om natten gjennom hele året, noe som har medført økt fuktpåvirkning. Vedvarende fuktbelastning kan føre til videre nedbrytning av materialene. Anbefaler vedlikehold og overflatebehandling av skadde områder.

TG2 vurderes med bakgrunn i skader på innvendig karm på soveromsvindu.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Det er balkong på ca 7m² med glassrekkverk og tilkomst fra stue.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet rør i rør (plast) til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 50 år.

Boligen har avløpsrør av plast og støpejern.
Forventet levetid for avløpsrør av plast og støpejern: 50 år.

Hovedstoppekran er plassert i rørskap på bad.
Hjemmelshaver informerer om at det er blitt utført rørfornyning i bygget i 2025.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Det er varmtvannsbereder på 112 liter fra 2021 som er plassert på bad.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Det er mekanisk ventilasjon i leiligheten. Det er avtrekk via elektrisk vifte og mekanisk på bad, samt ventilator på kjøkken. Det er tilluftsventiler i vinduer.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1962

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i felles gang.

Det er fremlagt samsvarserklæring (Monsen Elektro AS) fra 2025:

- Bad: Fremlegg til og montering av 1 stk ny stikkontakt til vannvakt i vannfordelerskap tilkoblet eksisterende kurs til oppvaskmaskin.

Det er fremlagt samsvarserklæring (Elektropuls AS) fra 2022:

- Arb.beskrivelse: Varmekabel med termostat, strøm til baderomsvifte ink vifte, strøm til bereder, strøm til vaskemaskin, 4 stk spotter hvit med dimmer, strøm til speil, stikk over baderomsmøbel.

Det er fremlagt samsvarserklæring (Fag Rør og Elektro AS) fra 2017:

- Trekke 2 nye kurser til kjøkken og montere 2 stk nye jordfeilautomater. Montert ny installasjon i kjøkken. Brukt eksisterende kurs for komfyr.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Det er ikke fremlagt egenerklæring eller tegninger på boligen til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Dagens løsning kan derfor avvike fra godkjente og byggemeldte tegninger. Anbefaler å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**4.1 Vinduer og ytterdører**

TG2 vurderes med bakgrunn i skader på innvendig karm på soveromsvindu.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
ASK Bergen	
Oppdragsnr.	
8-26-00102	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Benjamin Sydney Bramham	Kristin Hermine Handeland

Gateadresse	
Johan Hjorts vei 22	

Poststed	Postnr
BERGEN	5081

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I 2021, før vi kjøpte leiligheten ble det gjennomført totalrenovering av bad utført av Bergen Rørlegger med underleverandører. Nytt rør-i-rør system, avløpsrør, membran, fliser, elektrisk, innredning - komplett bad. Utført av fagfolk. I forbindelse med rørfornyingsprosjekt i borettslaget ble avløpsrør i 2025 fornyet med såkalt "strømpe". Det ble også ført inn nye vannrør og sirkulasjonsledning (tilrettelegging for fremtidig felles varmtvann) via tak i bad. Arbeidet ble utført av UNIK.
Arbeid utført av	Bergen Rørlegger og UNIK

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Totalrenovering av bad utført av Bergen Rørlegger med underleverandører i 2021. Gjennomført rørfornying i 2025 av UNIK.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad utført av Bergen Rørlegger med underleverandører i 2021. Inkludert nytt vann- og avløpssystem til kjøkken, med oppkobling av ny oppvaskemaskin, armatur og vask. I forbindelse med rørfornyingsprosjekt i borettslaget ble avløpsrør i 2025 fornyet med såkalt "strømpe". Det ble også ført inn nye vannrør og sirkulasjonsledning (tilrettelegging for fremtidig felles varmtvann). Arbeidet ble utført av UNIK.
Arbeid utført av	Bergen Rørlegger og UNIK

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Fag Rør & Elektro har utført el-arbeid ifbm. oppussing av kjøkken. Bergen Rørlegger med underleverandør på elektrisk har utført alt el-arbeid ifbm. totalrenovering av bad. Samsvarserklæring foreligger. Tidligere eier har opplyst om noe egeninnsats i stue og soverom - utskiftning av gamle brytere og stikk til nye brytere og stikk, skiftet likt-for-lik. På bad ble det i 2025 gjennomført fremlegg til og montert 1 stk. ny stikkontakt til vannvakt i vannfordeleskap tilkoblet eksisterende kurs til oppvaskmaskin. Arbeidet ble utført av Monsen Elektro AS. I 2026 ble det installert ny fiberinfrastruktur til leiligheten. Arbeidet ble gjennomført av Motho AS.
Arbeid utført av	Fag Rør & Elektro, Bergen Rørlegger m/underleverandør, Monsen Elektro AS, og Motho AS.

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilidgere eier har opplyst at han er forskalingssnekker og har utført tømrerarbeid, gipsing, sparkling, maling i flere rom. Undertegnede har sparklet i taket på bad (etter rørfornyng), og malt i alle rom.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Forrige eier opplyste at tak, fasade balkongside og kortvegger vært rehabilitert i perioden 2004-2009 i borettslagets regi.

Arbeid utført av

Ukjent

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Parkeringsplass eller garasje følger ikke leilighet, men kan leies fra borettslaget. Undertegnede fikk tildelt parkeringsplass utenfor leiligheten kort tid etter søknad. Opplever ellers god tilgjengelighet ved parking i gate/Johan Hjorts vei.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Benjamin Sydney Bramham	be631790a32474d6d9214 ec2b5a6538dadaa0790	28.03.2026 11:47:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Hermine Handeland	43ae4b671a2b60dd81fc1a 21826dcefd5cb9cf21	28.03.2026 11:46:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 8-26-00102

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



Adresse

Johan Hjorts vei 22, 5081 BERGEN

Dato for energimerking

28.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-276117

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

139749774

Gårdsnummer

160

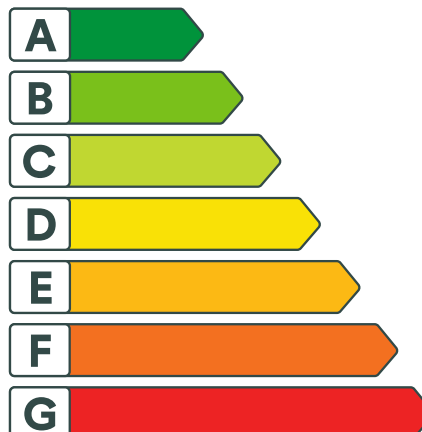
Bruksnummer

911

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0301


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1961

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

71,0 m²

Oppvarmet bruksareal

71,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

137,15 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

134,10 kWh/m²

Totalt levert pr. år

14 479 kWh

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/911/0/0

Utlistet 26. mars 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger 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
260818814	Grunneiendom	0	Ja	38 100,8 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10900000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN SØNDRE	3 - Endelig vedtatt arealplan	09.01.1957		79,9 %
10520600	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938 OG 967 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.10.2010	200513425	19,7 %
10900000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN SØNDRE	3 - Endelig vedtatt arealplan	09.01.1957		0,2 %
10520601	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 897 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.11.2014	201203685	0,2 %
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.05.1950		< 0,1 % (14,9 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
10520600	780 - Felles grøntareal	15,0 %
10520600	191 - Garasjeanlegg	2,5 %
10520600	710 - Felles avkjørsel	1,5 %
10520600	790 - Annet fellesareal	0,6 %
10520600	321 - Sykkelvei	0,2 %
10520601	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,1 %
10520601	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	0,1 %
10520601	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (12,9 m²)
10520600	322 - Gangvei	< 0,1 % (3,2 m²)
10520601	2011 - Kjøreveg	< 0,1 % (0,9 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
10520601	140 - Frisiktsone	0,1 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
10520600	640 - Frisiktsone	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
66340000	34	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 184 MFL., OMRÅDEREGULERINGSPLAN SLETTEBAKKEN	202220540	8,9 %

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 Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	3,6 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Fantoftåsen	0,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	18,6 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpGjennomføringSone	H820_4	Omforming Slettebakken	99,8 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	20,9 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	79,6 %
9730000	1 - Nåværende	100 - Bygeområde	20,4 %
9730000	1 - Nåværende	171 - Idrettsanlegg	< 0,1 % (3,9 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	111 - Krav om reguleringsplan	20,4 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
10520004	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 914 OG 1045, JOHAN HJORTS VEI, BERGENSDALEN SYDLIGE DEL	3	200511109
10900100	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 917, VILHELM BJERKNES' VEI 62, REGULERINGSENDRING	3	200702958
10520602	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 977 MFL., VILHELM BJERKNES' VEI	3	201315000
10520603	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938, 976 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3	201502897
16990001	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN	3	200713704
64660000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938 MFL., SLETTEBAKKEN HOVEDGÅRD	3	201416748
11150000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, IDRETTOMRÅDE	3	-
16990000	30	ÅRSTAD/FANA. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 4 - WERGELAND - HOPSBROEN	3	200208976

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/1059	300301540-1	Tilbygg	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	19.02.2013	201220710
160/1084	301181589	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	02.07.2025	202229238
160/921	301181255	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	02.07.2025	202229238
160/1084	139239881	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	17.03.2023	-
160/1084	301181250	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	02.07.2025	202229238
160/956	300241725	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	01.09.2011	201120190
160/1062	25607694-1	Tilbygg	Annen idrettsbygning	Igangsettingstillatelse	09.02.2016	201105941

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 26. mars 2026



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 begrensningsslinje 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.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt



Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3 000

Dato: 26.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 160/911

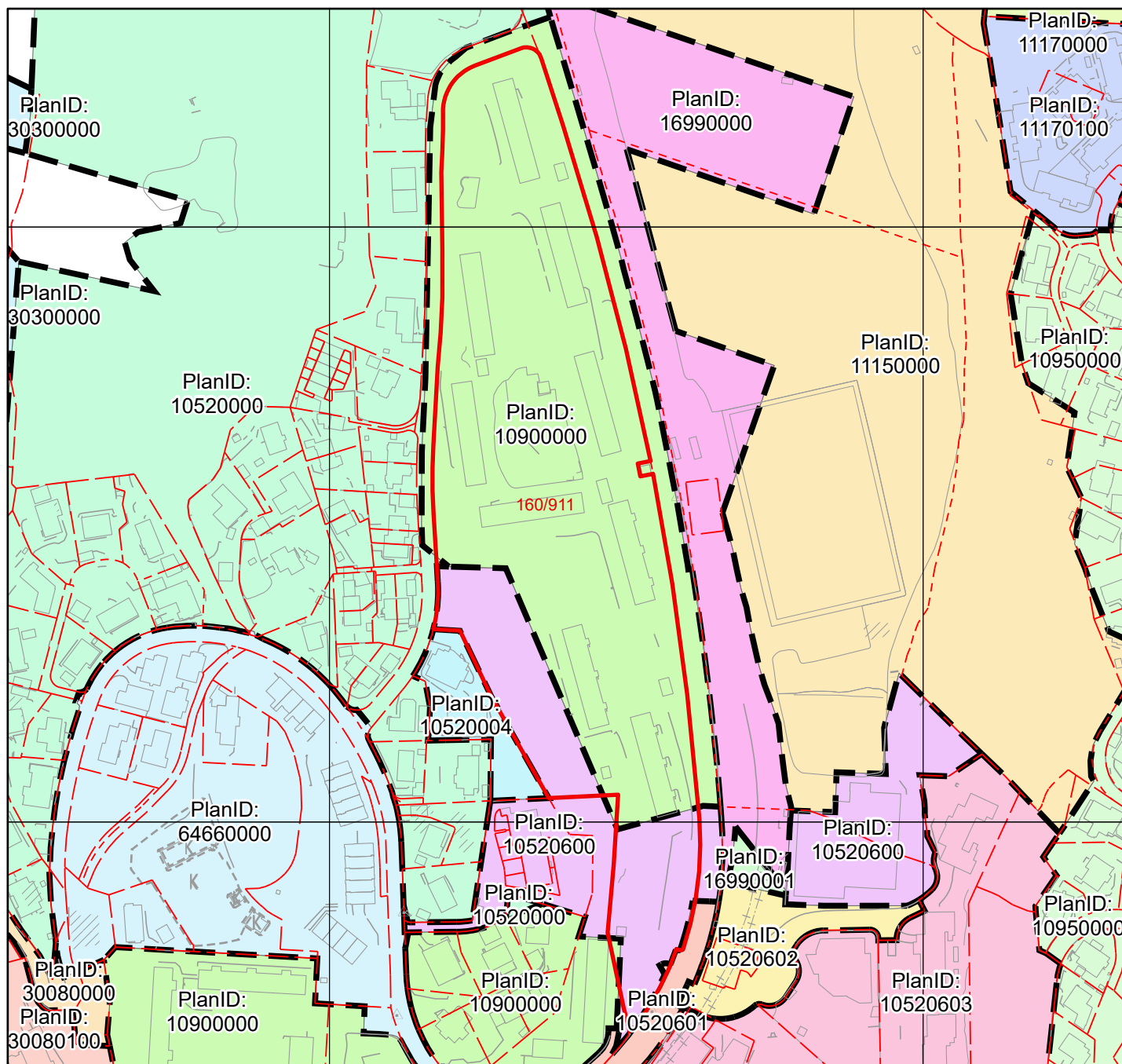
Adresse: Johan Hjorts vei 22 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

PlanID(er): 10900000, 10520004, 10520600, 10520601, 10520000

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





Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3 000

Dato: 26.03.2026

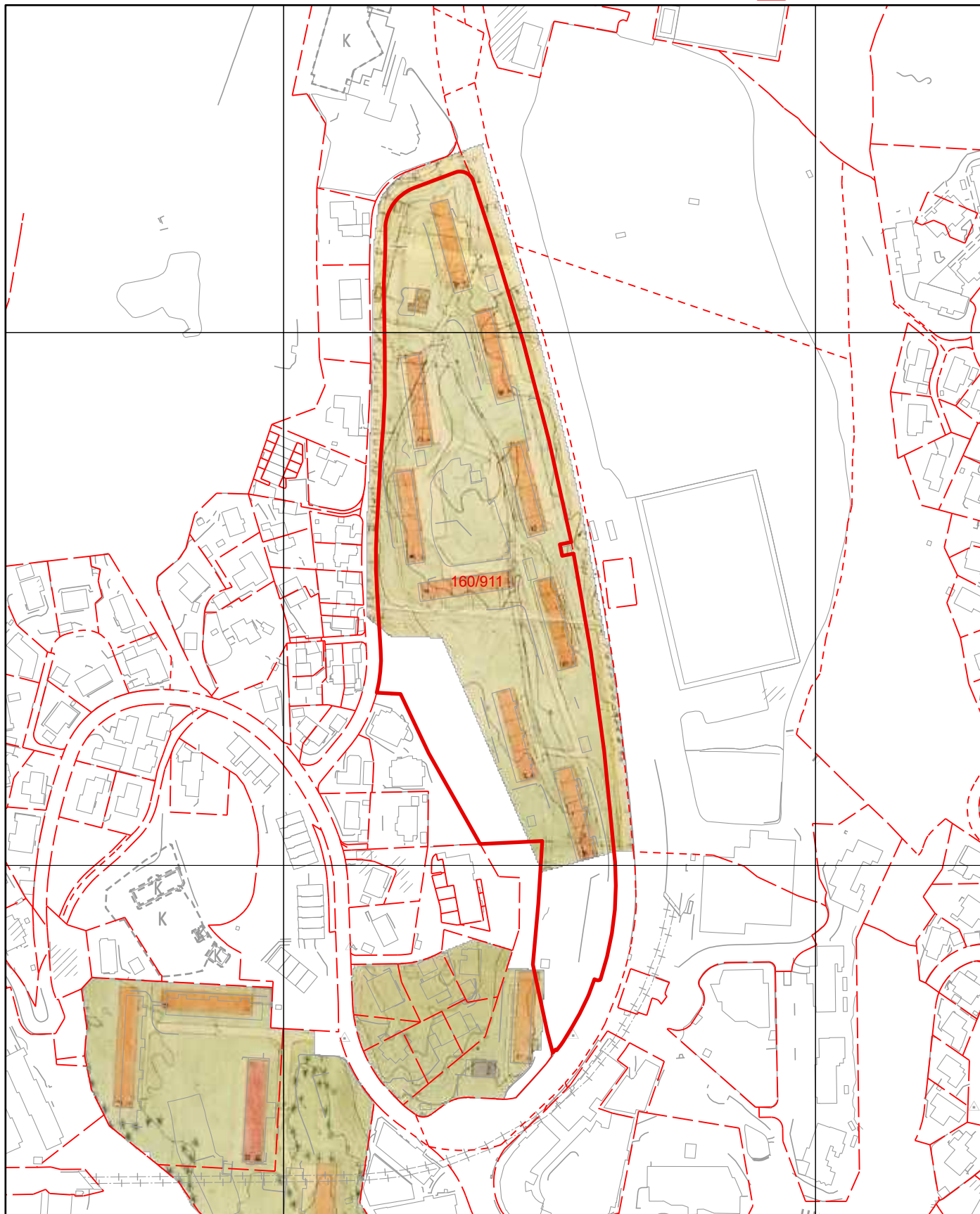
Gnr/Bnr/Fnr: 160/911

Adresse: Johan Hjorts vei 22 m.fl.

PlanID(er): 10900000, 10520004, 10520600, 10520601, 10520000

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

 Eiendomsflate



⁷⁴
OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

CG. FORM. 2. J. nr.

1420 / 59 7 / 1959

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV
SØRE SLETTEBAKKEN
ENDRET BEBYGGELSESPLAN MÅL. 1:1000.
BYPLANSJEFEN I BERGEN DEN 15. OKTOBER 1958.

Alternativ II A

KORRIGERT 6. MAI 1959.

Olav Kuri.

Ennmann.

Kopi av kart fremlagt i byplanrådet
den 8. mai 1959.

Olav Kuri.

NY BOLIGBEBYGGELSE

OFFENTLIG BEBYGGELSE

ENSISTERENDE BEBYGGELSE

ENSISTERENDE BEBYGGELSE SOM SKAL FJERNES

TIDLIGERE REGULERT BEBYGGELSE SOM BEHOLDES

FELLESAREAL

AREAL FOR BEBYGGELSE

GARNSJED

Det bekreftes at kartkopien / avskriften
er i overensstemmelse med departementets
stadfæstelse av 30 19 1959

Byplansjefen i Bergen den 11. mai 1959

M 1000

Skv. / m

Bergen godkjennes september 1955

BYPLANSJEFEN, BERGEN	
Int.	1498
	59
Dato	8 / 10 1959

X-21/86

Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3 000

Gnr/Bnr/Fnr: 160/911

Dato: 26.03.2026

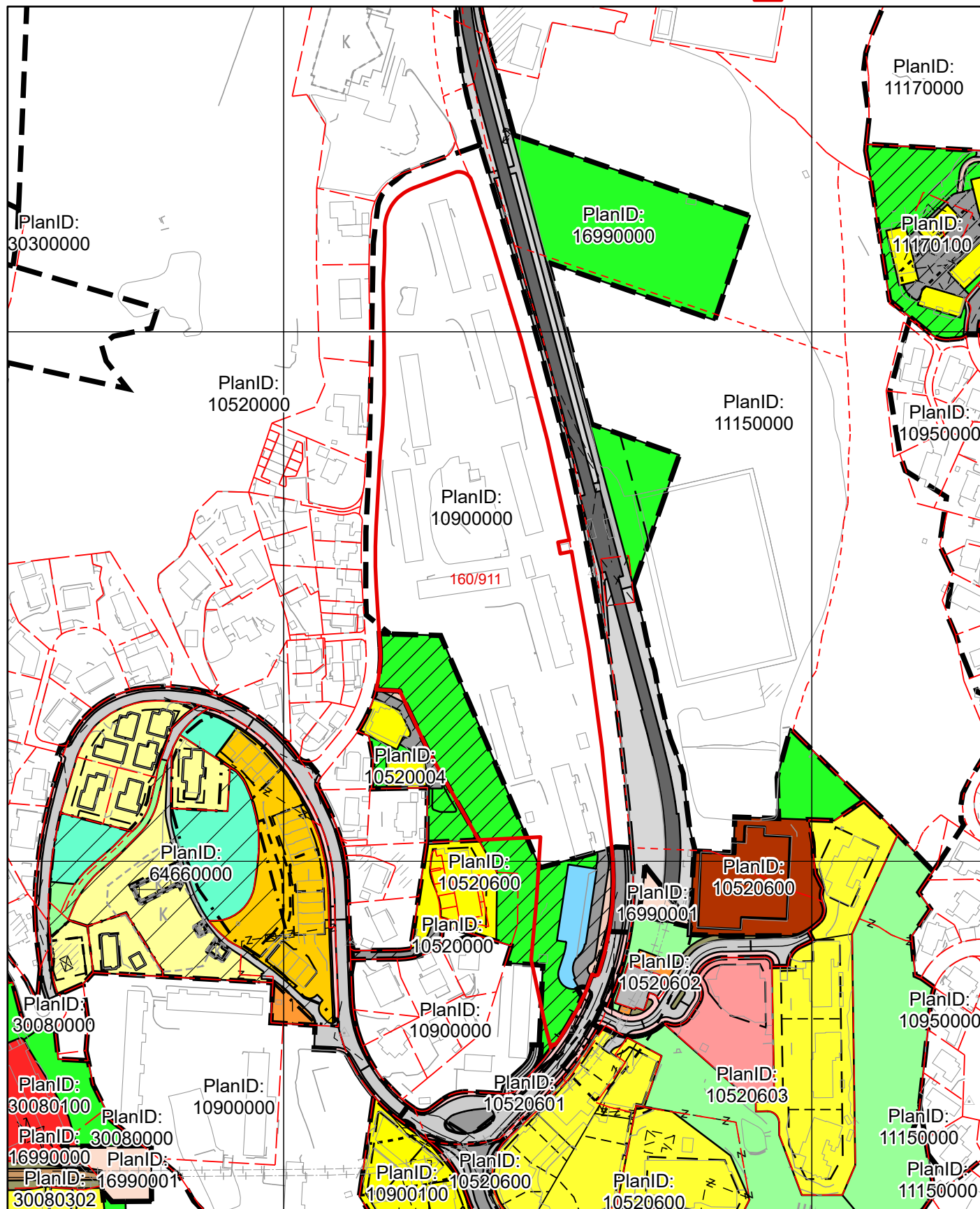
Adresse: Johan Hjorts vei 22 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 10900000, 10520004, 10520600, 10520601, 10520000

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

 Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

-  1203 - Regulert tomtegrense
-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1210 - Bygg, kultur m.m. som skal bevares
-  1211 - Byggegrense
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  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
-  641 - Restriksjonsområde flyplass

Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone
-  Båndleggingsone
-  Sikringsone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrænse

-  Reguleringsplan formålsgrænse

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
-  Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
-  Garasjeanlegg
-  Kjørevei

-  Annen veggrunn
-  Gang- / sykkelveg
-  Sykkelveg
-  Gangveg
-  Sporvei / forstadsbane
-  FRIOMRÅDER
-  Anlegg for idrett og sport
-  Annet friområde
-  Område for anlegg i grunnen
-  Annet spesialområde
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles gårdsplass
-  Felles grøntareal
-  Annet fellesareal for flere eiendommer
-  Unyansert formål

Arealformål PBL §12-5

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

-  1001 - Bebyggelse og anlegg
-  1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1161 - Barnehage
-  1550 - Renovasjonsanlegg
-  1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

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

-  2010 - Veg
-  2011 - Kjørevei
-  2012 - Gate med fortau
-  2017 - Sykkelveg, -felt
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal
-  2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane
-  2029 - Annen banegrund, grøntar.
-  2080 - Parkering
-  2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3002 - Blå/grønnstruktur
-  3031 - Turvei
-  3040 - Friområde
-  3050 - Park



Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3 000

Dato: 26.03.2026

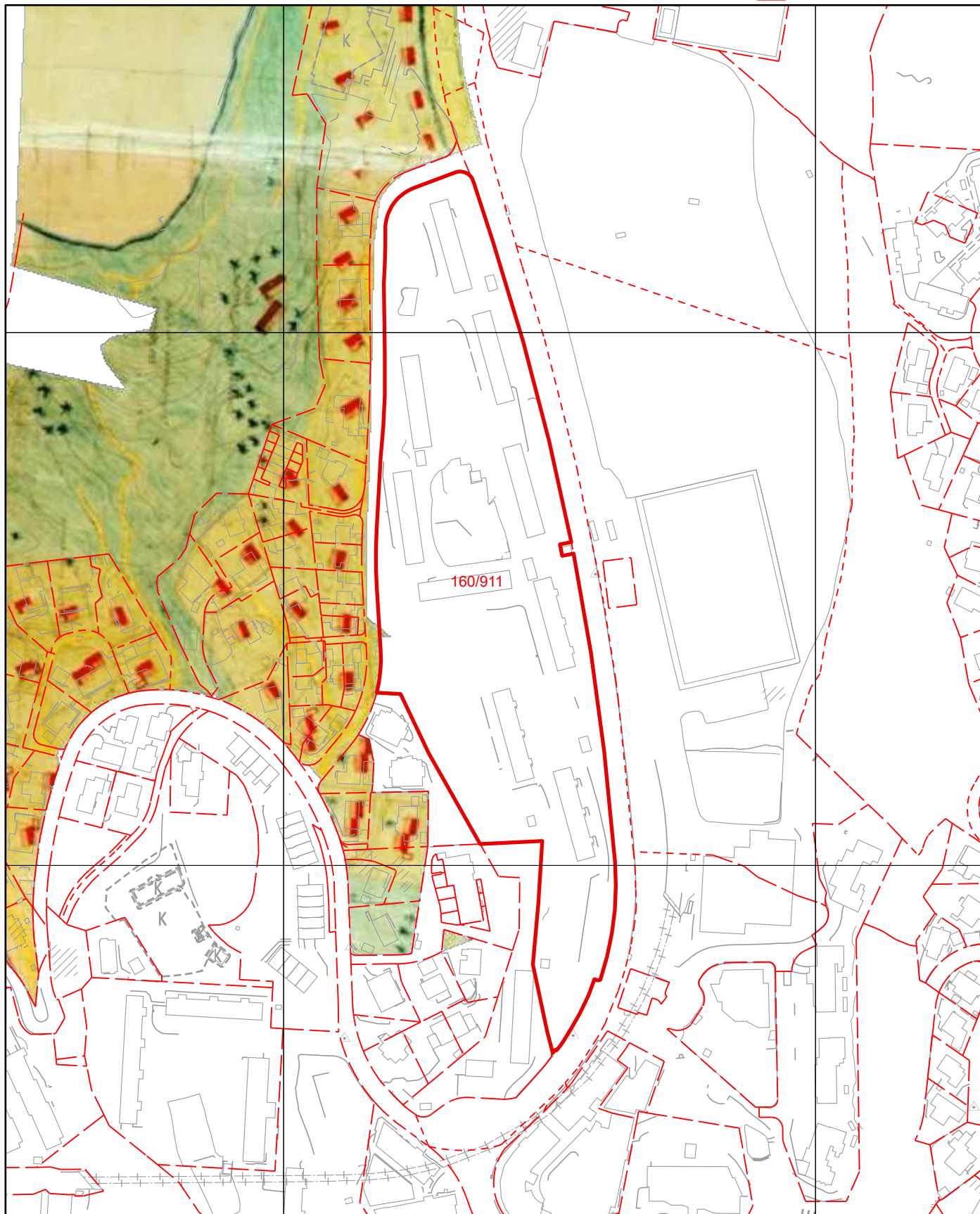
Gnr/Bnr/Fnr: 160/911

Adresse: Johan Hjorts vei 22 m.fl.

PlanID(er): 10900000, 10520004, 10520600, 10520601, 10520000

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

 Eiendomsflate



⁷⁸
OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

FORSLAG TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPÅN FOR
BERGENSDALENS SYDLIGE DEL
DISTRIKTET „SLETTEBAKKEN“ MÅL 1:1000

-  **BEBØELSE**
-  **GARASJER**
-  **BUTIKKER**
-  **OFF. BYGG.**
-  **PRIVATE GRØNTAREALER**
-  **FELLES GRØNTAREALER**
-  **GRENSELINJE FOR IDRETTSANLEGG**
-  **BEGRENSNINGSLINJE**
-  **OPHEVEDE REGULERINGSLINJER**

J. nr. 1751/50 B
 ER/BA.

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

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 har Forsynings- og gjenreisningsdepartementet ved brev av 1. dag til fylkesmannen i Bergen og Nordalene stadfestet nevnte regulering. Stadfestelsen omfatter ikke de arealer som på kartet er innsirklet med grønn strek-prikket linje. Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av bystyret i møte den 13. juni 1950.

Forsynings- og gjenreisningsdepartementet
 Kontoret for bygning- og brannvesen
 Oslo, den 24. mai 1950.

E. Schjerve.



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3 000

Dato: 26.03.2026

Arealplan-ID: 65270000

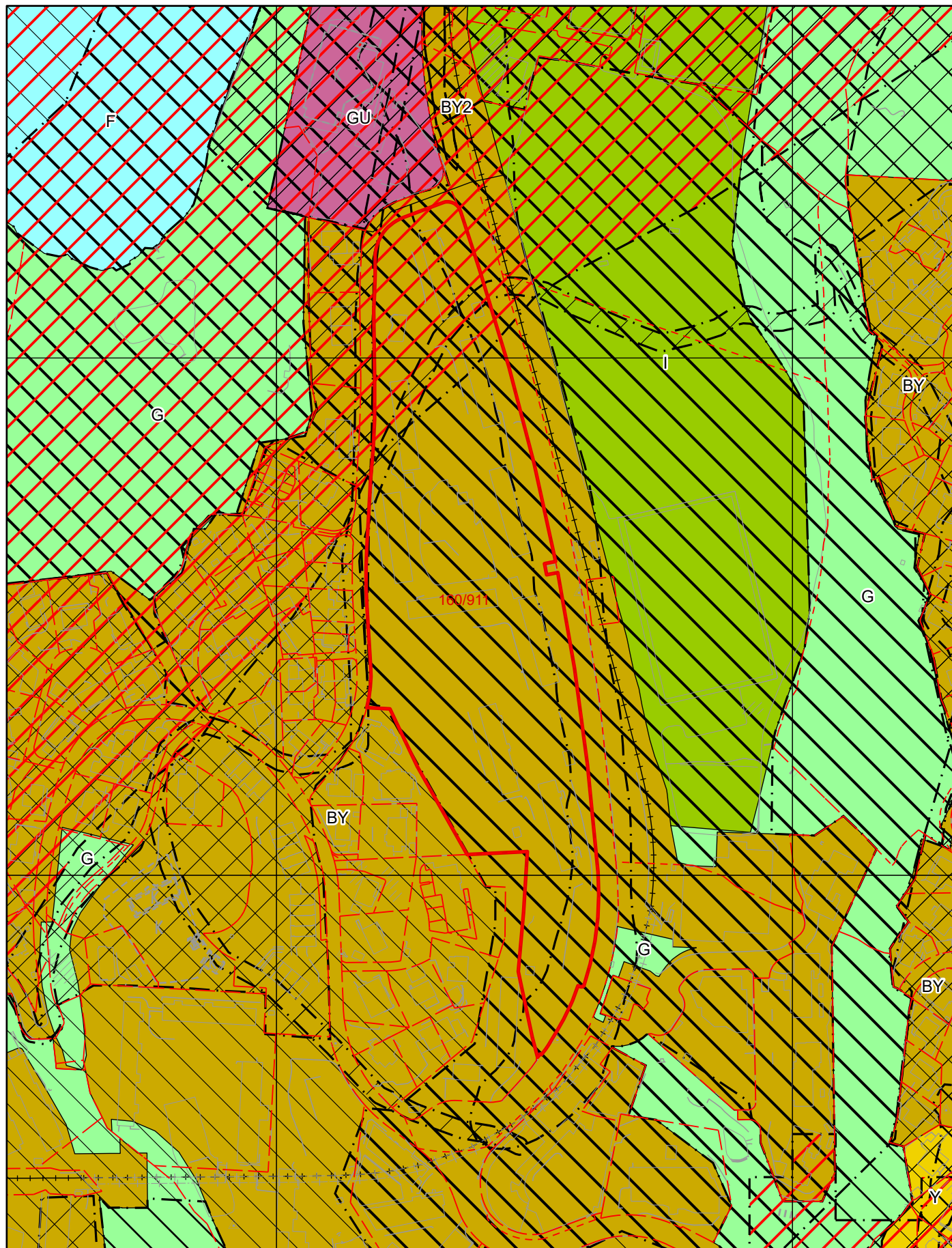
Gnr/Bnr/Fnr: 160/911

Adresse: Johan Hjorts vei 22 m.fl.



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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

Samferdselslinjer

 Bybane

 Bybane - tunnel

 Angitthensyn kulturmiljø

 Faresone

 Gjennomføringsone

 Infrastruktursone

 Støysone grønn

 Støysone gul

 Støysone rød

KPA2018 Arealformål

 Byfortettingssone

 Ytre fortettingssone

 Idrettsanlegg

 Grav- og urnelund

 Grønnstruktur

 Friluftsområder



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 9730000

Målestokk: 1:3 000

Dato: 26.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 160/911

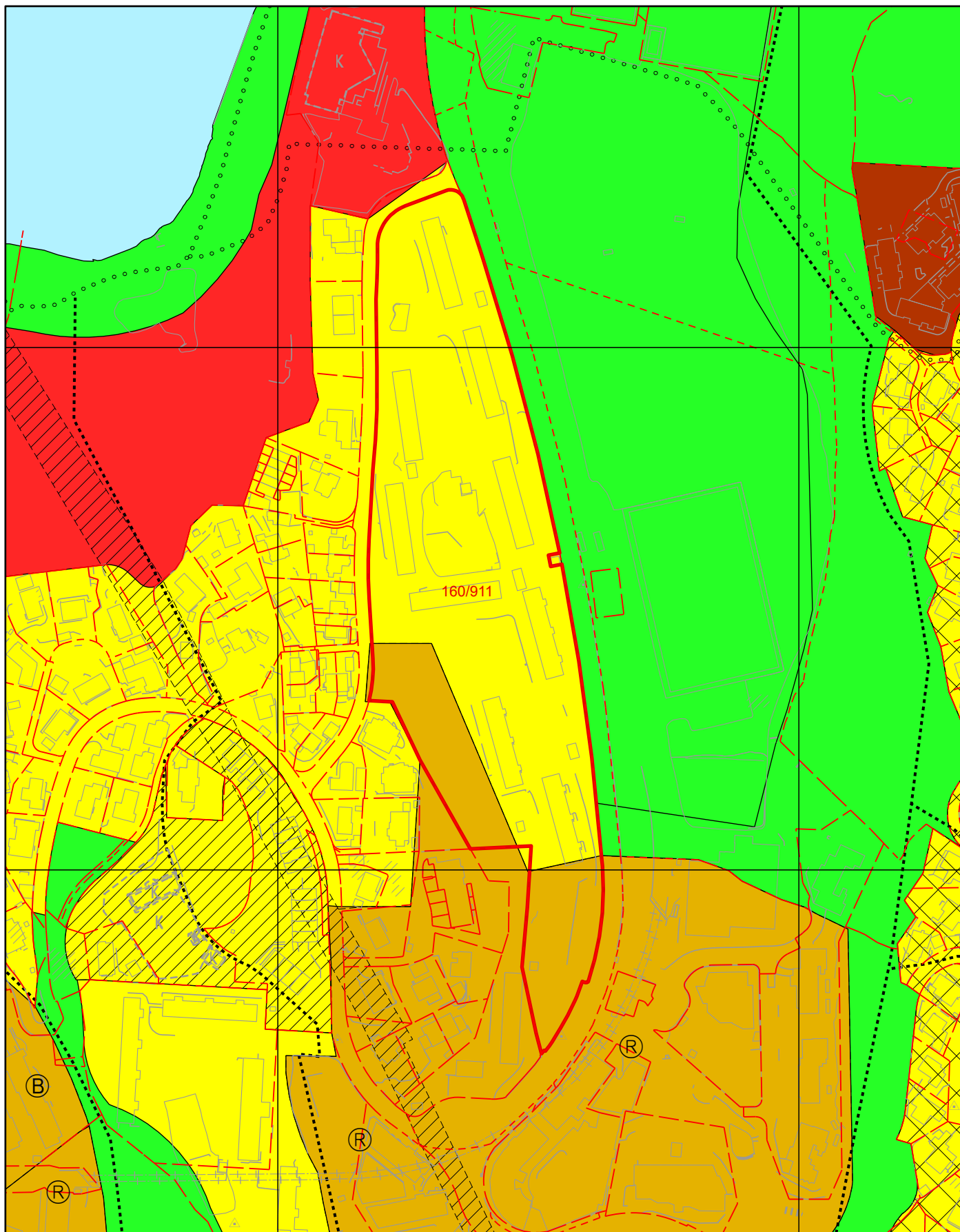
Adresse: Johan Hjorts vei 22 m.fl.

N



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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan

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

KDP Arealbruk-PBL1985

-  Byggeområde (N)
-  Boligområde (N)
-  Offentlig bebyggelse (N)
-  Bygninger, allmenntilgjengelig (N)
-  Friområde (N)
-  Idrettsanlegg (N)
-  Park-/turveg (N)
-  Vannareal for alment friluftsliv (N)

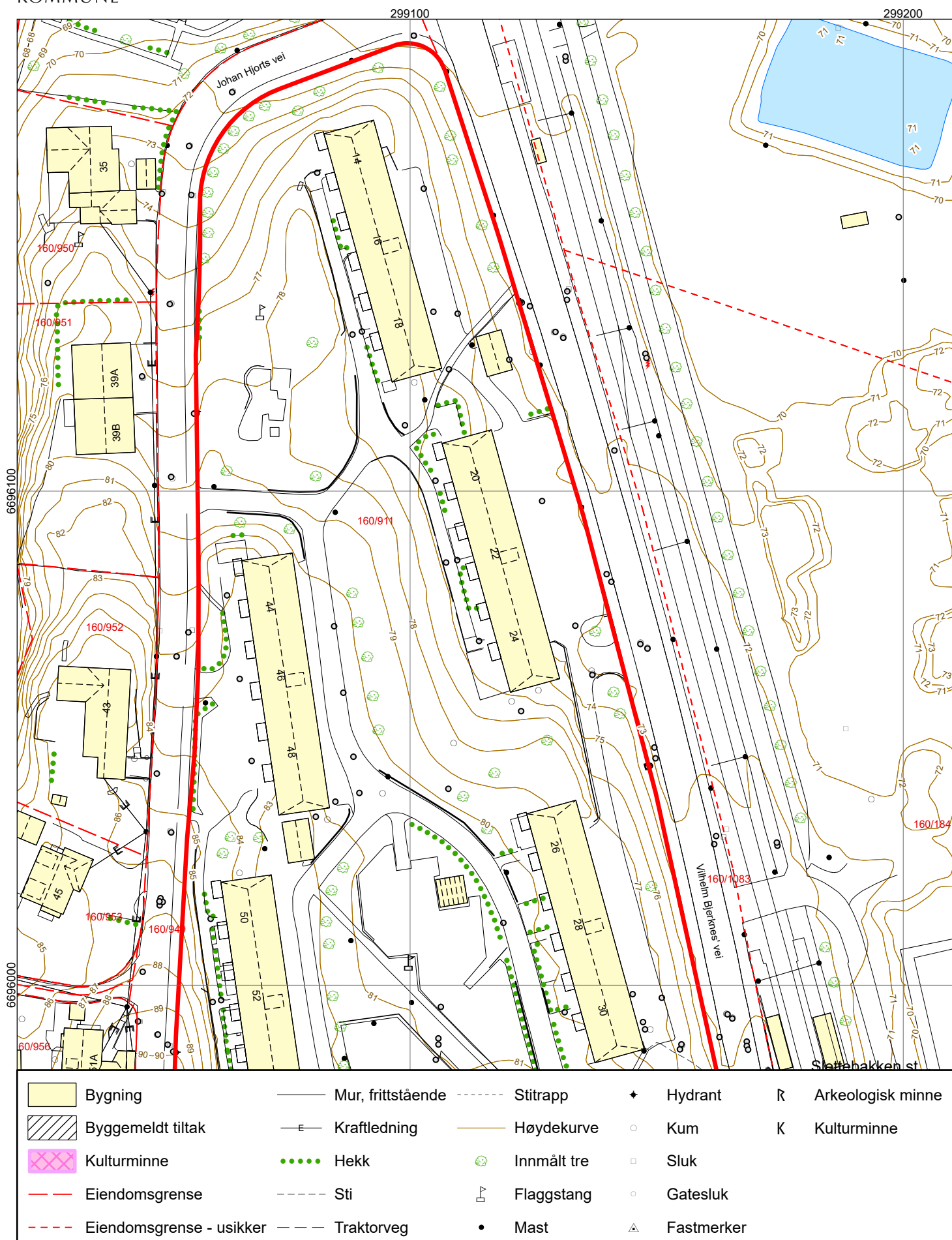


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 26.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/911/0/0
Adresse: Johan Hjorts vei 22 m.fl.



Vedtekter

for Slettebakken borettslag org nr 950 147 024, tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 17. april 1962, endret på generalforsamling
20. april 1988, 19. mars 1998, 13. april 2005, 12.05.2011, 23.04.2018,
09.04.2019, 18.06.2020, 23.04.2024 og den 05.06.2025 med iverksettelse fra
lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Slettebakken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi
andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive
virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen
kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er
forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer
(enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer
kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie
inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens
§ 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og
som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten,
en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har
inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe
boliger til vanskeligstilte.

(4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon
eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil 10 % av
andelene i borettslaget.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating
hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-
2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må
godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor
borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også ved oppsetting av parabol. Det tillates kun frittstående, små parabolantennener som ikke er synlig fra utsiden. Varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner som bryter fasadeplatene, tillates ikke. For at søknad om for eksempel innvendige ombygninger, terrasse, gjerde eller parabol skal kunne behandles i styret, må det være vedlagt målsatte skisser i plan og snitt.

Samtykke må innhentes ved innvendige ombygninger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg. Felles rør og ledninger skal være tilgjengelig ved en eventuell utskifting. Styret skal orienteres ved endring/ombygging av våtrom.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, altandører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, vannstopper med sensor, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jf også 2-4. Nye innstikk eller andre endringer på hovedstammen tillates ikke. Det samme gjelder ventilasjonsanlegget, herunder tilkobling av elektriske avsug i eksisterende ventilasjonskanal.

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er

begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 4 andre medlemmer med ett varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(4) Styret skal ha rett til å utpeke et medlem til valgkomiteen dersom et medlem går ut av komiteen i valgperioden.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av styremedlemmene er tilstede. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

Vedtekter for Slettebakken borettslag

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b. Vedlikehold av de samme anlegg.
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlattelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 - 2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets

Vedtekter for Slettebakken borettslag

eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

Ordensregler

Sist endret i styremøte 02.10.2019.

1. RO OG ORDEN

Enhver beboer plikter å holde alminnelig ro og orden innenfor borettslagets område.

Boring, banking og annet støyende arbeid/aktivitet kan **kun** forekomme i følgende tidsrom:

- hverdager mellom kl 07.00–19.00
- lørdager mellom kl 09.00 – 17.00

Oppussingsarbeid som medfører støy over en lengre periode, skal utføres innenfor ordinær arbeidstid. Naboene skal varsles om varigheten på slikt arbeid, og arbeidet skal ikke være til unødig plage og sjenanse. Andelseier er ansvarlig for renhold av fellesarealer dersom disse blir berørt av byggearbeidene.

Brudd på disse bestemmelsene betraktes som brudd på ordensreglementet. Se punkt 11.

2. BRUK AV FELLESVASKERIER /UTETØRKing AV TØY

Vaskeriene i høy- og lavblokkene kan benyttes mandag til fredag mellom kl. 07.30–21.30 og lørdag mellom kl. 08.00–18.00.

Vaskerier inkludert tørkerom skal ren- og klargjøres til neste person på vaskelisten. Dette skal skje senest: hverdager henholdsvis kl. 15.00 og 21.30, lørdager kl. 13.00 og 18.00.

Ellers gjelder følgende:

Vaskeriet i den enkelte blokk er et fellesvaskeri. Alle beboere i den aktuelle blokken har derfor lik rett til å benytte seg av vaskeriet, men ingen kan reservere mer enn en halv dag av gangen.

Fellesvaskeriet kan maksimalt reserveres 1 gang (1/2 dag) pr. leilighet pr. uke.

Dersom fellesvaskeriet ikke er reservert, kan den leiligheten som er «først til møllen», benytte seg av den ledige kapasiteten. Slik ekstravasking kan bare skje dersom man personlig møter frem på det aktuelle tidspunktet og ser at vaskeriet er ledig, og skriver seg på listen.

Ved brudd på vaskerireglene kan leiligheten fratas retten til å bruke fellesvaskeriet for en nærmere fastsatt periode.

Utetørking av tøy er ikke tillatt på søn- og helligdager.

3. BRUK AV FELLESROM OG AREALER

Det er totalt røykeforbud i fellesarealer.

Fellesrom skal ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for. Dette innebærer f.eks. at fellesrom i kjeller og oppganger samt sykkelrom ikke skal brukes som lagringsplass for andre personlige eiendeler enn det de er beregnet til.

Trappeganger, inngangspartier og altaner er rømningsveier og skal ikke benyttes til oppbevaring av klær, sko, barnevogner, sykler, møbler og lignende.

Styret har myndighet til å kaste løsøre som oppbevares i strid med bestemmelsen i avsnittet ovenfor, etter forutgående varsel til beboerne i blokken. Fjerning skjer for eiers regning.

Varsling skjer ved oppslag i borettslagets oppganger med minst 14 dagers frist for beboerne til å

fjerne sine gjenstander.

Dører til kjeller skal alltid være låst, og i kjeller og fellesrom skal alle slukke lyset etter seg. I oppgang slukker man lyset dersom man kommer hjem etter kl. 2200.

4. AVFALLSHÅNDTERING

Det er kun lov å kaste husholdningsavfall, papir og plast i bosshusene. Glass og metall leveres i egne containere. Annet avfall må beboer selv frakte vekk fra borettslaget.

5. BRUK AV ALTANER

Banking og lufting av tepper, risting av klær, lufting og risting av sengetøy må ikke skje fra altaner eller vinduer, men kan foretas på felles tørkestativ når dette ikke er i bruk. Det er imidlertid tillatt å luften sengetøy med mer innenfor egen altan i høyde med rekkverk. Det er ikke tillatt å spyle eller skylle vann utover altangulvet slik at det renner ned til etasjen under. Det er kun tillatt med gassgrill og elektrisk grill på altaner/terrasser og i hager.

Lavblokk:

Det må ikke flagges på altanene i sterk vind. Flaggfestelinen skal sjekkes årlig.

Høyblokk:

Det er ikke montert flaggfeste i høyblokkene pga. fare for at flagg og fester løsner i sterk vind.

Det tillates ikke at det støpes/flislegges på altandekkene. Dette av hensyn til vekt og drenering av vann. Øvrige materialer som f.eks. plastfliser og tremmer er godkjent.

Åpning under lettvegg (dvs. skillevegg mellom altanene som ikke er av betong) må ikke tettes igjen.

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for renhold på sin del av inngangsaltanen og å holde området fritt for grønske og slukene åpne.

6. DYREHOLD

Katte og hundehold i borettslag er tillatt med styrets skriftlige samtykke. Innenfor borettslagets område skal hunder til enhver tid holdes i bånd, jf. Forskrift om båndtvang m.m. for hund, Bergen kommune, Hordaland. Lufting av hunder skal ikke foregå i oppganger, ved inngangspartier, på altaner, lekeplasser eller plener der barn leker.

Husdyreiere plikter til enhver tid å påse at husdyret ikke volder skade eller ulempe, eller er til sjenanse for andre beboere i borettslaget. Hund og katt skal ha mikrochipmerking (elektronisk merking) registrert i DyreID, og hund skal ha halsbånd hvor eiers navn, adresse og telefonnummer tydelig fremgår. Hund og utegående katt skal vaksineres årlig.

Dersom husdyr etterlater seg ekskrementer på lagets område, er eier ansvarlig for at dette blir fjernet umiddelbart.

Katter bør holdes inne om natten.

Brudd på bestemmelsene om dyrehold kan føre til at tillatelsen blir trukket tilbake.

7. BRUKSOVERLATING

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Se Borettslagets vedtekter § 4-2 1. ledd. Søknaden skal være begrunnet.

8. PLIKTER

Pliktuke går på rundgang blant beboerne i lavblokkene og begynner mandag morgen og varer til og med søndag kveld. Man må selv holde rede på når man har pliktuke (se liste på oppslagstavlen). Ved fravær/ferier kan beboerne bytte innbyrdes.

Pliktuken innebærer følgende:

- Sørge for å fjerne snø og is, samt strø ved behov utenfor inngang
- Sørge for at lys i kjeller og oppgang slukkes senest kl. 2200
- Koste og holde orden i og utenfor inngangsparti
- Sørge for at kjellerdører er låst

9. PARKERING

Det er forbudt å parkere biler utenom oppmerkede parkeringsfelt på lagets område. Gjesteplasser og handikapparkering er merket spesielt og skal kun benyttes av besøkende.

Feilparkerte biler kan bli borttauert for eiers regning og risiko. Dersom bilen blokkerer alminnelig ferdsel eller er parkert på parkeringsplass som tilhører annen andelseier, kan den bli borttauert uten varsel.

Stopp for av- og pålessing utenfor blokkene er kun tillatt dersom annen trafikk ikke hindres, men uansett ikke for lenger tid enn 30 minutter. Dersom denne regelen for av- og pålessing benyttes, skal dette tydeliggjøres i form av lapp plassert godt synlig i bilens frontrute. Tidsbegrensningen gjelder ikke ved flytting.

Det gjøres unntak fra bestemmelsene for helsepersonell i tjeneste og autoriserte håndverkere på oppdrag for andelseier. Det skal ligge en lapp godt synlig i frontruten med sjåførens mobiltelefonnummer.

Borettsshaver plikter å informere gjester m.m. om parkeringsreglementet.

Dersom noen har parkert på din plass, kan du sende registreringsnummeret i en melding til 2282 og finne ut hvem som er eier av bilen.

Ved tildeling av parkeringsplass vil nummerert parkeringsbevis bli utdelt. Dette skal ligge godt synlig i bilens frontrute.

Hver andel kan kun få tildelt en (1) garasje eller (1) parkeringsplass. Et midlertidig unntak gjelder for dobbelgarasje for høyblokk. Dersom leietaker disponerer to biler og det er ledig plass i garasjen, kan begge bilene ha plass i denne garasjen. Det er forbudt med fremleie på parkering og garasjeplass. Det er en måneds oppsigelse på garasje og parkeringsplass.

Vask av kjøretøy er ikke tillatt på lagets område.

10. BRUDD PÅ ORDENSREGLEMENTET

Brudd på ordensreglementet kan føre til pålegg om salg og fravikelse, jf. punkt 6 i Vedtekter for Slettebakken borettslag.

11. ENDRING AV ORDENSREGLEMENTET

Styret har selv myndighet til å endre ordensreglementet, jf. generalforsamlingsvedtak 2001.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 7 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

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.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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 MiniID.

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00102

Adresse: Johan Hjorts vei 22, 5081 Bergen

Betegnelse: Gnr. 160, Bnr. 911, andelsnr. 301 i SLETTEBAKKEN BORETTSLAG, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): _____ Referanse: _____

_____ kr

_____ kr

Egenkapital _____ kr

SUM _____ kr

Egenkapitalen består av:

- ☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nåværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er godkjent av selger datert 30.03.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no

Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign



Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no