



Velkommen til

Bjørgeveien 181
5141 Fyllingsdalen

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Bjørgeveien 181
5141 Fyllingsdalen


Lys og romslig 3 - roms leilighet med utsikt, balkong og terrasse i vannkanten.

EiendomsMegler 1 v/ Janne Haugland har gleden av å presentere Bjørgeveien 181!

Velkommen til en lys og romslig bolig med unik beliggenhet ved Gjeddevannet, eiendommen byr på felles terrasse i vannkanten samt badebrygge som gir en sjelden mulighet til å nyte naturen rett utenfor døren.

Fra stuen er det direkte utgang til egen balkong med nydelig utsikt over Gjeddevannet og de nærliggende fjellene - et perfekt sted for morgен kaffen eller sene sommerkvelder.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 900 000
<u>Andel fellesgjeld pr 31.12.2025</u>	kr	344 474
<u>Omkostninger*</u>	kr	1 090
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	3 245 564
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	4 200
<u>BRA/BRA-I</u>		74/67 m ²
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Eiendomstype</u>		Andelsleilighet
<u>Eierform</u>		Andel
<u>Byggeår</u>		1952
<u>Etasje</u>		2
<u>Energimerking</u>		

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Janne Haugland
Eiendomsmeglerfullmektig

454 25 506
janne.haugland@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	2 900 000
Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	kr	344 474
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 245 564
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	4 200

*Omkostninger

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-

Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Sum omkostninger: kr 1 090,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 4 200 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Forsikring

Eiendomsskatt

Renovasjonsgebyr

Avløp, Vann

Strøm fellesareal

Leie datasystem

Forretningsfører

Revisjon

Renter og avdrag felleslån og andre småkostnader vedr. borettslag

Parkering

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Øking i felleskostnader pr 01.03.2026

Ny fellesutgifter pr. mnd kr 5200,-

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse

Andel nr. 3 i SOLHAUG BORETTSLAG, org. nr. 959719454. Andelen ligger i SOLHAUG BORETTSLAG og forretningsfører for borettslaget er Opus Økonomi AS..

Forretningsfører

Opus Økonomi AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde

bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

BRA-i: 67 m²

BRA-e: 7 m²

BRA total: 74 m²

2. etasje

BRA-i: 67 m². Entre / gang, 2 soverom, stuen, kjøkken og bad.

TBA: 3 m². Balkong

3. etasje

BRA-e: 7 m². Bod loft

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse.

Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I burettslag eier andelseierne andeler i burettslaget og disse gir andelseierne borettsrett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for burettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke burettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype

Andelsleilighet

Etasje

2

Parkering

Borettslaget leier i dag parkeringsplasser i umiddelbar nærhet til boligen, med god plass til samtlige beboere.

Felleskostnadene dekker utgiftene knyttet til dette.

Borettslagets eiendom

Gnr. 29, Bnr. 209 i Bergen kommune.

Tomteareal er 1 283 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med murer/bed, grøntarealer og div. prydbusker/beplantning.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler.

Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt i henhold til sameiets/borettslagets vedtekter. Det kan være knyttet betingelser til husdyrholdet i vedtekter/husordensregler. Dette må avklares med sameiets/borettslagets styre.

Regnskap/budsjett

Justering av felleskostnadene ved økning fra 01.03.2026

Borettslagets forsikringsselskap

Fremtind Forsikring

Polisenummer felles forsikring 32072002

Byggeår

Ca. 1952

Innhold

Leiligheten ligger i byggets andre etasje og inneholder: Entre, to soverom, bad, kjøkken og stue.

Tilhørende boder på loft og kjeller.

Standard

Velkommen til en lys og romslig bolig med unik beliggenhet ved Gjeddevannet, her kombineres naturnære omgivelser med enkel adkomst til byen. Boligen har en lys og romslig planløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til egen balkong med nydelig utsikt over vannet og nærliggende fjell - et perfekt sted for morgenkaffen og sene sommerkvelder. Eiendommen byr også på terrasse helt i vannkanten samt egen badebrygge i hagen.

Dette er en bolig som kan by på en sjelden kombinasjon av naturskjønn beliggenhet, flotte uteplasser og god tilgjengelighet.

Leiligheten har en god og funksjonell planløsning samt et moderne uttrykk med gjennomgående grei standard. Noen vil kunne ønske å gjøre enkelte overflate oppgraderinger, men dette vil i hovedsak være et spørsmål om smak og moderniseringsgrad, og ikke et uttrykk for et oppgraderingsbehov.

Entre: Entre på 6,2m² med god plass til oppheng av yttertøy. Rommet har laminat gulv, malt panel på vegger og malt platekledning i himling. Praktisk og funksjonell entre med god plassutnyttelse.

Soverom: Hovedsoverom på 11,0m². Rommet har laminat gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.

Soverom: Soverom på 7,6m² passer perfekt som et barnerom eller kontor. Rommet har laminat på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.

Bad: Badet fremstår som lyst og av grei størrelse på 3,3m². Badet har keramiske fliser på vegg og gulv med underliggende elektriske varmekabler og malt platekledning i himling.

Badet har servant med møblement, speil, belysning, toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk avtrekksventil i himling og sluk av plast.

Kjøkken: Romslig kjøkken på 8,5 m², rommet har god planløsning som gir gode muligheter ved eventuell oppgradering.

Kjøkkenet har Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.

Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter, mørk laminert benkeplate, Kitchen boards over benkeplaten, stålvaskesum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Stue: Lys og romslig stue på 28,2m² med nyere laminat gulv og glatte overflater som gir et moderne og tidløs uttrykk. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp og skaper en luftig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til balkong med nydelig utsikt. Stuen har også Jøtul peisovn som varmer godt.

Balkong: Stuen har direkte utgang til egen balkong på 3,3m², fra balkongen er det nydelig utsikt over Gjeddevannet og omkringliggende fjell.

Bod: Leiligheten har 1 bod på loft og 2 i kjelleren, så her er det rikelig med lagringsplass.

I perioden 2022–2023 gjennomførte borettslaget en omfattende fasaderehabilitering. Boligen fikk da nye vinduer og balkongdører, ny bordkledning, etterisolering av bygget samt nytt tak.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter og målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet..

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konsekvens/tiltak

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Overflater Gulv:

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Et bad med

manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell reovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Anbefalt bruk av dusjkabinett, samt installasjon av automatisk vannstopper ved vaskemaskin.

- Det er observert bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.
- Det er stedvis store sprang (høydeforskjell) mellom fliser, samt svanker og ujevne fuger. Dette kan føre til damdannelser på gulvet. For å lukke avviket må gulv bygges om, og krav til planhet følges.
- Arbeider fremstår ufagmessig. Erfaringsmessig øker dette risiko for skjulte feil og mangler. Fremskaff dokumentasjon om mulig.

Konsekvens/tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Mrk:

Kostnadsestimat begrenser seg til en eventuell utbedring av gulv.

Dersom det ved utbedring av gulv dukker opp skader i tilstøtende konstruksjoner er dette ikke medregnet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

TG 2 - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2 - Takkonstruksjon/Loft

TG 2 - Innvendig > Overflater

TG 2 - Innvendig > Innvendige dører

TG 2 - Tekniske installasjoner > Vannledninger

TG 2 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon

TG 2 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

TG 2 - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

TG 2 - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

TG 2 - Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2 - Kjøkken > 2.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning

TG 2 - Våtrom > 2.etg. > Bad. > Overflater vegger og himling

TG 2 - Våtrom > 2.etg. > Bad. > Sluk, membran og tettesjikt

TG 2 - Våtrom > 2.etg. > Bad. > Sanitærutstyr og innredning

TG 2 - Våtrom > 2.etg. > Bad. > Ventilasjon

Beliggenhet

Boligen ligger rolig til i Bjørgeveien og byr på en nydelig utsikt over Gjeddevatnet og omkringliggende fjell som Lyderhorn, Damsgårdsfjellet, Ulriken og Løvstakken. Boligen har en attraktiv beliggenhet med direkte tilgang fra egen hage til felles terrasse ved vannet, og badebrygge som gir en sjelden nærhet til naturen. Her ligger forholdene til rette for sene sommerkvelder med bålkos, padling, fiske og forfriskende bad rett fra egen hage. Terrasse og brygge ligger skjermet til på nedsiden av boligen.

Med gode bussforbindelser i umiddelbar nærhet har du enkel og effektiv adkomst til sentrum og

Øvrige nærrområder.

Nærmeste busstopp er like ved boligen og her går det hyppige avganger til Fyllingsdalen terminal som er knutepunkt for buss og Bybanens linje 2, og motsatt vei til Loddefjord terminal som er sentrale knutepunkter med hyppige avganger både mot Bergen sentrum, Sotra og Askøy.

Det er kort avstand til både Oasen kjøpesenter og Vestkanten Storsenter som kan by på alt man trenger til hverdag og fritid. Her finner du blandt annet badeland, bowling, treningssenter, bibliotek, sports pub, et godt utvalg av butikker og et variert tilbud av cafeer og restauranter.

Området har en rekke fritidstilbud for både liten og stor med bl.a. Framohallen, Varden idrettsanlegg

og Fyllingsdalen idrettshall, iskanten og vannkanten. Det er kort vei til flere skoler, som bl.a.

Bjørndalsskogen skole,

Varden skole, Sælen skole, Ortun Ungdomsskole og Fyllingsdalen videregående skole.

I området er det også flere barnehager, som bl.a. Bjørgedalen barnehage, Bergen

Miljøbarnehage og Kidsa Varden.

Det er kort kjørevei ca. 10-15 min til store arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og Flesland flyplass via Knappe tunellen.

Og motsatt vei til Haakonsværn ca. 5-10 minutter.

Bebyggelse

Området er hovedsaklig bebygd med eneboliger, blokker og næringsbygg.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Bjørgedalen barnehage

Bergen miljøbarnehage

KIDSA Varden

For mer info se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets: Varden skole (1-7)

Bjørndalsskogen skole (1-7)

Lynghaug skole (8-10)

Sandgotna skole (8-10)

For mer info se vedlagt nabolagsprofil..

Adkomst

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

Moderniseringsarbeider

I perioden 2022-2023 gjennomførte borettslaget en omfattende fasaderehabilitering. Boligen fikk da nye vinduer og balkongdører, ny bordkledning, etterisolering av bygget samt nytt tak.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Megler har på vanlig vis forespurt kommunen om bygningstegninger. For denne eiendommen har ikke megler mottatt slike tegninger eller de tegninger som er mottatt, viser kun i begrenset grad hva som er blitt byggemeldt i sin tid. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere dagens bruk av rom/fasader/vinduer opp mot lovlig godkjent bruk, og kan derfor ikke kommentere eventuelle avvik etc.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98.

Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Brukstillatelse/ferdigattest er datert

Oppvarming

El. oppvarming:

-Opplyst gulvvarme på bad

- Jøtul peisovn med glassfront i stue.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd F.

Adgang til utleie

Det er som hovedregel tillatt å leie ut boligen for en periode på inntil 3 år med styrets godkjenning forutsatt at eier eller en nærstående har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektene. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burrettslagslova.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bebyggelse og anlegg, øvrig byggesone. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 19520000

Plantype: 34

Plannavn: LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122, RV 557 UNDERGANG BJØRGEVEIEN

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 25.09.2019

Saksnr: 200704196

Dekningsgrad: 100,0 %

Reguleringsformål: (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID: 19520000

Reguleringsformål: 1110 - Boligbebyggelse

Dekningsgrad: 79,5 %

PlanID: 19520000

Reguleringsformål: 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Dekningsgrad: 9,5 %

PlanID: 19520000

Reguleringsformål: 2017 - Sykkelveg, -felt
Dekningsgrad: 7,4 %

PlanID: 19520000
Reguleringsformål: 2012 - Gate med fortau
Dekningsgrad: 3,4%

PlanID: 19520000
Reguleringsformål: 2015 - Gang- sykkelveg
Dekningsgrad: 0,1%

PlanID: 19520000
Reguleringsformål: 5130 - Friluftformål
Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner: (Reguleringsplaner på grunnen)
PlanID: 19520000
Sonetype: 91 - Anlegg- og riggomr.
Dekningsgrad: 23,6 %

Arealformål i kommuneplanen
PlanID: 65270000
Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg
Beskrivelse: Øvrig byggesone
Områdenavn: ØB
Dekningsgrad: 95,5 %

PlanID: 65270000
Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 6700 - Friluftsområde
Beskrivelse: Friluftsområder
Områdenavn: F
Dekningsgrad: 4,5%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpStøySone
Hensynssonenavn: H220_3
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 37,8 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpStøySone
Hensynssonenavn: H210_3
Beskrivelse: Vei støy - Rød sone
Dekningsgrad: 27,4 %

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 71740000
Plantype: 20
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Planstatus: 1
Saksnr: 202417461

PlanID: 17100000

Plantype: 30

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 5, 6, 39, 113 OG 826, GJEDDEVATN, BADEPLASS OG TURVEG

Planstatus: 3

Saksnr: 200210870

PlanID: 11290000

Plantype: 30

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 29 BNR 39, BJØRGE OG VASSTEIGEN

Planstatus: 3

Saksnr: -

Vei, vann og avløp

Vei: Adkomst borettslag direkte fra kommunal vei.

Vann: Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Avløp: Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 777 211 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 3 108 842 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Formuesverdien er opplyst av selger.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andel felles formue

Kr 9 221 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

Visning

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

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

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

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

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

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

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

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom

megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

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

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

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

Overtakelse

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

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Denne er avklart, og ingen har benyttet forkjøpsretten.

Eier

Viggo Edvardsen

Heftelser

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

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

Konferer megler om regler for dyrehold.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Kristoffer Bjerk Hansen den 07.01.2026.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

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

Vedlegg

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

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Kontaktperson

Janne Haugland
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 454 25 506
E-post: janne.haugland@em1sornorge.no

Ansvarlig megler

Trude Gunnlaugsson
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 488 88 401
E-post: trude.gunnlaugsson@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Bergen Vest
Postboks 5 Loddefjord
5881 BERGEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



Plantegning oppnått elektronisk. Målingen anses som svært pålitelig, men ikke garantert

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

BJØRGEVEIEN 181

Nabolaget Bjørge/Vassteigen - vurdert av 97 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørgelien	2 min
Linje 4, 23, 24, 49	0.1 km
Fyllingsdalen terminal	6 min
Linje 2	3.5 km
Bergen Flesland	10 min
Jernbanestasjonen i Bergen	14 min
Linje F4, L4, R40	12.1 km

SKOLER

Varden skole (1-7 kl.)	18 min
384 elever, 21 klasser	1.5 km
Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.)	19 min
316 elever, 15 klasser	1.7 km
Søreide skole (1-7 kl.)	5 min
511 elever, 28 klasser	2.7 km
Lynghaug skole (8-10 kl.)	8 min
432 elever, 33 klasser	4.5 km
Sandgotna skole (8-10 kl.)	8 min
395 elever, 46 klasser	4.5 km
Fyllingsdalen videregående skole	6 min
588 elever, 28 klasser	3.2 km
Laksevåg videregående skole	11 min
850 elever, 59 klasser	8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Varden skole	16 min
---------------------	---------------



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100



NABOSKAPET

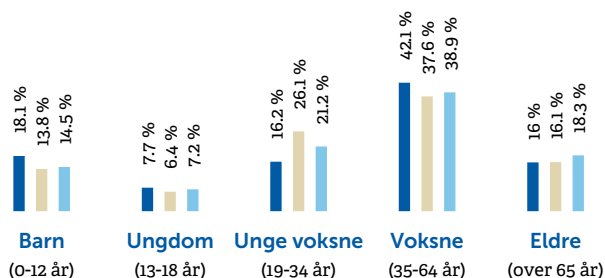
Godt vennskap 74/100



KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bjørge/Vassteigen	1 806	722
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER



Bjørgedalen barnehage (1-5 år)	8 min
67 barn	0.6 km
Bergen miljøbarnehage (2-5 år)	11 min
17 barn	0.9 km
Kidsa Varden (1-5 år)	17 min
50 barn	1.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kjerreidviken	10 min
PostNord	0.9 km
Kiwi Bjørgeveien	22 min
PostNord	2 km



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 97/100

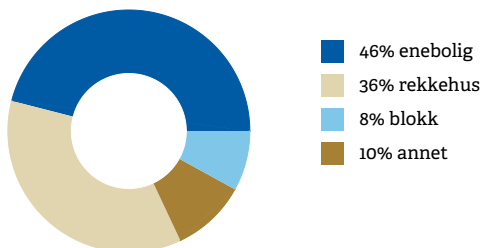
 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 94/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 87/100

SPORT

-  **Bjørge Huseierlag ballbane kunstgr...** 7 min 
Ballspill 0.6 km
-  **Sandeidveien** 10 min 
Ballspill 0.9 km
-  **MOVA Bjørge** 22 min 
-  **Progresjon Trening** 5 min 

BOLIGMASSE



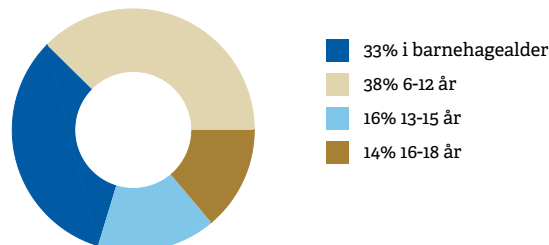
«Nabolaget er stille og rolig. Skjermet fra trafikkstøy og meget barnevennlig.»

Sitat fra en lokalkjent

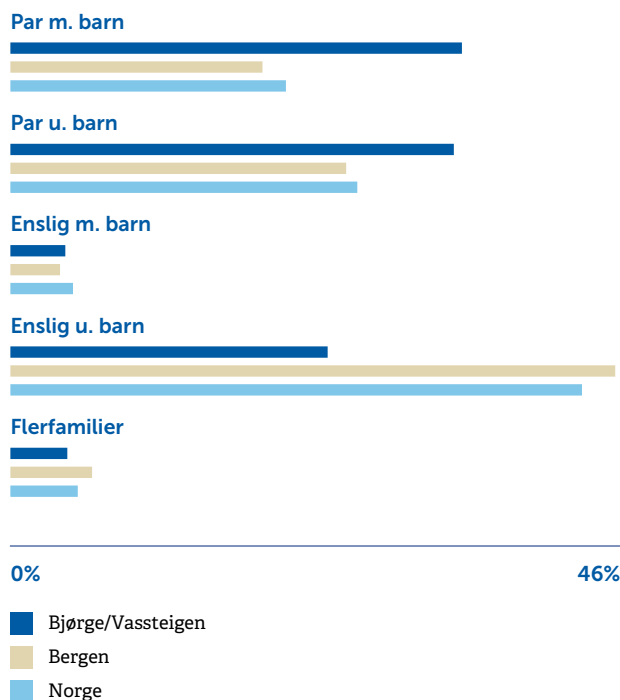
VARER/TJENESTER

-  **Oasen** 6 min 
-  **Boots apotek Spelhaugen** 5 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

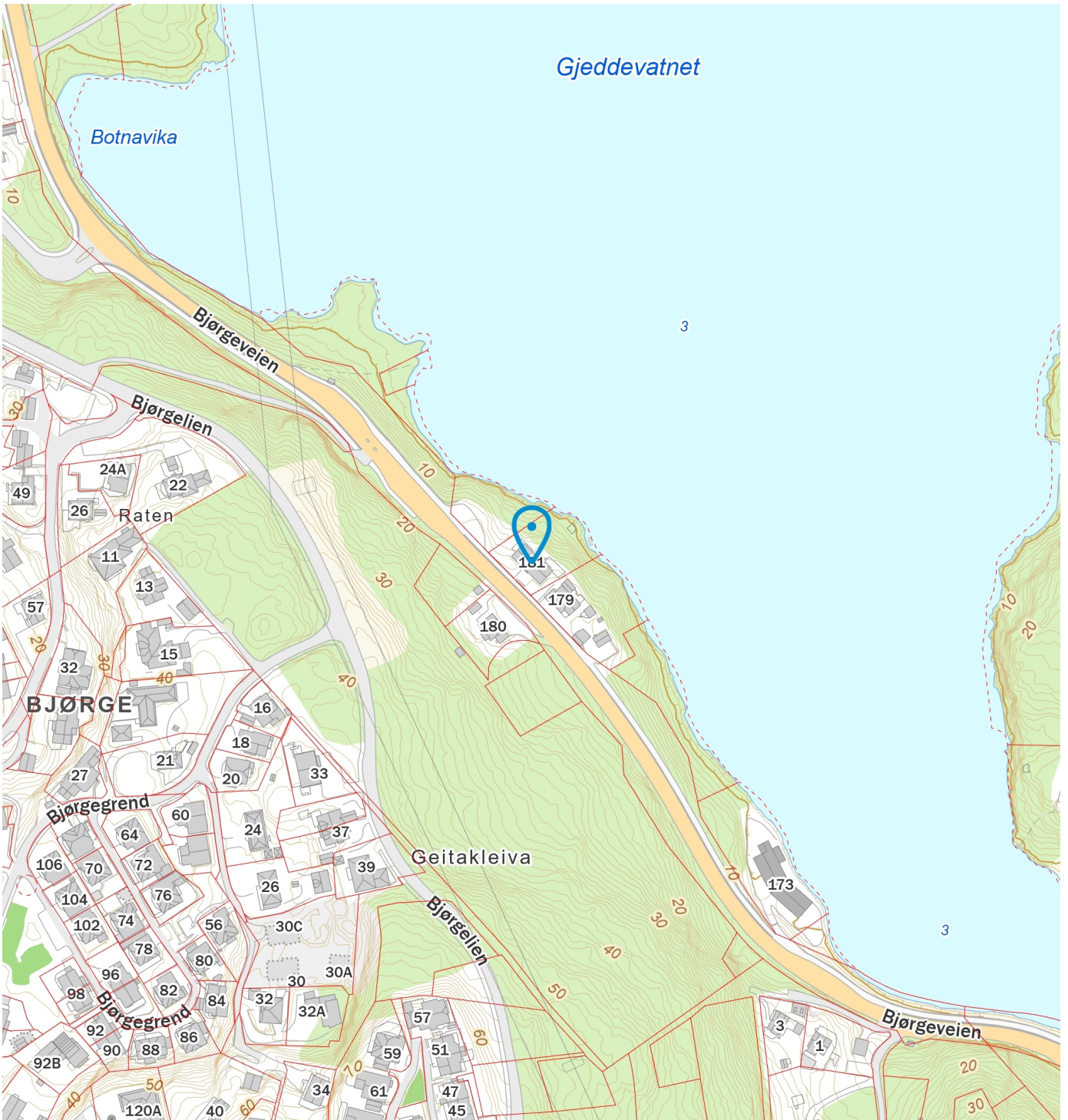
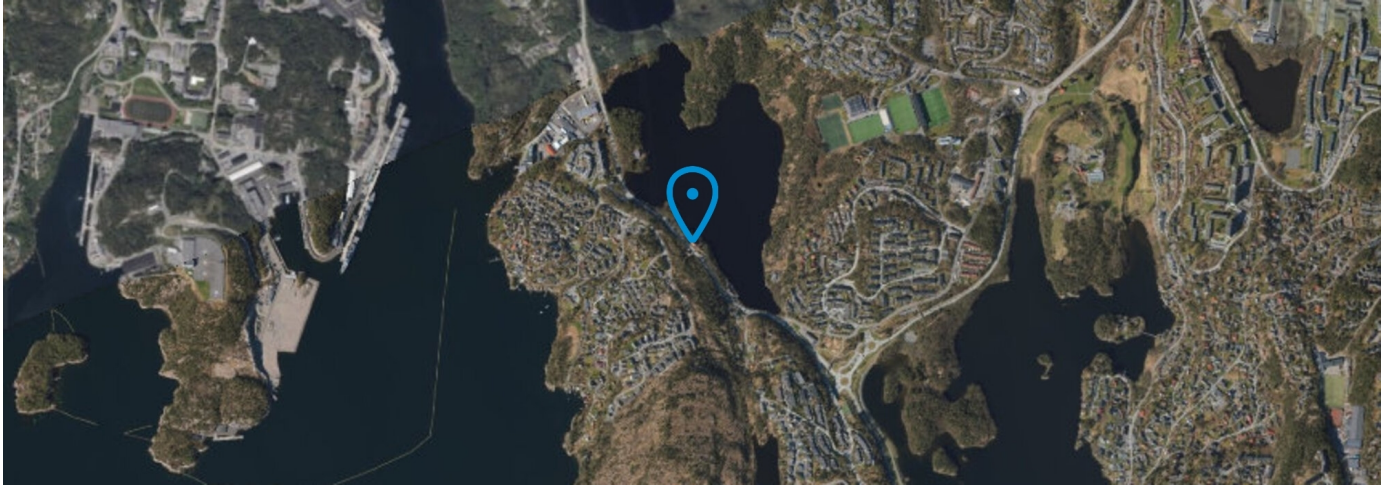


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

	Bjørge/Vassteigen	Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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























Selgers egenerklæring

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

Selgere

Viggo Edvardsen

Boligen

Bjørgeveien 181
5141 FYLLINGSDALEN

4601-29/209/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Rehabilitering. Nytt tak etterisolering og ny kledning og alle vinduer skiftet

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Åsane bygg ordnet med dette ifm rehabiliteringen

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Fellesutgift blir økt med 1000kr fra Mars 2026

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring






Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Bjørgeveien 181 , 5141 FYLLINGSDALEN
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 29, bnr. 209
-  # Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 20334-2333

Referansenummer: KQ5327

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ben-Terje Myhre

Vår ref: Ben-Terje Myhre



Medlem av
NITO

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

Vedlegg: Takstrapport

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømrer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklede verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.

I 2025 ble Ben-Terje Myhre ansatt. Han er utdannet byggmester og takstmann, med 15 års erfaring som leder og eier av et tømrerfirma. Med sin brede kompetanse og solide bygningstekniske kunnskap tilfører han verdifull ekspertise til virksomheten.



Rapportansvarlig

Ben-Terje Myhre
Uavhengig Takstingeniør
benterje@hotmail.com
995 35 544



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:

Treroms andelsleilighet i 2.etg.
Nord-østvendt altan på 3,3 m² med utgang fra stue.
Tilhørende bod på loft på 6,7 m².

mrk:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1952 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 som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Referansenivå fukt:

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

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % er akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6- 27% anses å være meget fuktig.
Trefukt/vektprosent på over 27 % anses å være vått.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
- Pipe har heldekkende pipebeslag.

Nedløp og beslag:

Renner og nedløp i aluminium.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Veggkonstruksjon:

Utført i rekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Takkonstruksjon:

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer i tre.

Vinduer:

Isolerglass i trekarmen.

Dører:

Entrédør: Finétt dørblad med kikkehull.
Altandør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

Altan:

Nord-østvendt altan på 3,3 m² med utgang fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom 2.etg:

- Entré: Laminat på gulv, malt panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning/strie på vegger og takplater i himling.

Etasjeskille:

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Pipe og ildsted:

Skorstein i murkonstruksjoner.
Jøtul peisovn med glassfront i stue.

Innvendige dører:

Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Areal: 3,3 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 8,5 m².

Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskeku, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Kitchen boards over benkeplaten.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør) samt noe kobber.
- Stoppekran i fordelerskap i entré.

Avløpsrør:

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvann:

Varmtvannsbereder på loft.
Volum: 200 liter. Ukjent produksjonsår.

Elektrisk anlegg:

Sikringskap på loft.
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter og strømmåler.

Beskrivelse av eiendommen

Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser:

20 ampere: 1 stk.

16 ampere: 2 stk.

15 ampere: 1 stk.

13 ampere: 2 stk.

10 ampere: 2 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst gulvvarme på bad.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:

Grunnmuren ligger delvis mot tilfylte masser.

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur/fundamenter av betong og naturstein.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type.

Offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

[Gå til side](#)

Punktet omfatter åpenbare og lett synlige forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket ved visuell befarings-
Vurderingene er basert på byggt teknisk forskrift gjeldende på befarings-
tidspunktet og omfatter ikke skjulte forhold, tekniske vurderinger eller spesialundersøkelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

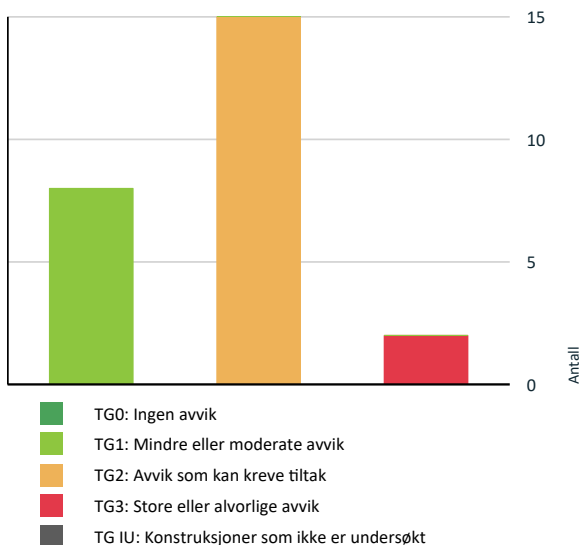
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Plantegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

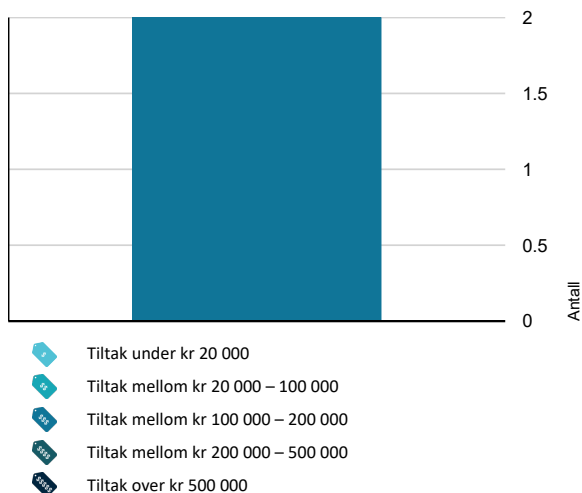
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

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

mrk. fellesdeler:

Tilstand på fellesdeler er ikke fullstendig gjennomgått. Tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder, ev. ombyggingår. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og evt. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Vedrørende egenerklæringskjema:

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etg. > Bad. > Overflater Gulv

[Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand

TC2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 2.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.etg. > Bad. > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.etg. > Bad. > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.etg. > Bad. > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.etg. > Bad. > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1952

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard iht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
- Pipe har heldekkende pipebeslag.

Siden taket kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i aluminium.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Veggkonstruksjon

Utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Ved fuktskjolder er det fare for lekkasje eller kondens i konstruksjonen, som igjen kan føre til skader. Loftet fremsto som tørt på befaringstidspunktet. Konstruksjonen må overvåkes jevnlig. Dersom det registreres fukt må det gjøres nærmere undersøkelser og tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser fuktskjolder i takkonstruksjon.

Vinduer

Isolerglass i trekrammer.

Dører

Entrédør: Finért dørblad med kikkehull.
Altandør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nord-østvendt altan på 3,3 m² med utgang fra stue.
Altanen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av stående profiler og 6" toppbord.
Rekkverket ble kontrollert, høyden var 0,78 meter, bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Overflater på rekkverk er værslitt. Slitt overflatebehandling vil etter hvert kunne føre til fukt/råteskader. Vedlikehold må påregnes for å unngå skader.

- Terrassebord har begynnende råteskader. Bord med råteskade må skiftes ut, og øvrige bord må vedlikeholdes for å unngå ytterligere skade.

- PVC-duk som er lagt i overgang terrassebord/vegg har liten funksjon. Vann kan trenge innunder duken og videre inn i etasjeskillet og veggkonstruksjon i etasjen under. Duken må byttes med terrassebordbeslag som monteres fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Andre utvendige forhold

Forstøtningsmur/hagemur og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmur/hagemur og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter eller setninger, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved mur og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler."

INNSENDIG

TC 2 Overflater

Rom 2.etg:

- Entré: Laminat på gulv, malt panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning/strie på vegger og takplater i himling.

mrk:

Normal bruksslitasje på overflater.

Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Boder er ikke beskrevet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er noe manglende listverk, samt folder/ujevnheter på overflater. Avvikene er av kosmetisk karakter. For å lukke avvikene må det foretas lokale utbedringer/utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TC 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter og målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bilde viser måling av gulv ved laser.



Bilde viser måling av gulv 2 meter fra laser.

Pipe og ildsted

Skorstein i murkonstruksjoner.

Jøtul peisovn med glassfront i stue.

mrk:

Pipe over tak er vurdert under punktet "takteking".

Øvrig del av pipen er ikke inspisert/vurdert, da dette ikke er et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Hvite profilerte dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist en del mindre skader på dører. Lokale utbedringer må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

VÅTROM

2.ETG. > BAD.

Generell

Areal: 3,3 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk avtrekksventil i himling.

Sluk av plast.

2.ETG. > BAD.

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Silikonert hull i veggflis over vindu. Våtrommet fungerer med dette avviket. Overflater med skruehull må byttes for at avviket skal lukkes.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

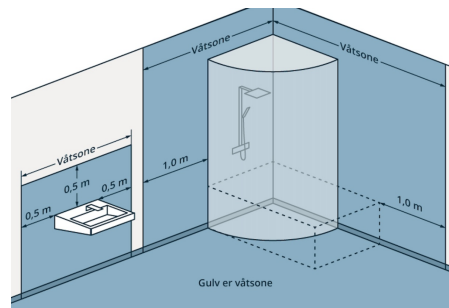
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bildet viser vindu i våtsonen.



Bildet illustrerer våtsoner.

2.ETG. > BAD.

TG 3 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Anbefalt bruk av dusjkabinett, samt installasjon av automatisk vannstopper ved vaskemaskin.
- Det er observert bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.
- Det er stedvis store sprang (høydeforskjell) mellom fliser, samt svanker og ujevne fuger. Dette kan føre til damdannelser på gulvet. For å lukke avviket må gulv bygges om, og krav til planhet følges.
- Arbeider fremstår ufagmessig. Erfaringsmessig øker dette risiko for skjulte feil og mangler. Fremskaff dokumentasjon om mulig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

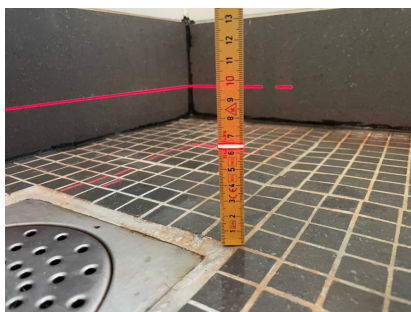
Mrk:

Kostnadsestimat begrenser seg til en eventuell utbedring av gulv. Dersom det ved utbedring av gulv dukker opp skader i tilstøtende konstruksjoner er dette ikke medregnet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bilde viser måling av høyde på gulv i hjørne av dusj



Bilde viser måling av høyde på gulv ved slukrist.

2.ETG. > BAD.

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannrettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avvik må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser sluk.

2.ETG. > BAD.

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist skader på innredning. Innredningen fungerer med skadene, men fare for at skadene utvider seg om tiltak ikke utføres. Tiltak bør utføres.

- Det er påvist riss/krakelering i utstyr på våtrommet. Dette er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glassar. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2.ETG. > BAD.

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2.ETG. > BAD.

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Fuktmåling er foretatt i hull ved avløpsrør på kjøkken.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 55,9 % ved 18,1 °C og trefukt på 8,1 vektprosent.

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Mrk:

Fuktmåling er foretatt i tilstøtende rom mot vask.
Det bemerkes at jeg ikke har foretatt hulltaking på det mest hensiktsmessige stedet (mot dusjsone) for å avdekke fuktskader, siden denne delen vender mot yttervegg og fellesrom.

Til info:

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.



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF)

KJØKKEN

2.ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Areal: 8,5 m².
Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Kitchen boards over benkeplaten.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:

Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert en del mindre skader på innredning og overflater. Oppgraderinger må påregnes for å lukke avviket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør) samt noe kobber.
- Stoppekran i fordelerskap i entré.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er irrdannelser på fordelerstokk. Irr sliter på vannrør og kan forringe levetid. Årsak til avviket bør lokaliseres og utbedres av fagperson.
- Plastdeksler til hullene i siden av fordelerskap har falt av. Disse må settes på plass. Ved en eventuell lekkasje i fordelerskapet kan vann sprute ut gjennom hullene og føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Manglende tettemuffer gjør det mulig for vann å ikke gå til fordelerskap ved lekkasje, og kan skape skader. Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Mrk:

Kun synlige avløpsrør internt i leiligheten er besiktiget.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon i stue. Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblemer, økt risiko for mugg og redusert komfort. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på loft.
Volum: 200 liter. Ukjent produksjonsår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen er tilkoblet iht. tidligere forskrift, men tilfredsstillende ikke gjeldene forskrift. Varmtvannsberedere som er tilkoblet stikkontakter kan ofte svi seg, noe som er brannfarlig. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke krav om utbedring av strømtilkobling etter dagens forskriftskrav.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Fare for større lekkasjer ved manglende lekkasjesikring. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap på loft.
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter og strømmåler.
Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser:

20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 2 stk.
15 ampere: 1 stk.
13 ampere: 2 stk.
10 ampere: 2 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på bad.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ikke besvart.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ikke besvart.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ikke besvart.

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ikke besvart.

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ikke besvart.

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ikke besvart.

Generelt om anlegget

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

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

- Enkelte påveggsledninger er mangelfullt festet.

- Det foreligger lite informasjon om det elektriske anlegget.

- Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.

På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Grunnmuren ligger delvis mot tilfylte masser. Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

mrk:

Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ved eldre drenering blir massene slamfylt, slik at vann ikke renner fritt i massene. Eventuell plast (dreneringsrør og knotteplast) blir porøs og kan sprekke opp. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/fundamenter av betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner. Sprekker i mur må tettes. Vann kan trenge inn i konstruksjon og føre til fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. Dersom sprekken utvider seg må det foretas nærmere undersøkelser, og eventuelle utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type. Offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Mrk:

Utvendige vann- og avløpsrør ligger skjult og er derfor ikke besiktiget. Tilstandsgrad er satt utelukkende basert på alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

! Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Rekkverket på altan er for lavt i forhold til dagens krav. Dette gir redusert sikkerhet. Rekkverket må heves for å lukke avviket.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Fare for høye radonverdier. Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt. Fare for at utstyret ikke fungerer ved brann. Utstyret må påregnes byttet.

Konsekvens/tiltak

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

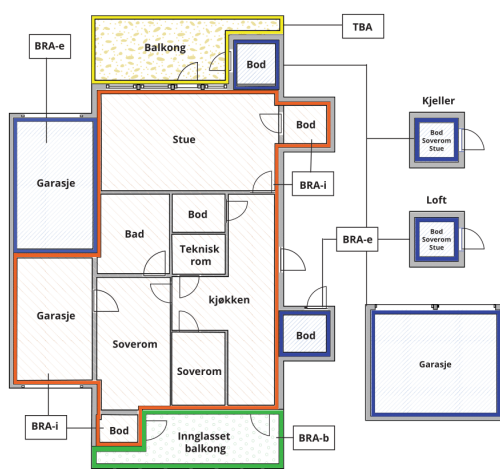
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etg.	67			67	3
Loft		7		7	
SUM	67	7			3
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etg.	Entré/gang, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, bad.		
Loft		Tilhørende bod.	

Kommentar

BRA primær på stedet med laser.

Arealer:

- Entré/gang: 6,2 m²
- Sov 1: 7,6 m²
- Sov 2: 11,0 m²
- Stue: 28,2 m²
- Kjøkken: 8,5 m²
- Bad: 3,3 m²

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Tilhørende:

- Bod på loft: 6,7 m².

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Plantegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: For nærmere beskrivelse se oversikt under "tilbygg/modernisering".

Er det utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.

Bjørgeveien 181 , 5141 FYLLINGSDALEN
Gnr 29 - Bnr 209
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Ben Terje Myhre	Takstingeniør
	Viggo Edvardsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	29	209		0	1283.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjørgeveien 181

Hjemmelshaver

Solhaug Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
959719454			Edvardsen Viggo

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

3

Bjørgeveien 181 , 5141 FYLLINGSDALEN
Gnr 29 - Bnr 209
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Bjørge.
Fra boligen er det utsikt over Gjeddevatnet med omkringliggende områder.
Området er hovedsaklig bebygd med eneboliger, blokker og næringsbygg.

Det er ca. 5 min til Oasen kjøpesenter med de fleste servicetilbud/fasiliteter.
Det er også kort vei til Loddefjord og Vestkanten senter med badeland, ishall og bowling.
Kort vei til flotte turområder, som bla. Knappefjellet og Knappentjernet.
Området har en rekke fritidstilbud for både liten og stor med bl.a. Framohallen, Varden idrettsanlegg og Fyllingsdalen idrettshall, for å nevne noe. Det er kort vei til flere skoler, som bla. Bjørndalsskogen skole, Varden skole, Sælen skole, Ortun Ungdomsskole og Fyllingsdalen videregående skole. I området er det også flere barnehager, som bla. Bjørgedalen barnehage, Bergen Miljøbarnehage og Kidsa Varden.
Kort kjørevei med ca 10-15 min til store arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og Flesland flyplass.

Adkomstvei

Adkomst borettslag direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (65270000).
Planid: 65270000.
Saksnr: 2022/20468.
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.
Type plan: Kommuneplanens arealdel.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtatt i kraft: 19.06.2019.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (19520000).
Planid: 19520000.
Saksnr: 2007/4196.
Planens navn: LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122, RV 557 UNDERGANG BJØRGEVEIEN.
Type plan: Områderegulering.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtatt i kraft: 25.09.2019

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
www.bergenskart.no/braplan

Annen informasjon.
Grunnkrets: Bjørge.
Valgkrets: Varden Valgkrets.
Kirkesogn: Sælen.

Om tomten

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med murer/bed, grøntarealer og div. prydbusker/beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	29.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	29.01.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	02.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	Opprinnelig rapport

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

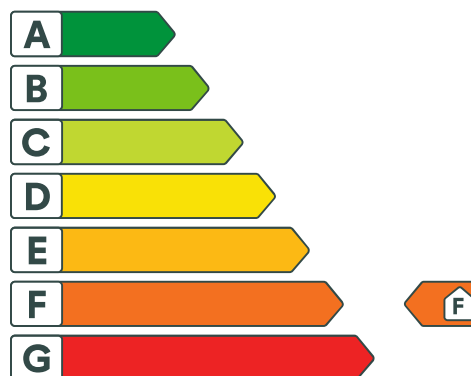
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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



Adresse Bjørgeveien 181, 5141 FYLLINGSDALEN	
Dato for energimerking 09.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-257360
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 139211820
Gårdsnummer 29	Bruksnummer 209
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0201



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 1958	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 70,0 m²	Oppvarmet bruksareal 70,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
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, varmpumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
315,25 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
300,61 kWh/m²

Totalt levert pr. år
22 301 kWh

SOLHAUG borettslag

Vedtekter

for Solhaug borettslag org nr. 959 719 454.

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.02.1953, Endret den 16. juni 2010, sist endret 19.06.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) 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) 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.

Vedlegg: Vedtekter

(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.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget 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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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.

(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.

Vedlegg: Vedtekter

(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. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

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, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(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.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

Vedlegg: Vedtekter

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

(7) 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 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.

(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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

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.

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 sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(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.

Vedlegg: Vedtekter

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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 3 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styreleder og styremedlemmer 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.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. 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

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Vedlegg: Vedtekter

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 varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(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.

(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

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- 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.

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. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

Vedlegg: Vedtekter

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.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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, iversatt 15.august 2005.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 29/209/0/0
Utlistet 27. januar 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 Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
259035037	Grunneiendom	0	Ja	1 283,5 m ²	Usikker	Hjelpelinje vannkant	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
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

Vedlegg: Kommunalinformasjon

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saknr	Dekningsgrad
19520000	34	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122, RV 557 UNDERGANG BJØRGEVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2019	200704196	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
19520000	1110 - Boligbebyggelse	79,5 %
19520000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	9,5 %
19520000	2017 - Sykkelveg, -felt	7,4 %
19520000	2012 - Gate med fortau	3,4 %
19520000	2015 - Gang- sykkelveg	0,1 %
19520000	5130 - Friluftformål	< 0,1 % (0,0 m ²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetyp	Dekningsgrad
19520000	140 - Frisiktsone	0,7 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
19520000	91 - Anlegg- og riggomr.	23,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	95,5 %
65270000	1 - Nåværende	6700 - Friluftsområde	Friluftsområder	F	4,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	37,8 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	27,4 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saknr
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	1	202417461
17100000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 5, 6, 39, 113 OG 826, GJEDDEVATN, BADEPLOSS OG TURVEG	3	200210870
11290000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 29 BNR 39, BJØRGE OG VASSTEIGEN	3	-

Andre opplysninger

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 27. januar 2026



BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens 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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN
KOMMUNE

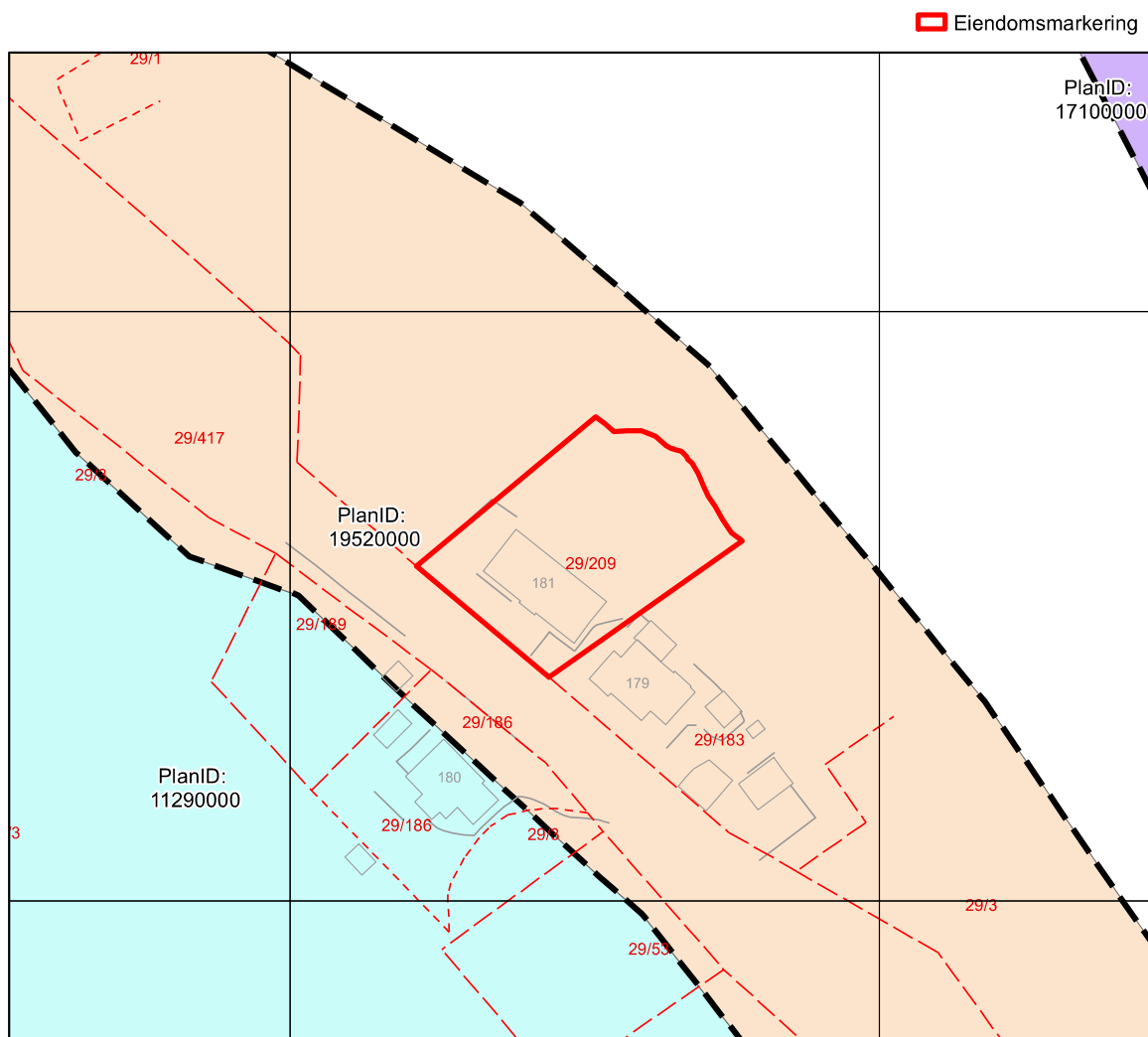
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 29/209/0/0
Dato: 27.01.2026 Adresse: Bjørgeveien 181



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:
19520000



Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN
KOMMUNE

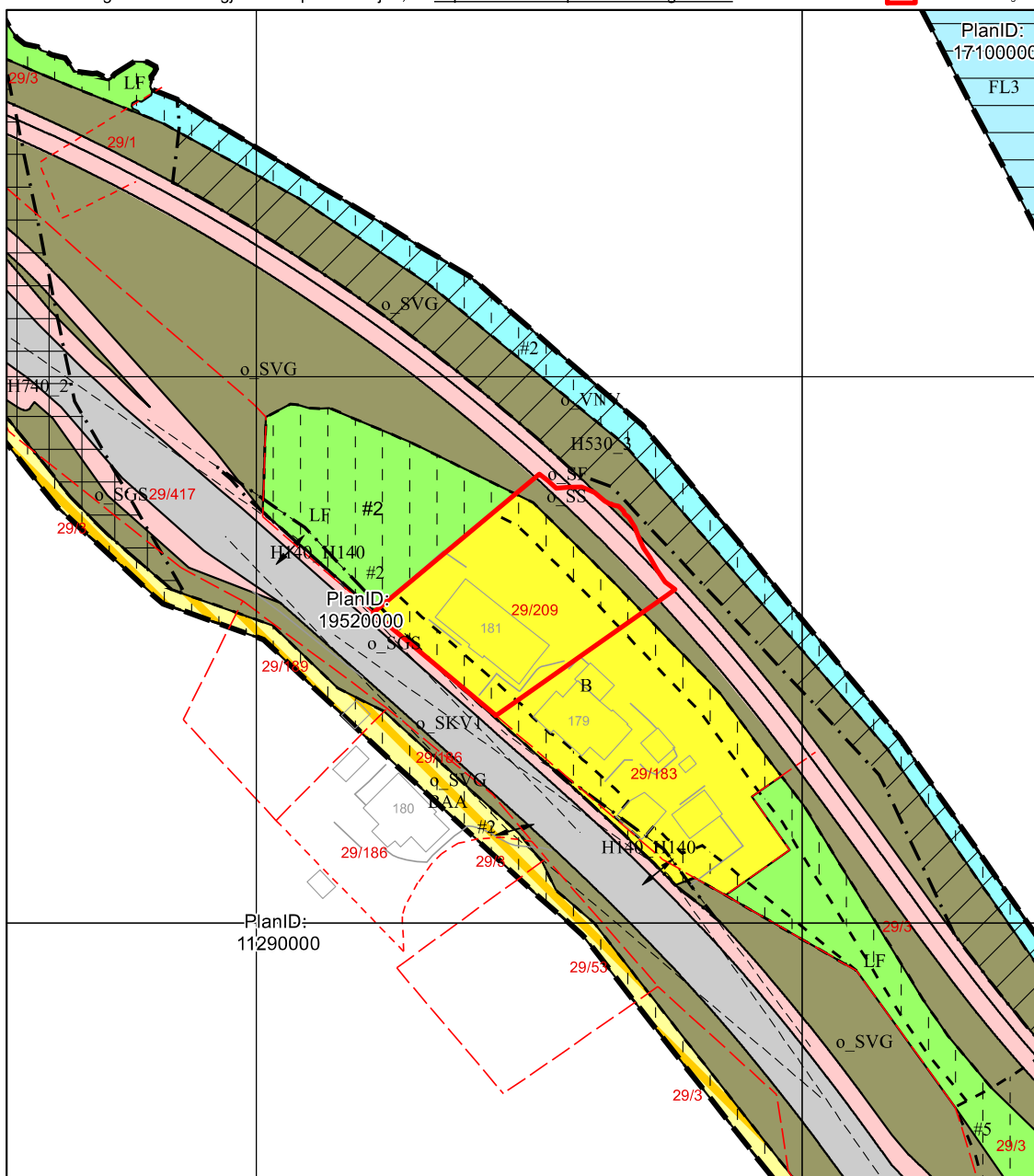
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 29/209/0/0
Dato: 27.01.2026 Adresse: Bjørgeveien 181



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


Eiendomsmarkering




Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen


Punktmarkeringer

 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

 1222 - Frisiklinje

Bestemmelsegrense

 Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

 Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

 91 - Anlegg- og riggomr.

Hensynssoner PBL §12-6

 Angitthensynsone

 Båndleggingsone

 Sikringsone

Plangrense

 Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


 Reguleringsplan formålsgrense


Reguleringsformål §25 eldre PBL

 Friluftsområde i sjø og vassdrag


Arealformål PBL §12-5

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

 1110 - Boligbebyggelse


 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt


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

 2011 - Kjørøveg


 2012 - Gate med fortau

 2015 - Gang- sykkelveg


 2017 - Sykkelveg, -felt

 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (Pbl 12-5 nr. 5)

 5130 - Friluftformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

 6610 - Naturområde i sjø og vassdrag

Vedlegg: Kommunalinformasjon




BERGEN
KOMMUNE

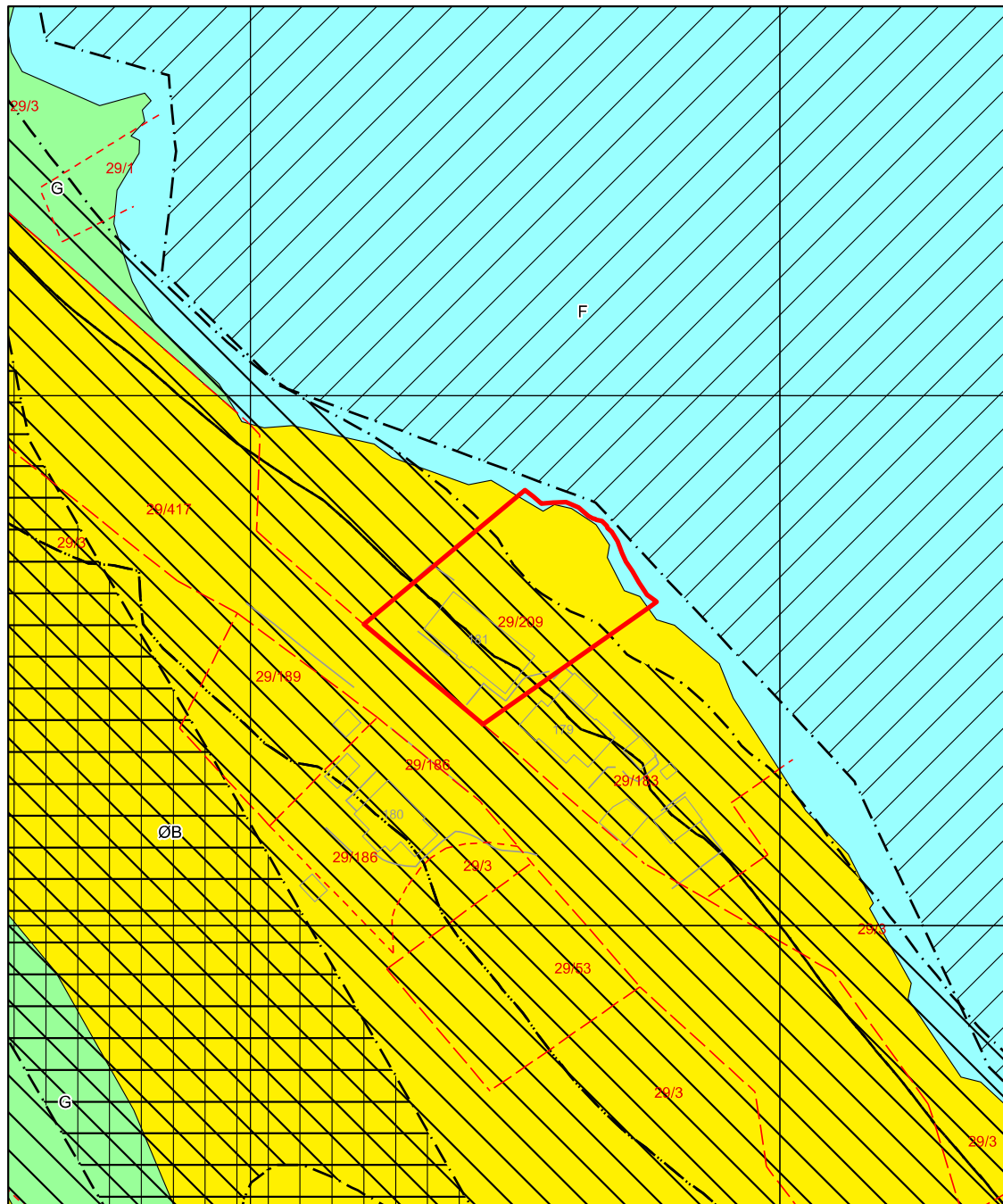
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 29/209/0/0
Dato: 27.01.2026 Adresse: Bjørgeveien 181











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

 Eiendomsmarkering (1)



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring for kommuneplan

		KPA2018 Arealformål	
	Arealformålgrense		Øvrig byggesone
	Angitthensyn friluftsliv		Grønnstruktur
	Båndleggingsone		Friluftsområder
	Støysone gul		
	Støysone rød		

Notater

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

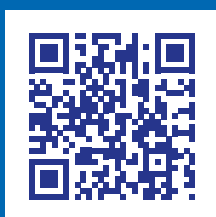
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

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

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





Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2712260010 / Janne Haugland, tlf. 45425506
Bjørgeveien 181, 5141 Fyllingsdalen
Andels nr. 3 i SOLHAUG BORETTSLAG, org.nr. 959719454

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

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

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

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

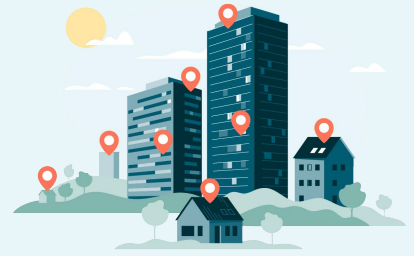
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2712260010
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.02.2026

Janne Haugland
Eiendomsmeglerfullmektig

454 25 506
janne.haugland@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Bergen Vest
Postboks 5 Loddefjord, 5881 BERGEN

eiendomsmegler1.no